

Velkommen til

Gjøastredet 31 leil G 303, 9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gjøastredet 31 leil G 303
9008 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 590,-

BRA/BRA-i	61 / 56 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Etasje	3 av 8

Energimerke 

Velkommen til Gjøastredet 31 - en lys og lekker 3-roms eierseksjon med populær beliggenhet på Vervet, en nyetablert bydel nord for Tromsø sentrum. Her bor du i umiddelbar nærhet til restauranter, kafé og flotte fellesarealer som treningsrom, bibliotek, spillerom, golfsimulator, selskapslokale, verksted, vaskehall, parkeringsanlegg og mer til. Til Tromsø sentrum med alle fasiliteter er det ca 5 minutters gange.

Boligen ble oppført 2022, ligger i 3. etasje og har gjennomgående god standard. Her får du en lys stue med direkte utgang til takoverbygd terrasse, et klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer, et stilfullt bad og to soverom med fransk balkong. I tillegg disponerer seksjonen en bod på 5 kvm i fellesareal.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Dag Little
Eiendomsmegler

+47 930 11 511
dag.little@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gjøastredet 31 leil G 303, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 4116, Snr. 98, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 125 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 125 840,- 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 8 784,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. I tillegg skriver kommunen ut felles kommunale avgifter til sameiet med kr 2 790 234 for 2025.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 590,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Andel felleskostnader kr 1 314
Akonto fjernvarme kr 488
Vedlikehold Vervet Drift kr 500
Internett kr 289

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

Forretningsfører
Agio Forvaltning
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: 56 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 5 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
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.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 8

Parkering
Det følger ikke parkering med boligene, men det er mulig å leie fast(e) parkeringsplass(er) i parkeringsanlegget på området.

Sameiebrøk
31/6125

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 4116, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 26 411 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Pent opparbeidede utearealer, lekeplass og havnepromenade. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Flotte fellesarealer med treningsrom på 250 kvm med garderobefasiliteter, hobbyrom, bibliotek, spillerom, golfsimulator, selskapslokale, verksted, vaskehall, parkeringsanlegg og heis.

Byggeår
2022 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 56 m²: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

I tillegg bod i fellesareal på 5 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Leiligheten er relativt nyoppført, har god standard og vil ikke ha større vedlikeholdsbehov over en lengere periode.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med plasmafilter, samt avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser og det er sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet har fliser og vannbåren gulvvarme. Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett, veggene har malt gips og betong og himlingene har malt gips. Mindre avvik: Noe fargeavvik i parketten på ett av soverommene, samt deler av inngangspartiet. Etasjeskille av betong. Fabrikkmalte glatte innerdører.

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

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i himling i gangen.

Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

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

TG2 – Innvendig:
- Bad/vaskerom: Hakk i fronten på skap/skuff under vasken.

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: Bytte av dimmer og termostat til ny type på bad i 2024.

Pkt. 12: Det har vært problemer med effekten på gulvvarmen, men det er fikset.

Pkt. 17: Nye stikkontakter og nettverkskontakter på kontor/soverom og stikkontakter inne i skyvedørsgarderobe. Ny stikkontakt over kjøkkenbenk på kjøkken. Alle dimmere og termostater er byttet i ny type.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør med kikkehul (brann- og lydklasse B30/40db). Terrassedør: Isolert skyvedør av tre med 3-lags isolerglassfelt og utvendig alu-kledning.

Balkonger/terrasser:
Fransk balkong på hovedsoverommet. Takoverbygget terrasse på ca. 5 m2 med adkomst via dør fra stuen. Konstruksjon av stål og betong innfestet i bygningskroppen. Rekkverk av lakkert metall med en høyde på ca. 104 cm.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger nord-vestvendt i 3. etasje og har adkomst via felles midtkorridor med heis. Bydelen Vervet ligger i nordenden av Tromsø sentrum og består av nyoppførte leilighetsbygg og forretninger. Flotte utearealer, havnepromenade med serveringssteder, småbåthavn, samt en rekke fritid- og servicetilbud. Bykjernen ligger kun en spasertur unna.

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 fra 02.11.2022. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Leiligheten er varmet opp med vannbåren gulvvarme via fjernvarmesystem. Gulvvarme i alle rom unntatt soverommene.

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.

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har kollektiv avtale ang. tv/internett.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. 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.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, og regulert til bolig/forretning iht. detaljregulering for Vervet med plan-ID 1891 datert 27.02.2019.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul sone for vegstøy, samt hensynssone for kulturmiljø.

Det er i hht. matrikkelrapport registrert grunnforurensning på eiendommen.
Lokalitetsnr.: 5806
Lokalitetsnavn: PRI1 - Tromsø Skipsverft - land
Påvirkningsgrad: Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Myndighet: Fylkesmann
Dato: 05.04.17

Lokalitetsnr.: 11648
Lokalitetsnavn: Småbåthavn - Stortorget
Påvirkningsgrad: Mistanke om påvirkning
Myndighet: Kommune
Dato: 30.06.18

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 sameiets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 092 289,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 369 156,-.

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Eline Øfstbø og Asgeir Solstad Bakke

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1167451
Dato: 17.10.2022
SNR: 98
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 900165
Dato: 23.07.1906
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 400283
Dato: 14.04.1953
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1195597
Dato: 01.11.2017
Forbud mot industriformål
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1195597
Dato: 01.11.2017
Bestemmelse om tilflottsrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 2286101
Dato: 31.03.2020
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 2286101
Dato: 31.03.2020
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1461481
Dato: 19.11.2021
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1461481
Dato: 19.11.2021
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 974182
Dato: 02.09.2022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 1157929
Dato: 13.10.2022
Bruksrett til sportsbod
Nødvendig adkomstrett til sportsbod
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1157982
Dato: 13.10.2022
Adkomstrett til fots
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1158008
Dato: 13.10.2022
Rettighetshaver allmennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Sameiet Fram Vervet:
- Sameiet består av 1 næringsseksjon og 132 boligseksjoner.
- Det foreligger ikke særskilte regler om dyrehold.
- Styreleder er Bent Tore Olsen, kontaktinfo: fram@styremail.no.
- Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 1 476 479.
- Budsjettet for 2024 viste et forventet overskudd på kr 603 000.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Meglerprovisjon Suksesshonorar kr 7 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jarand Gamst i MOTAKST AS den 15-04-2025.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker. Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.04.25
Selgers egenerklæring, datert 31.03.25
Energiattest, datert 22.09.22
Vedtekter, datert 17.09.22
Årsmelding 2023
Årsregnskap 2023

Protokoll fra årsmøte 07.04.24
Seksjonering, datert 17.10.22
Midlertidig brukstillatelse, datert 02.11.22
Matrikkelrapport, datert 31.03.25
Grunnkart, datert 31.03.25
Kommuneplan, datert 31.03.25
Reguleringsplan, datert 31.03.25
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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
Dag Little
Eiendomsmegler
Telefon: 930 11 511
E-post: dag.little@em1nn.no

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









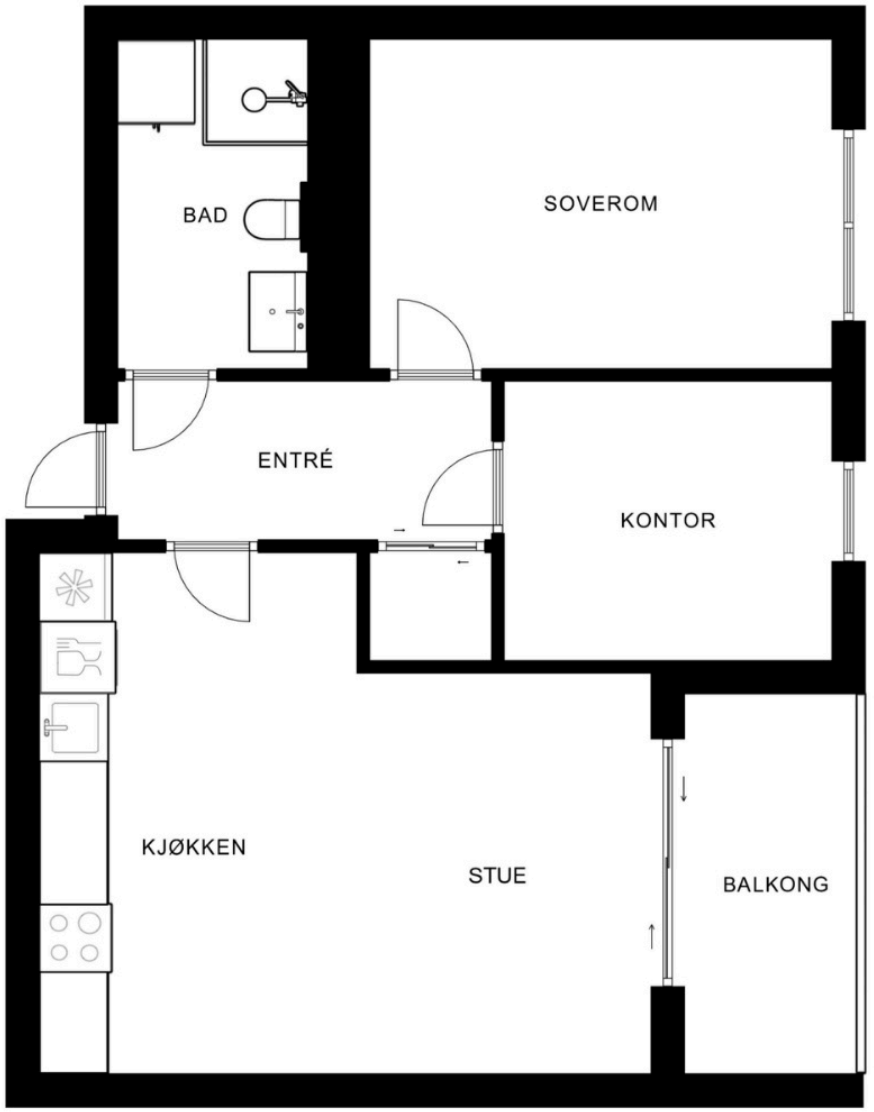








Plantegning



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

3-roms selveierleilighet
Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 4116, snr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3585 **Referansenummer:** GY1078

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst **Vår ref:**

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveierleilighet

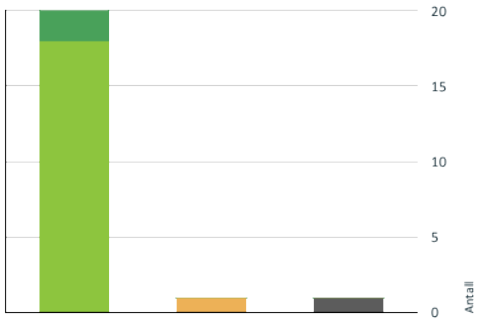
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse ble utstedt den 18.10.2022.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er relativt nyoppført og vil ikke ha større vedlikeholdsbehov over en lengere periode.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør med kikkehul (brann- og lydklasse B30/40db).
Terrassedør: Isolert skyvedør av tre med 3-lags isolerglassfelt og utvendig alu-kledning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong på hovedsoverommet.
Takoverbygget terrasse på ca. 5 m2 med adkomst via dør fra stuen. Konstruksjon av stål og betong innfestet i bygningskroppen.
Rekkverk av lakkert metall med en høyde på ca. 104 cm.





Kontroll av rekkverkshøyder.

Andre utvendige forhold

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

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvvarme i alle rom unntatt soverommene.

Mindre avvik:
- Noe fargeavvik i parketten på ett av soverommene, samt deler av inngangspartiet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet består av en baderomskabin som har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon.
Sintef godkjenning: TG-20217.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

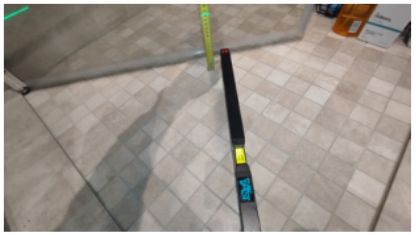
Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har fliser. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hakk i fronten på skap/skuffe under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skuffen vil være utsatt for fuktsvell pga. løsnet laminat. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes.





Kontroll av røropplegg.

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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



Funksjonstest av avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende vegg mot våtrommet er innredet med fastmontert garderobe. Det bemerkes at badet er en prefabrikert modul laget av stål og gips, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepigg.

Det ble ved befaring utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken og rundt om i dusjnisjen, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





Fuktsøk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

Tilstandsrapport



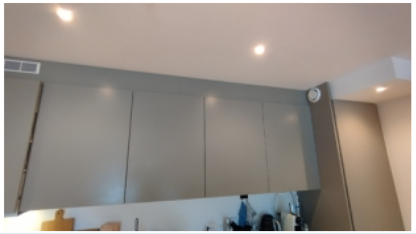
Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med plasmafilter, samt avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i himling i gangen.



Varmesentral

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er varmet opp med vannbåren gulvvarme via fjernvarmesystem.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

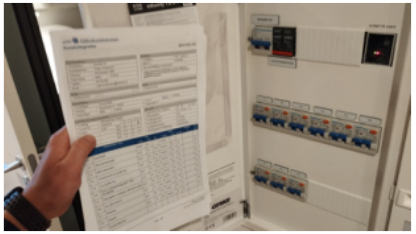
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

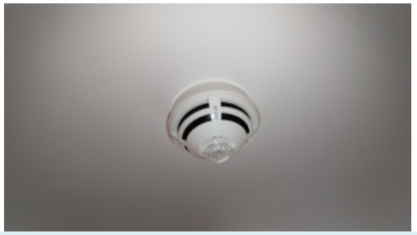
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

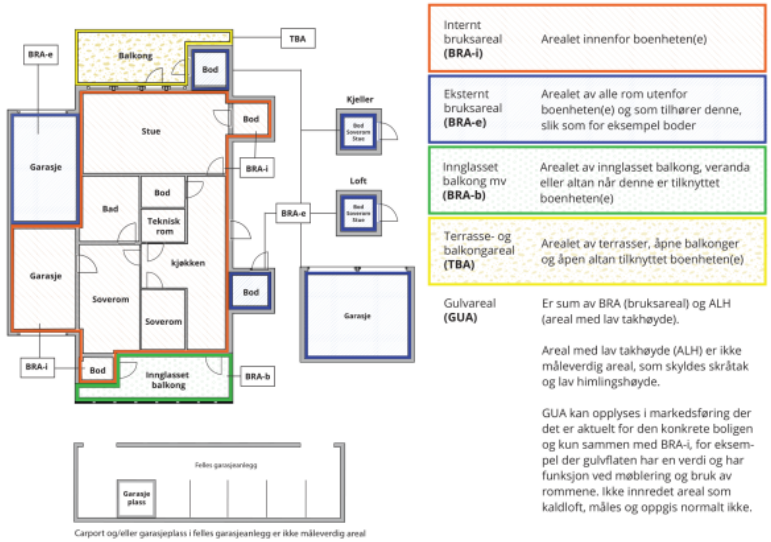
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

3-roms selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	56			56	5
Underetasje		5		5	
SUM	**56**	**5**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveierleilighet	56	0

Kommentar

3-roms selveierleilighet	Bod med adkomst via fellesareal i kjeller = x,xx m2 (BRA-e).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Asgeir Solstad Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	4116		98	26411 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Gjøastredet 31 leil G 303

Hjemmelshaver
Bakke Asgeir Solstad, Øfstbø Eline

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap
Sameiet Fram Vervet

Eierandel
62 / 12250

Organisasjonsnr
930516708

Felles formue
Kr. 10 499 31.12.2024

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger nord-vestvendt i 2. etasje og har adkomst via felles midtkorridor med heis.
Bydelen Vervet ligger i nordenden av Tromsø sentrum og består av nyoppførte leilighetsbygg og forretninger. Flotte uteareales, havnepromenade med serveringssteder, småbåthavn, samt en rekke fritid- og servicetilbud. Bykjernen ligger kun en spasertur unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til bolig/forretninger iht. reguleringsplan for "Detaljregulering Vervet 200/1284 m.fl",
Plan-ID 1891. Ikrafttredelse 27.02.2019.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Sameiet urban tomt med et areal på ca. 26 411 m2. Pent opparbeidede uteareales, lekeplass og havnepromenade.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et leilighetsbygg med næringslokaler i 1. etasje. Respektive blokk er bygd over fem plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, enkelte under ferdigstilling.
Se Vervet.no for mere informasjon.

Hensynssone

Eiendommen er iht. kommuneplan registrert å ligge innenfor hensynssone for:
- Vegstøy (gul sone)
- Hensyn kulturmiljø

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/fundamenter av betong.
Skillende og bærende konstruksjoner av stål og betong.
Yttervegger er utvendig kledd med fasadeplater.
Flat kompakt takkonstruksjon, utvendig tekket med pvc-duk eller tilsvarende.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vannbåren gulvvarme og elektrisitet.

Fasiliteter

Sameiet har kollektiv avtale ang. tv/internett.
Treningsrom på 250 kvm med garderobefasiliteter, hobbyrom, bibliotek, spillerom, golfsimulator, selskapslokale, verksted, vaskehall, parkeringsanlegg, heis.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	20.10.2020	Baderoms-modul har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon..	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	07.04.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	03.04.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	03.04.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	18.03.2019	Godkjente bygningstegninger av boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.10.2022	Det er utstedt midl. brukstillatelse for boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	15.10.2022	Samsvarserklæringer foreligger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	07.04.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Gjøastredet 31 leil G 303 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 4116
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 31.03.2025 Bakke, Asgeir Solstad
bankID SIGNERT: 31.03.2025 Øfstbø, Eline

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

Asgeir Solstad Bakke

Eline Øfstbø

Boligen

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

Gjøastredet 31
9008 Tromsø

5501-200/4116/0/98

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?:** 2024
   Firmanavn: JM Hansen
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dimmer og termostat til ny type

Vet du om tettsjikt, 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?
• **Ja**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

• **Ja**

Det har vært problemer med effekten på gulvvarmen, men det er fikset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Retting av feil på varmeanlegget

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?: 2024

Firmanavn: JM Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter og nettverkskontakter på kontor/soverom og stikkontakter inne i skyvedørsgarderrobe. Ny stikkontakt over kjøkkenbenk på kjøkken. Alle dimmere og termostater er byttet i ny type

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 øke 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**

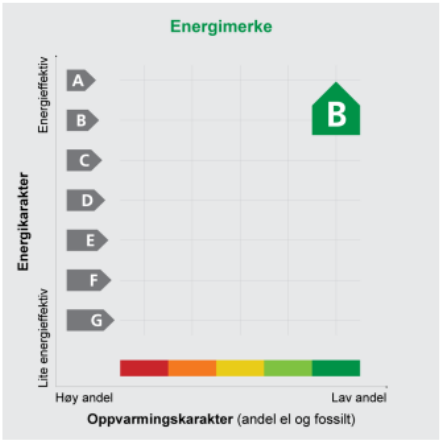
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Gjøastredet 31
Postnr	9008
Sted	TROMSØ
Leilighetsnr.	
Gnr.	200
Bnr.	4116
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300751320
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1442377
Dato	22.09.2022



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Daniel J. Jettli

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	57,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	14.12.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjøastredet 31
Postnr/Sted: 9008 TROMSØ
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 22.09.2022 14:49:26
Energimerkenummer: A2022-1442377
Ansvarlig for energiattesten: VERVET AS
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Daniel J. Jettli

Gnr: 200
Bnr: 4116
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300751320

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	9,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.12.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,98 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,20
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,47
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,770
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.9.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Daniel J, Jettli

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,9
Ventilasjonsvarme	7,9
Varmtvann	29,8
Vifter	7,2
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6023 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3934 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6615 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2592 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3431 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6023 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,9 %

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Fram Vervet
Org. nr. SUS



Vedtatt på stiftelsesmøte/konstituerende årsmøte den 17. september 2022

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET FRAM VERVET
EIENDOMMEN GNR 200 BNR 4116 I TROMSØ KOMMUNE

§ 1 NAVN/FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Fram Vervet.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 EIENDOMMEN

Sameiet omfatter anleggseiendommen gnr 200 bnr 4116 i Tromsø kommune.

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 132 boligseksjoner i henhold til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg. Tomten og de deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke er omfattet av noen seksjoner med tilleggsarealer, er fellesareal.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsretten til eiendommen gnr 200 bnr 4116 i Tromsø kommune.

§ 3 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetenes BRA. Bruksenhetenes BRA er vektet med 100 %. Det samme gjelder tilleggsarealene i form av sportsboder som også er vektet med 100 % av BRA. Balkong- og terrassearealer er imidlertid vektet med en faktor på 0,2 (20 %) av BRA.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er på denne bakgrunn fastsatt slik det følger av vedlagte seksjoneringsbegjæring.

§ 4 RETTSLIG OG FAKTISK RÅDIGHET OVER BRUKSENHETENE – SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og råder som eier fritt over seksjonen, dog med de begrensninger som måtte følge av lov og vedtekter. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel og evt. tilleggsdeler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig, er ikke tillatt jfr. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar,
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat,
d) skap, benker, innvendige dører med karmer,
e) listverk, skillevegger, tapet,
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,
g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i femte ledd bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes

kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 5 RÅDIGHET OVER FELLESAREALENE – SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligseksjonene, seksjon 1 til 132, har eksklusive og evigvarende bruksrett til heis- og trappehus i alle bygningsdeler fra plan 2 og oppover og er alene ansvarlig for å bekoste drift- og vedlikehold av disse arealene og installasjonene. Næringsseksjonen, seksjon 133, har imidlertid adgang til å benytte inn- og utgangsdør til Gårdsrommet i plan 2.

Boligseksjonene, seksjon 1 til 132, har eksklusive og evigvarende bruksrett til felles takterrasse på bygningsdel A og er alene ansvarlig for å bekoste drift- og vedlikehold av disse arealene og installasjonene.

Boligseksjonene, seksjonene 90 og 91, har alene enerett til bruk av lukket fellesgang i tilknytning til seksjonenes inngangsparti i inntil 30 år. Med eneretten følger plikt til å selv besørge og bekoste nødvendig drift og vedlikehold av arealet. I tillegg skal sameiet til enhver tid ha nødvendig tilgang til tekniske installasjoner i arealet samt at det skal være tilgang for servicepersonell og vaktselskap i forhold til service- og nødbetjening av heis.

Næringsseksjonen, seksjon 133, har enerett til bruk av felles gang inn mot varmesentral beliggende i plan 1 bygg C (i tilknytning til SUMO). Med eneretten følger plikt til å selv besørge og bekoste nødvendig drift og vedlikehold av arealet. I tillegg skal sameiet til enhver tid ha nødvendig tilgang til tekniske installasjoner i arealet.

Næringsseksjonen, seksjon 133, har rett til å benytte fellesarealer i form av gangarealer mellom parkeringsanlegget og næringsvirksomhetene, til varelevering og annen nødvendig inn- og uttransport av varer, utstyr og lignende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet er ansvarlig for å sikre fortauene/areal rundt sameiets bygninger ved fare for (snø)ras fra tak.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med annet og tredje ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

§ 6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Følgende særskilte forhold skal likevel gjelde for kostnader som per definisjon ikke er felleskostnader, men som likevel faktureres over felleskostnadene:

- Kollektiv avtale om bredbåndsleveranse (internett), fordeles med lik del på de seksjonene som har dette.

- Kostnader til oppvarming av varmtvann og vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i den enkelte seksjon, fordeles iht. faktisk forbruk basert på avlesning av undermålere i de respektive seksjonene. Dersom avlesning ikke skjer på månedlig basis, vil det faktureres et beløp a `konto som avregnes ifm. avlesning. Evt. varmetap er å anse som felleskostnad som fordeles på vanlig måte etter sameiebrøk.

- Andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for innvendige og utvendige fellesområder innenfor reguleringsområdet til *«Vervet»*, skal fordeles med lik del per boligseksjon. Næringsseksjonene skal svare en forholdsmessig andel av disse kostnadene basert på arealer holdt opp mot gjennomsnittlige leilighetsarealer. Dersom det anses mer hensiktsmessig, kan disse kostnadene faktureres seksjonseierne direkte utenom felleskostnadene.

- Dersom det er kostnader som åpenbart og utelukkende enten tilhører kun boligseksjonene eller kun næringsseksjonen, kan disse belastes hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonen direkte og/eller alene.

- Eiendomsskatt og kommunale avgifter faktureres fortrinnsvis seksjonene direkte fra Tromsø kommune. Disse postene skal således ikke omfattes av felleskostnadene. Dersom postene likevel må inntas som en felleskostnad, skal fordelingen samsvare med myndighetenes regler for beregning av disse.

Ifm fastsettelse av felleskostnadene, må også særskilte og avvikende bestemmelser om ansvar for dedikerte deler av fellesarealene slik disse fremkommer av § 5, hensyntas.

Dette med mindre annet gyldig vedtas av årsmøtet med tilstrekkelig flertall eller særlige grunner; herunder rettferdighets- eller rimelighetshensyn, taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen av á konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesinntekter), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

§ 7 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSER

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Dersom en seksjonseier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av fellesutgiftene enn det som følger av hans sameierbrøk, hefter seksjonseieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

§ 8 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseierne som har dekket mer enn sin del jfr. esl. § 29.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9 fjerde ledd.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 11 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12 MØTELEDELSE - PROTOKOLL

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl, § 20 annet ledd.

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

Hvis tiltak etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. esl. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endring av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, må alle seksjonseierne, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige som hvis sameiet skal kunne ta beslutning om.

§ 14 ÅRSMØTETS VEDTAK

Stemmegivningen i årsmøte regnes etter sameiebrøk.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, men ikke færre. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen skal velges særskilt. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer beslutte at et medlem skal fratre.

§ 16 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

§ 17 STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig forårsmøtet.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

En seksjonseier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjere som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en seksjonseier har dominerende innflytelse i.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

§ 19 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om:

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

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

§ 20 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 21 REPRESENTASJON

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 22 REGNSKAP

Sameiet skal føre regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 23 REVISJON

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet som fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Årsmøtet kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Revisors godtgjøring fastsettes av årsmøtet.

§ 24 REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slik advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 26 REGISTRERING AV EIER/LEIETAKER

Erverver og leier av seksjonene må meldes til styret for registrering.

§ 27 EIERSEKSJONSLOVEN

Dersom annet ikke gyldig er bestemt i disse vedtektene, bruksreglementet eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.

Tromsø, den 17. september 2022

STYRETS ÅRSMELDING 2023
Sameiet Fram Vervet

ORG NR 930 516 708

Styrets årsmelding 2023
for
Sameiet Fram Vervet

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Fram Vervet består av totalt 133 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 930 516 708 og ligger i Tromsø kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameie ikke driver med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 8 møter i perioden.

B. Saker som styret har jobbet med i løpet av året:

- jobber med å påvirke vervet drift om forbedring av både innvendige og utvendige fellesareal. Biler, søppel, hybler osv.
- utfordringer knyttet til utleie
- Renhold av fellesarealer, redusert kostnadene med over 300 000
- Reforhandlet forsikringsavtaler, redusert kostnadene med 50 000 Totalbesparelse på 400 000
- Fått på plass serviceavtaler
- Reklamasjonssaker
- Oversikt og kontroll over utleievirksomhet
- Budsjettering og kontroll med fjernvarmen i seksjonene
- Ordnet med skjøtsel av uteområdene
- I tillegg har styret jobbet med flere enkeltstående utfordringer

C. Velferdstiltak

Styret har oppfordret til sosiale tiltak, og enkelte av beboerne har bidratt mye på den fronten.

IV. LAGETS DRIFT

A. *Forretningsførsel*

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. *Revisjon*

Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

C. *Eiendomsmasse*

Sameiets eiendoms masser består av en blokk med 133 boenheter.

D. *Forsikring*

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polise nummer 91870128. Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp som dekkes av forsikringen begrenset til kr 400.000, -.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. *Forslag til disponering av overskudd for 2023.*

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 476 479,- Styret anbefaler at hele overskuddet settes til en annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et retts visende bilde av stilling og resultat.

B. *Budsjett for 2024*

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 603 000,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. *Omsetning av seksjoner*

I 2023 er det solgt 9 seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. *Finansiell risiko*

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. *Kredittrisiko*

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

C. *Likviditetsrisiko*

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. *Markedsrisiko*

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Sameiet Fram Vervet



ÅRSREGNSKAP 2023

190 - Sameiet Fram Vervet

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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap oktober 2022 – desember 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1	6 171 295	4 978 533	5 309 264
Startkapital		665 000	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**6 836 295**	**4 978 533**	**5 309 264**
Driftskostnader				
Styrehonorar		100 000	100 000	0
Personalkostnader	2	7 900	7 900	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	489 360	2 222 000	677 503
Kabel-TV/Internett		446 082	362 736	362 736
Renhold		558 383	140 000	260 000
Energi og brensel	4	1 888 549	542 122	1 367 238
Andre driftskostnader	5	1 110 882	154 000	1 319 305
Revisjonshonorar		0	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		159 220	146 970	174 732
Konsulenthonorar		1 313	35 000	1 873
Forsikring		617 826	535 000	590 000
Sum driftskostnader		**5 379 515**	**4 255 728**	**4 764 387**
DRIFTSRESULTAT		**1 456 780**	**722 805**	**544 877**
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter	6	19 698	0	59 000
Netto finansposter		**19 698**	**0**	**59 000**
ÅRSRESULTAT		**1 476 479**	**722 805**	**603 877**
Overføringer				
Til annen egenkapital		1 476 479	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 476 479**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

190 – Sameiet Fram Vervet

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	Oktober 2022 – desember 2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		778 566
Andre kortsiktige fordringer	7	1 244 331
Sum fordringer		2 022 897
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	555 331
Sum omløpsmidler		**2 578 228**
SUM EIENDELER		**2 578 228**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	9,10	1 476 479
Sum egenkapital		**1 476 479**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		727 052
Skyldig offentlige avgifter		41 900
Annen kortsiktig gjeld		332 798
Sum kortsiktig gjeld		**1 101 749**
Sum gjeld		**1 101 749**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 578 228**

Årsregnskap for 190 – Sameiet Fram vervet Organisasjonsnr: 930516708

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
190 - Sameiet Fram Vervet

Siv Anita Sole Styrets leder	Tomas Norager Haugan Styremedlem	Alexander Uhre Mikkelsen Styremedlem
Roshild Anita Jensen Styremedlem	Bent Tore Olsen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

190 – Sameiet Fram Vervet

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 9 eierskifter i regnskapsåret.

Årsregnskap for 190 – Sameiet Fram vervet Organisasjonsnr: 930516708

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Akonto strøm	1 763 441
Andel felleskostnader	2 761 922
Andre inntekter	163 284
Internett	411 879
Vedlikehold	1 070 769
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 171 295**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	100 000
Styrehonorar	**100 000**
Arbeidsgiveravgift	7 900
Personalkostnader	**7 900**
Sum Personalkostnader	**107 900**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	55 130
Heiskostnader	248 991
Reparasjon og vedlikehold	7 150
Ventilasjonsanlegg	175 340
VVS	2 749
Sum Vedlikehold	**489 360**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	176 008
Fjernvarme	1 712 541
Sum Energi og brensel	**1 888 549**

Dokumentet er elektronisk signert

190 – Sameiet Fram Vervet

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	13 909
Bankgebyrer	5 076
Skadedyrskontroll	10 572
Vakthold- og alarmtjenester	8 613
Vervet Drift fellesområde	1 072 763
Øreavrunding	-51
Sum Andre driftskostnader	**1 110 882**

Kostnader til «Skadedyrskontroll» gjelder utelukkende fuglesikring av bygget.

Note 6 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	8 664
Utbytte Gjensidige Forsikring	11 034
Sum Finansinntekter	**19 698**

Note 7 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	673 643
Påløpt inntekt	570 688
Sum Andre kortsiktige fordringer	**1 244 331**

Påløpt inntekt gjelder inntekt sameiet vil kreve inn i forbindelse med avregning av fjernvarme og oppvarming tappevann for perioden 01.10.2023 – 30.09.2024.

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.87.02248	521 331
Skattetrekkskonto	34 000
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**555 331**

Note 9 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Årets resultat	1 476 479	1 476 479
Egenkapital 31.12.	**1 476 479**	**1 476 479**

Årsregnskap for 190 – Sameiet Fram vervet Organisasjonsnr: 930516708

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Disponible midler

	Oktober 2022 – Desember 2023
Disponible midler 01.01.	0
Endringer i disponible midler:	
Årets resultat	1 476 479
Årets endring i disponible midler	**1 476 479**
Disponible midler 31.12	**1 476 479**
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	2 578 228
Kortsiktig gjeld	1 101 749
Disponible midler	**1 476 479**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Fram Vervet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

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

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

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Siv Anita Sole
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

agio FORVALTNING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTET 2024

190 - Sameiet Fram Vervet

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra ordinært årsmøtet 2024

Boligselskap **190 - Sameiet Fram Vervet**
Organisasjonsnummer: 930516708
Dato: 07.04.2024 kl. 17:00
Sted: Maskinverkstedet, Nordøstpassasjen 49, 9008 Tromsø

1. **Konstituering**

a) **Status frammøte**

Protokolleres:
78 antall stemmeberettigede til stede
48 antall seksjonseiere til stede
30 fullmakter registrert

b) **Godkjenning av innkalling**

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) **Valg av referent**

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til referent.

d) **Valg av møteleder**

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til møteleder.

e) **Valg av protokollunderskrivere**

Protokolleres: Marita Jensen og Anja Benjaminsen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) **Valg av tellekorps**

Protokolleres: Siv Anita Sole og Roshild Jensen ble valgt til å telle stemmer.

g) **Godkjenning av dagsorden**

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. **Styrets årsmelding**

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. **Årsregnskapet 2023 og revisors beretning 2023**

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. **Forslag til endring i vedtekter: Reduksjon i antall tillate utleiedøgn – Innmeldt av Siv Anita Sole**

Da sameiet med nye beboere hadde sitt første ordinære årsmøte 22.01.23 ble det orientert om sameiets vedtekter vedtatt i stiftelsesmøte 17.09.22.
Av vedtektene fremkommer det at:

«Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig, er ikke tillatt jfr. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

For nærmere redegjørelse av saksfremlegg vises det til vedlegg 4 i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Sameiet Fram Vervet vedtar en vedtektsendring som tillater utleie i inntil 60 eller 90 døgn i året per enhet.

Det vedtas at denne endringen trer i kraft f.o.m. 01.06.2024 for den vanlige eier, og f.o.m 01.01.2025 for utbygger. En slik differensiering må sees i sammenheng med den sitasjon utbygger er i ved førstegangssalg av mange boenheter, i et utfordrende marked.

Saksgang:

1. Vi stemmer først om det skal tillates 60 eller 90 døgn som korttidsutleie. Dette er en innskjerping fra dagens regel om 120 døgn. Her kreves det simpelt flertall.
2. Det forslaget som får flest stemmer settes opp mot dagens regel og tas opp som sak til avstemming om vedtektsendring. For vedtektsendring kreves det 2/3 flertall.

Avstemming ble gjennomført skriftlig. 44,579% av stemmeberettigede på årsmøtet stemte for å endre dagens vedtekter fra 120 døgn. Eierseksjonsloven krever 2/3 (over 66,6%) flertall for å foreta vedtektsendringer.

Protokolleres: Det ble ikke vedtatt vedtektsendring vedrørende korttidsutleie.

Dokumentet er elektronisk signert

5. **Tilleggssak til sak 1 – Håndtering av leietakere – Innmeldt av Ildrid Wigdahl**

Grunnlaget for innstrammingen er hensynet til bomiljøet i sameiet. Folk som bor tett skal ha trygge og gode bomiljø. For mye korttidsutleie kan føre til dårlig bomiljø. **(ref fra lov vedtatt for sameie)**

Årsak til at jeg ønsker en diskusjon og et nytt vedtak:
-Problemer med søppelhåndtering.
-Bråk og uro i gårdsrommet etter kl 23.00 og midt på natta når gjester kommer med trillebag og høylydt prat/roper til hverandre når de leter etter riktig utleieleilighet.
-Bilkjøring/drosjer om natta inn i gårdsrommet.

Forslag til tiltak:

1. Sameiet må diskutere antall utleiedøgn fra 60 til 120, og vedtektfeste dette. (Håndtert i sak 1)
2. Det må fattes vedtak om at alle utleiere skal ha god nok info og søppelposer til sine gjester. Info om søppelsortering og andre regler skal fattes av styret slik at alle har samme informasjon. Denne er utleier forpliktet til å oppbevare og gjennomgå med sine gjester.
3. Informasjon om regler i gårdsrommet. Det skal være stille etter kl 23.00. Det må settes opp skilt om dette ved begge trappeoppgangene og ved veien inn til gårdsrommet.

Det forelå ingen forslag til vedtak, saken åpnes opp for diskusjon av årsmøtet.

Protokolleres: Årsmøtet diskuterte saken, og saken tas til etterretning.

6. **Permanent skilting – Innmeldt av Arnfinn berg**

Dagens skilting har et sterkt preg av midlertidighet og kan endres/gjøres mer permanent.

For nærmere redegjørelse av saksfremlegg vises det til vedlegg 5 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Fram Vervet oppretter dialog med utbygger og eventuelt styret i Sameiet Gjøa Vervet rundt dette forholdet med mål om å få permanent skilting på plass så snart som mulig.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

7. **Avsperring av adkomst til gårdsrommet – Innmeldt av Arnfinn Berg**

Dagens avsperring av adkomst til gårdsrommet er for dårlig. Vær og vind blåser dette over ende. Folk som skal inn (legitimt eller ikke) fjerner den uten å sette på plass etter seg.

For nærmere redegjørelse av saksfremlegg vises det til vedlegg 6.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Fram Vervet oppretter dialog med utbygger og eventuelt styret i Sameiet Gjøa Vervet rundt dette forholdet med mål om å få ny midlertidig sperring på plass så snart som mulig.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

8. **Informasjon/Kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere – Innmeldt av Arnfinn Berg**

Det har flere ganger vært etterspurt informasjon fra styret til sameiets seksjonseiere. Dette har ganske bestemt blitt avvist av styret eller representanter i styret.

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet, årsmøtet kan også omgjøre vedtak gjort av styret. Hvordan et årsmøte skal kunne forholde seg til denne «retten» når ingenting er delt forstår ikke jeg.

Det som i alle fall er helt klart er at sameiets seksjonseiere har behov for relevant informasjon mellom årsmøtene. Alle forstår også at saker som vedr. enkelte seksjonseiere ikke kan deles.

Det skulle videre være en enkel sak og legge frem løpende regnskap mot budsjett på månedlig basis, regnskapsfører er engasjert.

Det hele «koker ned» til at beboere ønsker mer info om hva som skjer i vårt sameie, dette prater «alle» om når man treffes.

Vil anta at det kan komme flere saker fra seksjonseiere rundt dette temaet på årsmøtet. Det kan da være naturlig at ulike forslag ses i sammenheng.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Fram Vervet oppfordres til å øke kommunikasjon med sameiets medlemmer, det kan f.eks. gis ut «nyhetsbulletin» hvert kvartal, det kan avholdes beboermøte to til tre ganger i året utenom årsmøtet.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

9. Ta vare på og ha kontroll på FDV for våre bygg og tilhørende infrastruktur – Innmeldt av Arnfinn Berg

For nærmere redegjørelse av saksfremlegg se vedlegg 7.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Fram Vervet oppretter dialog med utbygger med mål å få kontroll på all nødvendig dokumentasjon.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

10. Valg av nye styremedlemmer og styreleder – Innmeldt av Ildrid Wigdahl

Ønsker diskusjon om at styreleder og styremedlemmer må være fastboende for å kjenne miljøet og det sameiet de skal styre på vegne av. Ønsker valg av nytt styre.

Det forelå ingen forslag til vedtak, saken åpnes opp for diskusjon av årsmøtet.

Protokolleres: Årsmøtet diskuterte saken, og saken tas til etterretning.

11. Godtgjørelse til styret

Honoraret for siste styreperiode har vært kr. 100 000,- Styret foreslår å øke honoraret til kr. 150 000,-. Dette begrunnes med stor arbeidsmengde og mulig økning av denne fremover, med utvikling av Gjøa og området rundt. Det legges vekt på hva som honoreres styrer i sammenlignbare sameier. Bent Tore redegjør for dette på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Honoraret økes til kr. 150 000,-. Fordelingen internt i styret gjøres av styrets medlemmer.

Avstemming ble gjennomført skriftlig. 85,67% av stemmeberettigede på årsmøtet stemte for å endre honoraret til kr. 150 000,-.

Protokolleres: Det ble fastsatt kr. 150 000,- i styrehonorar for perioden 2024 – 2025.

12. Valg av styreleder

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

Dagens styreleder er Siv Anita Sole valgt for periode 2023-2024

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder for kommende periode.

Ben Tore Olsen stiller til valg som styreleder.

Marianne Pleym stiller til valg som styreleder.

Avstemming ble gjennomført skriftlig.

Protokolleres: Bent Tore Olsen ble valgt som styreleder for perioden 2024 – 2026.

13. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Bent Tore Olsen	valgt for 2023 – 2024
Alexander Uhre Mikkelsen	valgt for 2023 – 2025
Roshild Anita Jensen	valgt for 2023 – 2024
Tomas Norager Haugan	valgt for 2023 – 2025

Bent Tore Olsen og Roshild Anita Jensen er på valg. Alexander Uhre Mikkelsen trer ut av styret fra og med ordinært årsmøte 2024 på bakgrunn av flytting. Det skal følgelig velges 3 styremedlemmer. For å få en naturlig overlapp mellom styremedlemmene, er det fordelaktig om 2 styremedlemmer velges/gjenvelges for 2 år, og et styremedlem velges for 1 år.

Roshild Anita Jensen stiller til gjenvalg som styremedlem.
Siv Anita Sole stiller til valg som styremedlem.

Ben Tore Olsen og Marianne Pleym stiller til valg som styremedlemmer, så fremst dem ikke blir valgt som styreleder i sak 12.

Avstemming ble gjennomført skriftlig.

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 TROMSØ RØDBANKEN
POSTBOKS 6800 STAKKEVOLLAN
9298 TROMSØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Maja Sebjørnsen - 1250088
Vår referanse: 3715901/26085380
Bestilling: C3 2025-04-01 (3) 112

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1167451	200	17.10.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501 TROMSØ	200	4116	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1167451/200
Uthentet 2025-04-01 12:45

Side 1 av 14

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613669973
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
883767012	VERVET AS		Sjøgata 10A, 9008 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5401	200	4116

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	4116	0	1	48 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	2	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	3	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	4	93 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	5	60 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	6	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	7	94 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	8	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	9	40 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	10	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	11	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	12	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	13	136 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	14	40 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	15	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	16	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	17	63 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	18	86 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	19	42 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1167451 Tinglyst: 17.10.2022 STATENS KARTVERK

23.09.2022 13:15

Side 1 av 5

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	4116	0	20	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	21	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	22	63 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	23	41 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	24	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	25	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	26	63 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	27	92 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	28	74 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	29	64 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	30	83 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	31	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	32	56 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	33	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	34	81 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	35	120 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	36	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	37	81 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	38	37 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	39	78 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	40	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	41	81 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	42	38 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	43	78 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	44	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	45	157 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	46	188 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	47	122 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	48	145 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	49	83 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	50	61 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	51	57 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	52	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1167451/200
Uthentet 2025-04-01 12:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	4116	0	53	82 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	54	38 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	55	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	56	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	57	120 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	58	79 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	59	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	60	82 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	61	145 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	62	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	63	78 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	64	55 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	65	48 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	66	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	67	75 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	68	38 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	69	74 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	70	54 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	71	114 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	72	72 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	73	54 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	74	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	75	53 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	76	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	77	81 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	78	121 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	79	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	80	119 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	81	78 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	82	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	83	117 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	84	83 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	85	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1167451/200
Uthentet 2025-04-01 12:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	4116	0	86	123 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	87	176 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	88	122 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	89	145 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	90	141 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	91	133 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	92	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	93	69 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	94	54 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	95	121 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	96	83 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	97	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	98	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	99	69 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	100	53 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	101	83 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	102	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	103	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	104	69 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	105	53 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	106	83 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	107	76 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	108	62 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	109	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	110	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	111	55 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	112	39 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	113	81 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	114	37 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	115	80 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	116	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	117	81 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	118	37 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	4116	0	119	80 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	120	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	121	123 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	122	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	123	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	124	117 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	125	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	126	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	127	117 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	128	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	129	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	130	122 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	131	84 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	132	67 / 12250	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	4116	0	133	2029 / 12250	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
T		

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Vervet AS	883767012	tomas@weiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Sjøgata 10A	9008	Tromsø	91562356

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	Tromsø	200	4116	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
883 767 012	Vervet AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	48	B	13	B	136	B	25	B	39	B	37	B	81	B	49	B	83	B
2	B	62	B	14	B	40	B	26	B	63	B	38	B	37	B	50	B	61	B
3	B	79	B	15	B	84	B	27	B	92	B	39	B	78	B	51	B	57	B
4	B	93	B	16	B	62	B	28	B	74	B	40	B	67	B	52	B	39	B
5	B	60	B	17	B	63	B	29	B	64	B	41	B	81	B	53	B	82	B
6	B	79	B	18	B	86	B	30	B	83	B	42	B	38	B	54	B	38	B
7	B	94	B	19	B	42	B	31	B	67	B	43	B	78	B	55	B	79	B
8	B	39	B	20	B	79	B	32	B	56	B	44	B	67	B	56	B	62	B
9	B	40	B	21	B	39	B	33	B	39	B	45	B	157	B	57	B	120	B
10	B	84	B	22	B	63	B	34	B	81	B	46	B	188	B	58	B	79	B
11	B	62	B	23	B	41	B	35	B	120	B	47	B	122	B	59	B	62	B
12	B	79	B	24	B	79	B	36	B	67	B	48	B	145	B	60	B	82	B

Sum tellere: 12250 | Nevner = 12250

Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2022	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2022	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tromsø 15.09.2022	iht. fullmakt	Tomas N. Haugan
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	TROMSØ	200	4116	

Dato	Underskrift	Stempel
26.9.22	Espen Hansen	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN

Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2022	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	145	B	85	B	67	B	109	B	84	B	133	N	2029	B	157			
62	B	62	B	86	B	123	B	110	B	67	B	134				158			
63	B	78	B	87	B	176	B	111	B	55	B	135				159			
64	B	55	B	88	B	122	B	112	B	39	B	136				160			
65	B	48	B	89	B	145	B	113	B	81	B	137				161			
66	B	39	B	90	B	141	B	114	B	37	B	138				162			
67	B	75	B	91	B	133	B	115	B	80	B	139				163			
68	B	38	B	92	B	62	B	116	B	67	B	140				164			
69	B	74	B	93	B	69	B	117	B	81	B	141				165			
70	B	54	B	94	B	54	B	118	B	37	B	142				166			
71	B	114	B	95	B	121	B	119	B	80	B	143				167			
72	B	72	B	96	B	83	B	120	B	67	B	144				168			
73	B	54	B	97	B	67	B	121	B	123	B	145				169			
74	B	67	B	98	B	62	B	122	B	84	B	146				170			
75	B	53	B	99	B	69	B	123	B	67	B	147				171			
76	B	39	B	100	B	53	B	124	B	117	B	148				172			
77	B	81	B	101	B	83	B	125	B	84	B	149				173			
78	B	121	B	102	B	67	B	126	B	67	B	150				174			
79	B	67	B	103	B	62	B	127	B	117	B	151				175			
80	B	119	B	104	B	69	B	128	B	84	B	152				176			
81	B	78	B	105	B	53	B	129	B	67	B	153				177			
82	B	67	B	106	B	83	B	130	B	122	B	154				178			
83	B	117	B	107	B	76	B	131	B	84	B	155				179			
84	B	83	B	108	B	62	B	132	B	67	B	156				180			
Sum tellere:		12250				Nevner =		12250											

Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2022	

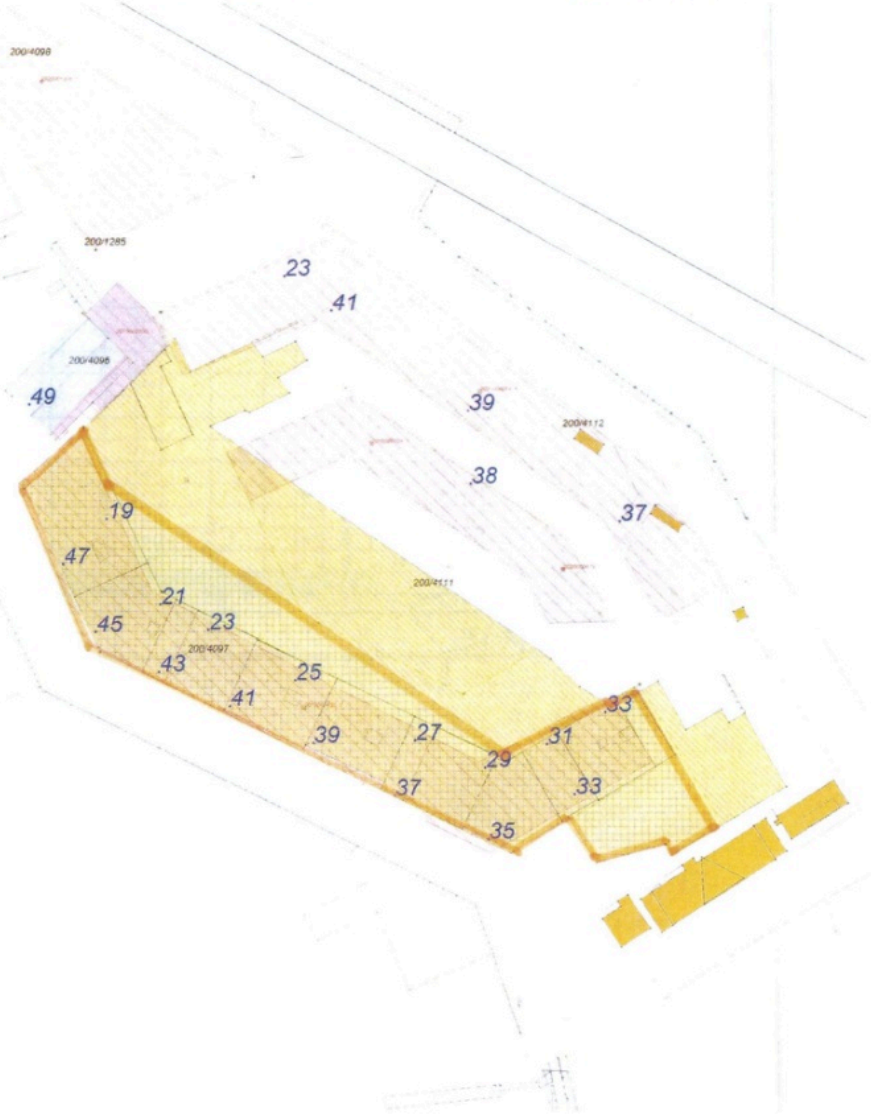
SEKSJONERINGSKART

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

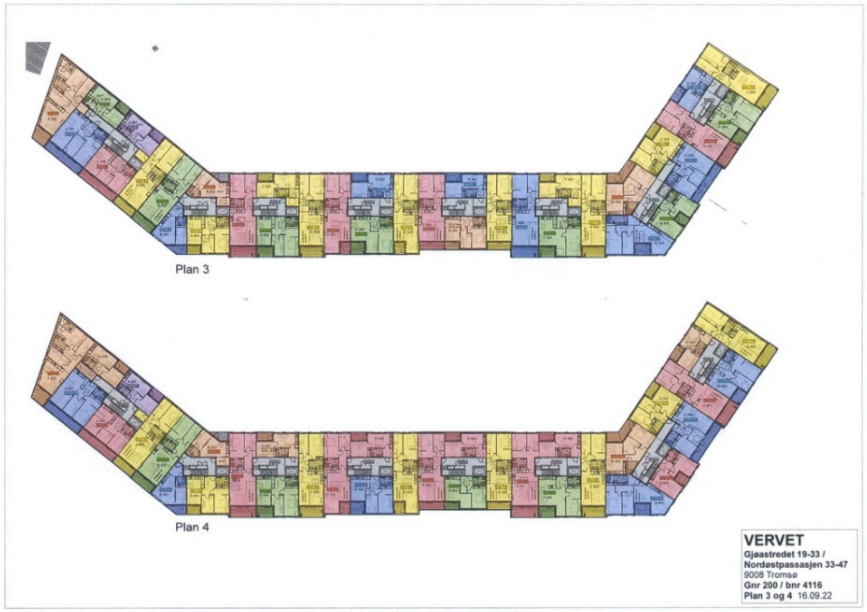
Målestokk : 1:1000
Dato: 22.09.2022
Adresse: Gjøastredet 19-33/ Nordøstpasasjen
Gnr/Bnr : gnr. 200 bnr. 4116

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

Seksjoneres
Fellesareal






Plan 3
Plan 4
VERVET
Gjeastredet 19-33 /
Nordøstpassasjen 33-47
9008 Tromsø
Gnr 200 / bnr 4116
Plan 3 og 4 16.09.22


Plan 5
Plan 6
VERVET
Gjeastredet 19-33 /
Nordøstpassasjen 33-47
9008 Tromsø
Gnr 200 / bnr 4116
Plan 5 og 6 16.09.22



Tromsø kommune

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00425-57	Bjørnar Eivind Kuivalainen +47 48293457	02.11.2022

Gjøastredet 19-33, Nordøstpassasjen 33-47, 200/1285, 200/4116 – Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav, midlertidig brukstillatelse oppføring av bolig- og næringsbygg - bkb2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 1285
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 4116
Ansvarlig søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	VERVET AS

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 19-3 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen 1891 for oppfyllelse av rekkefølgekrav VII h) og j) om adkomstvei fra krysset i Hansjordnesbukta til verftstomta før midlertidig brukstillatelse.

   Vilkår til dispensasjon: Adkomstvegen skal være ferdigstilt innen den 31.07.2023

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gis **midlertidig brukstillatelse** for deler av tiltaket, Bygg D, E og F, samt i plan 1 tilhørende trappeganger og boder under blokk H.- vedlegg E1



Vedtak nr./sak:	Vedtakstype:	Datert:
Vedtak nr. 983/19 Sak 19/2435	Ramme	27.06.2019
BYGG-19/00986-3	IG1 - Gangbro over slippen	02.12.2019
BYGG-19/00986- 7	Midlertidig brukstillatelse - gangbro over slippen	28.04.2021
BYGG-20/00425-4	IG2 - grunnarbeider inkl. VA, Konstruksjon og fundamentering av råbygg for BKB2, BKB5, BKB8 og f SPH	30.03.2020
BYGG-20/00425-10	IG3 - resterende bygningsmessige og tekniske arbeider for felt BKB2, BKB5, BKB8 samt parkeringsanlegg SPH	13.11.2020
BYGG-20/00425-16	Endring av tillatelse. bilvaskesone i p-anlegg SPH	22.09.2021
BYGG-20/00425-17	IG4 - del av ST1 kaipromenaden	23.09.2021
BYGG-20/00425-21	IG5 - næringslokaler i felt BKB2	31.01.2022
BYGG-20/00425-29	Midlertidig dispensasjon rekkefølge VII h) og j) og adkomstvei for midlertidig brukstillatelse	29.04.2022
BYGG-20/00425-32	Endring av planløsning, sammenslå leiligheter	02.05.2022
BYGG-20/00425-37	Midlertidig dispensasjon fra støykrav	16.05.2022
BYGG-20/00425-41	Midlertidig brukstillatelse, halve bygg D, hele E og F i plan 1, og del av kai	31.05.2022
BYGG-20/00425-44	Endring av gitt tillatelse	08.06.2022
BYGG-20/00425-48	Midlertidig brukstillatelse, Bygg A, B, C og p-anlegg i plan 1 samt utomhus	18.10.2022
BYGG-20/00425-52	Midlertidig brukstillatelse, vedlegg E1_tilsv del av Bygg A, hele B, C og halve D i Plan 1. Kai - vedlegg D1vedlegg E1_tilsv del av Bygg A, hele B, C og halve D i Plan 1. Kai - vedlegg D1	18.10.2022

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Nødvendige midlertidige dispensasjon fra støykrav knyttet for BKB2 er gitt i vedtak BYGG-20/00425-37.

Midlertidig brukstillatelse søkes for

☐ Hele tiltaket
☒ Deler av tiltaket

Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå:
Bygg D, E og F, samt i plan 1 tilhørende trappeganger og boder under blokk H.- vedlegg E1

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager

Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor

Følgende arbeider vil bli utført innen: Dato 24.10.22

Type arbeider

Idriftsettelse og Fullskalatest av anleggene brann og nød/ledelys.

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: 25.10.22

Kommunen har mottatt bekreftelse den 28.10.2022 på at arbeidene er utført.

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeid før det kan gis ferdigattest:

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Blokk G, G-X og H, samt leilighetene C602, F801 og F802

Midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført. Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.

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

Rune Hjallar
enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Bjørnar Eivind Kuivalainen
ingeniør, byggesak
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Kopi til:
TROMSØ KOMMUNE EIENDOM
VERVET AS

SAKSOPPLYSNINGER

Beskrivelse av dispensasjon

Søknaden gjelder forlengelse av midlertidig dispensasjon som ble gitt i vedtak BYGG-20/00425-29, datert 29.04.2022.

Rekkefølgekrav

h) Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygg og anlegg (inkludert parkeringsplasser) innenfor planområdet før adkomstvegen fra verftstomta til krysset i Hansjordnesbukta er regulert og etablert.

j) Igangsettingstillatelser kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Brukstillatelse kan ikke gis før kravene er oppfylt.

Begrunnelse for dispensasjon

SØKNAD OM FORLENGELSE AV MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV VII h) og j):
om etablering av adkomstvei fra krysset i Hansjordnesbukta til Verftstomta før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Ref bestemmelse VII h) og j)

Det vises til at det i vedtak for midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav er stilt krav om at adkomstvei fra Hansjordnesbukta til Verftstomta skal være ferdigstilt i løpet av oktober 2022.

Det er nå klart at adkomstvei ikke vil bli ferdigstilt i løpet av oktober 2022.

Dagens status vedr fremdrift for opparbeidelse av nye adkomstvei fra krysset i Hansjordnesbukta til Verftstomta.

- Utbyggingsavtale er inngått med 100% garantistillelse.
- Tekniske planer er godkjent av kommunen.
- Tromsø Havn har gitt tillatelse til utfylling i sjø jfr. havne- og farvannsloven.
- Statsforvalteren har gitt tillatelse til utfylling i sjø jfr. forurensingsloven.
- Rettigheter/tillatelser for etablering av tiltaket over andre eiendommer er på plass.

Grunnerverv har tatt lang tid og vært økonomisk svært krevende, også i forhold til Tromsø kommune sine egne eiendommer. Det har vært nødvendig å kjøpe eiendomsselskapet Kaion AS for å få kontroll på eiendommene Otto Sverdrups gate 7b/9b (gnr 200/923 og 200/924), noe som også omfattet oppsigelse av leietaker som leide bygg som må rives som følge av tiltaket. Heldigvis er vi nå i mål med alle de nødvendige grunnervervene. Dette har vært svært ressurskrevende både tidsmessig og ikke minst økonomisk.

Arbeid med **refusjon** pågår; herunder arbeides det med oversendelse av planer og foreløpig beregning av refusjon både til berørte grunneiere og deretter til kommunen som refusjonsmyndighet. Når anmodning om forhåndstiltredelse kommer til kommunen.

Oppstart planlegges så snart som det foreligger aksept på **forhåndstiltredelse** fra kommunen.

Viser forøvrig til egen byggesak vedr opparbeidelse av adkomstveien BYGG-21/01804

Sweco Norge AS: Trafikkanalyse Vervet – tidligere vedlagt i sin helhet i søknad om dispensasjon.

Trafikkanalysen utført av Sweco Norge AS, datert 28.02.2022 oppsummerer at en midlertidig brukstillatelse **for næringsarealer og 132 leiligheter i Gjøa, byggetrinn 1 og faktisk 245 parkeringsplasser** ikke vil gi uakseptable utfordringer for gående og syklende, og trafikkavviklingen vil være god i krysset på Nansen plass.
Adkomst til SPH parkeringsanlegget for beboer- og gjesteparkering vil sikres med vei med ca. 6 meters bredde langs hele Vervets nordside. Byggeområdet BKB4/Gjøa gjerdes inn.

Søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav h) og j)

- Med henvisning til beskrevet status og noe uforutsigbare prosesser rundt **grunnerverv, refusjonsarbeid og kommende anmodning om forhåndstiltredelse**.

- Med henvisning til oppsummeringen i Traffikanalysen med at midlertidig brukstillatelse **for næringsareal, 132 leiligheter og 245 parkeringsplasser** ikke vil gi uakseptable utfordringer for gående og syklende, og at trafikkavviklingen vil være god i krysset på Nansen plass.

Vi mener hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er her klart større enn ulempene.

Det **vil ikke føre til ulemper** for de almene interesser ved at det er redegjort for at det ikke vil gi uakseptable utfordringer for gående og syklende, og trafikkavviklingen i krysset på Nansen plass.

Fordelen er at Trafikkanalysen viser at intensjonen/ hensynet bak rekkefølgebestemmelsene med å sikre en sikker, trygg og kapasitetsmessig trafikkavvikling til og fra Verftstomta ikke blir tilsidesatt.

Fordelen er at intensjonen med planen for området oppfylles ved at ferdigstilte bygg tas i bruk og fyller området med menneskelige aktiviteter og utadrettede virksomheter og serveringstilbud.

Det søkes herved om forlengelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav h) og j) til 31.10.2023.

Søknaden omfatter ikke midlertidig dispensasjon ved søknad om midlertidig brukstillatelse for boliger og næring BKB4, hotellet BKB9 eller fremtidig boliger og næring BKB3. Disse tiltakene vil ferdigstilles etter at adkomstvei fra krysset i Hansjordnesbukta til Verftstomta skal være etablert.

Kommunens vurdering

Dispensasjon
Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplanen for oppfyllelse av rekkefølgekrav VII h) og j) om etablering av adkomstvei fra krysset i Hansjordnesbukta til verftstomta før midlertidig brukstillatelse.

I plan- og bygningsloven § 19-2 første og annet ledd står det:

> Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.
>
> Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at begge vilkår i bestemmelsen er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsen:
Overordnet skal alle krav til infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet være oppfylt før midlertidig brukstillatelse kan gis. Dette er for at det skal være en god og sikker adkomstvei til Vervet.

Dispensasjonssøknaden har tidligere vært på høring:

Troms og Finnmark fylkeskommune har vurdert med bakgrunn i søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav VII h og j bør gis. I vurderingen er det lagt vekt på trafikk og trafikksikkerhet, med bakgrunn i trafikkanalyse fra Sweco for området.

Trafikkanalysen viser at en dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene gir økt trafikk for krysset på Fr. Nansens plass uten at det vil medføre problem for trafikkavvikling, selv i timer med høy trafikk. Fra krysset på Fr. Nansens plass er det også flere omkjøringsalternativer. Analysen viser også at myke trafikanter og syklister er ivaretatt etter en dispensasjon, med direkte tilgang til gang- og sykkelvegnettet og fortau etter at de kommer ut fra Vervet.

Med bakgrunn i søknaden om dispensasjon fra rekkefølgekrav, der vi i særlig grad har vurdert de trafikale forhold har Troms og Finnmark fylkeskommune ingen innvendinger til dispensasjon fra rekkefølgekrav VII hj og j, i detaljregulering for Gjøastredet 19-47

Statens vegvesen vil ikke motsette oss dispensasjon som omsøkt, under forutsetning av at avlastningsvegen mot Hansjordnesbukta blir ferdigstilt i henhold til skissert framdriftsplan.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:
I forbindelse med dispensasjonssøknad og kommende fremtidige midlertidige brukstillatelse er det laget en trafikkanalyse frem til ny adkomstvei er opparbeidet. Søker har opplyst at adkomstvei skal være ferdigstilt i innen 31.10.2023. Kommunen mener at det er fult mulig å ferdigstille adkomstvegen innen den 31.07.2023. Kommunen viser for øvrig til søkers redegjørelse for dispensasjon, og til uttalelsen Troms og Finnmark fylkeskommune samt fra Statens vegvesen. Etter kommunens vurdering vil ikke hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte dispensasjonen.

Fordeler og ulemper:
Den største ulempen her er at adkomst vei til Vervet ikke er opparbeidet, og en midlertidig brukstillatelse vil kunne føre til større trafikk til området. Det foreligger imidlertid utbyggingsavtale med garantistillelse. Spesifikt betyr dette at tiltakshaver er ansvarlig for å opparbeide i tråd med utbyggingsavtale som er inngått og øvrige avtaler inngått med Eiendomsseksjonen.

På denne bakgrunn finner kommunen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er klart større enn ulempene.

Før søknad om ferdigattest for bygninger innenfor feltet, skal all teknisk- og offentlig infrastruktur som inngår i reguleringsplanen være opparbeidet.

Vurdering av «kan»:
Etter kommunens vurdering er det hensiktsmessig å innvilge forlengelse av midlertidig dispensasjon i denne saken.

Delkonklusjon:
Etter kommunens vurdering er vilkårene oppfylt, og kommunen finner at midlertidig dispensasjon kan gis frem til 31.07.2023, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 19-3.

Konklusjon:
Søknaden om midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr
Det skal betales gebyr for behandling av denne saken. Gebyret er fastsatt i gebyrregulativet.
Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.7	Dispensasjon fra rekkefølgekrav	1	25.000	25.000
			SUM	**25.000**

Faktura sendes tiltakshaver:
VERVET AS

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/4116/0/98

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	17.10.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ASGEIR SOLSTAD BAKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELINE ØFSTBØ		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	23.09.2022	23.09.2022	22/02005	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
5806	PRI1 - Tromsø Skipsverft - land	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	05.04.2017
11648	Småbåthavn - Stortorget	X - Mistanke om påvirkning	04 - Kommune	30.06.2018

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
300751320	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300751320: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	15 026.0
Antall boenheter	132	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	9	BRA Totalt	15 026.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.06.2019	28.06.2019
IG - Igangsettingstillatelse	13.11.2020	18.11.2020
EB - Endre bygningsdata	24.09.2021	24.09.2021
EB - Endre bygningsdata	03.05.2022	03.05.2022
EB - Endre bygningsdata	03.05.2022	03.05.2022
EB - Endre bygningsdata	03.05.2022	03.05.2022
EB - Endre bygningsdata	30.06.2022	30.06.2022
EB - Endre bygningsdata	30.06.2022	30.06.2022

EB - Endre bygningsdata	07.07.2022	07.07.2022
EB - Endre bygningsdata	08.07.2022	08.07.2022
EB - Endre bygningsdata	22.07.2022	22.07.2022
EB - Endre bygningsdata	22.07.2022	22.07.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
EB - Endre bygningsdata	06.10.2022	06.10.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.10.2022	19.10.2022
EB - Endre bygningsdata	17.11.2022	17.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0203	60.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	30	2 263.0	0.0	2 263.0	0.0
H04	19	1 652.0	0.0	1 652.0	0.0
U01	0	3 376.0	0.0	3 376.0	0.0
H05	7	968.0	0.0	968.0	0.0
H03	31	2 570.0	0.0	2 570.0	0.0
H02	33	2 570.0	0.0	2 570.0	0.0
H07	5	639.0	0.0	639.0	0.0
H06	7	968.0	0.0	968.0	0.0
H08	0	20.0	0.0	20.0	0.0

Adresser

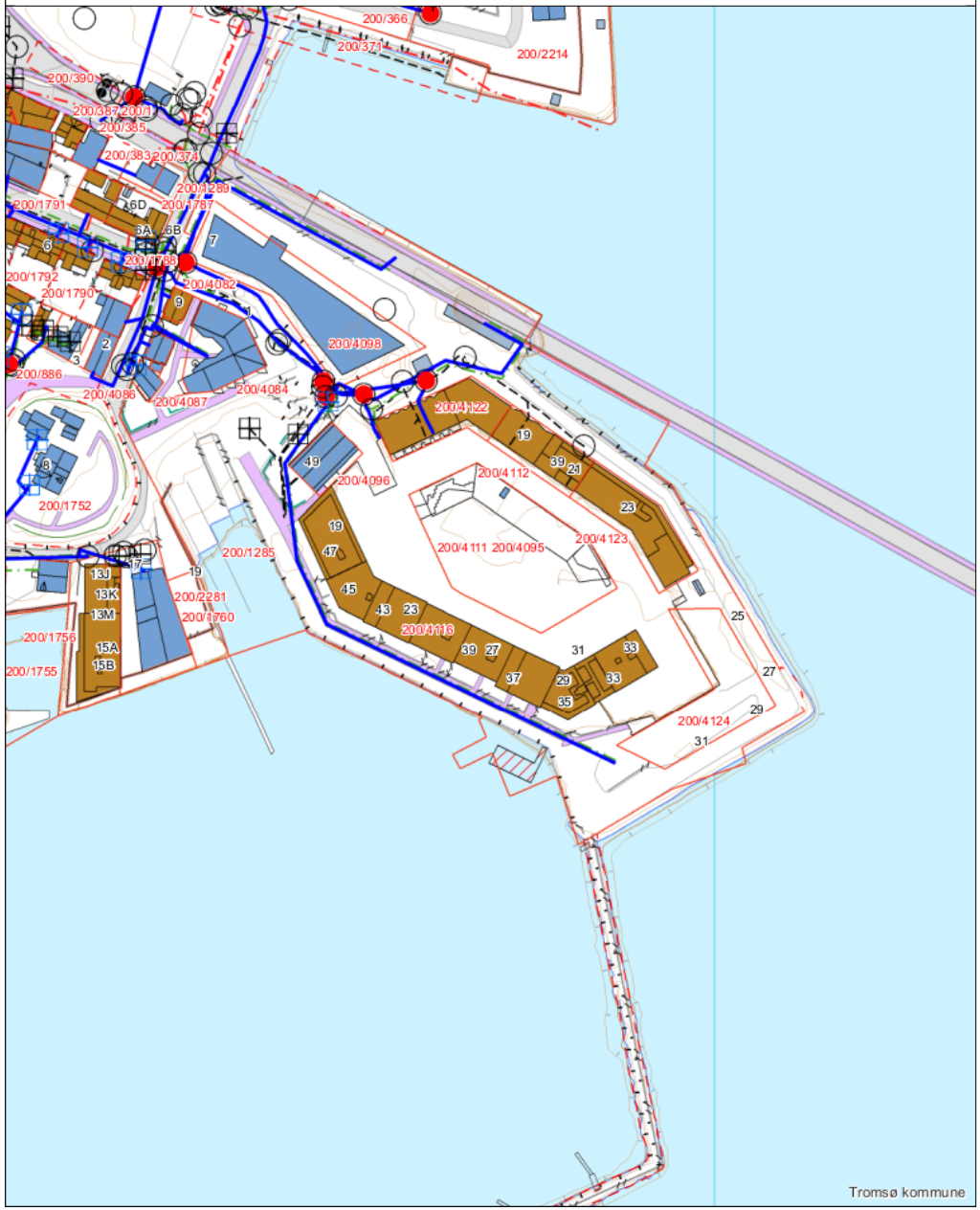
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjøastredet	31		9008 TROMSØ

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Gjøastredet 31, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4116/0/98
Målestokk: 1:2,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 0 m□ Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

Adresse: Gjøastredet 31, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4116/0/98

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikraftredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Andre typer bygg/aneggslinjer
- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Brudetalj
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Slipp
- Voll
- KaiBryggeKant

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Sentrumsformål nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Park nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende

Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Gjøastredet 31, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4116/0/98

Målestokk:	1:2,000		
Planident:	0008,1891	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	27.2.2019,24.1.1952	Dato:	2025-03-31

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Andre typer bygg/aneggslinjer
- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Brudetalj
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Slipp
- Voll
- KaiBryggeKant

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- 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
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Regulert høyde
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1161 - Barnehage
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig, forretning
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1811 - Forretning, kontor, industri
- 1824 - Næring, tjenesteyting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6230 - Småbåthavn
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

GJØASTREDET 31

Nabolaget Nordbyen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 72/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 71/100

NABOSKAPET
Høflige 54/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Skippergata	**4 min**
Totalt 12 ulike linjer	0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

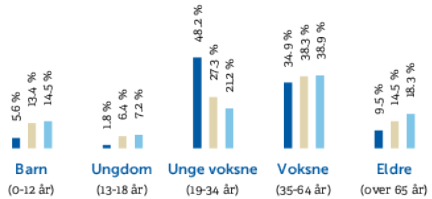
SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**14 min**
285 elever, 14 klasser	1 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.)	**3 min**
392 elever, 23 klasser	1.2 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	**23 min**
340 elever, 34 klasser	1.7 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**24 min**
477 elever, 41 klasser	1.8 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	**6 min**
432 elever, 36 klasser	3.2 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**12 min**
Kongsbakken videregående skole	**16 min**
620 elever, 23 klasser	1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seminaret P-hus, Tromsø	**6 min**
Fjellet P-hus, Tromsø	**13 min**

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kvamstykket barnehage (1-5 år)	**13 min**
92 barn	1 km
Tromsdalen barnehage (1-5 år)	**3 min**
50 barn	1.4 km
Trollbakken barnehage (1-5 år)	**19 min**
27 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Storgatbakken	**6 min**
Søndagsåpent	0.5 km
Coop Prix Kystens Hus	**7 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 75/100

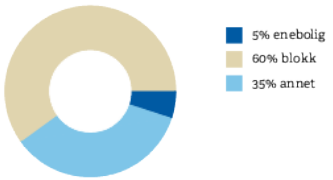
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 70/100

SPORT

Gyllenborg skole Ballspill	**13 min** 1 km
Gyllenborghallen Aktivitetshall	**13 min** 1 km
Feel24 Skippergata	**6 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**6 min**

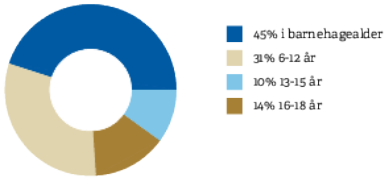
BOLIGMASSE



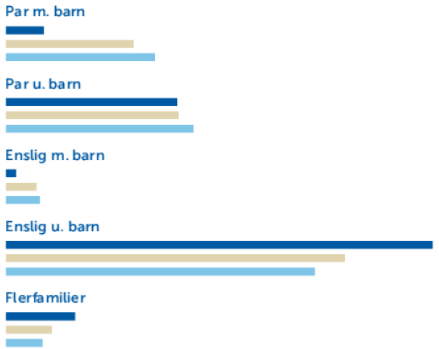
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**8 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



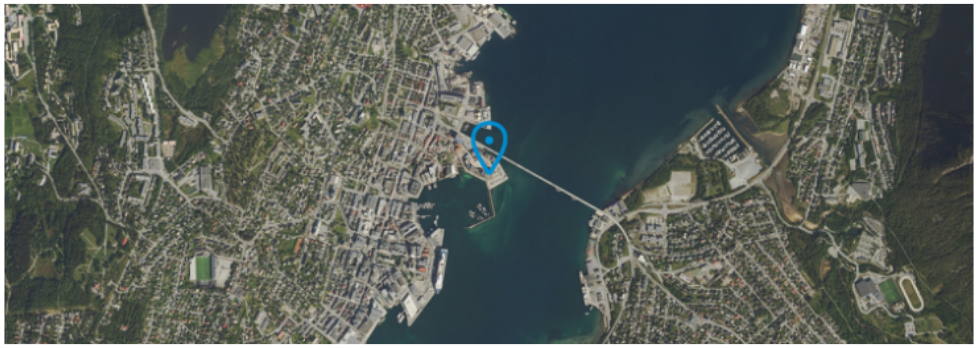
FAMILIESAMMENSETNING

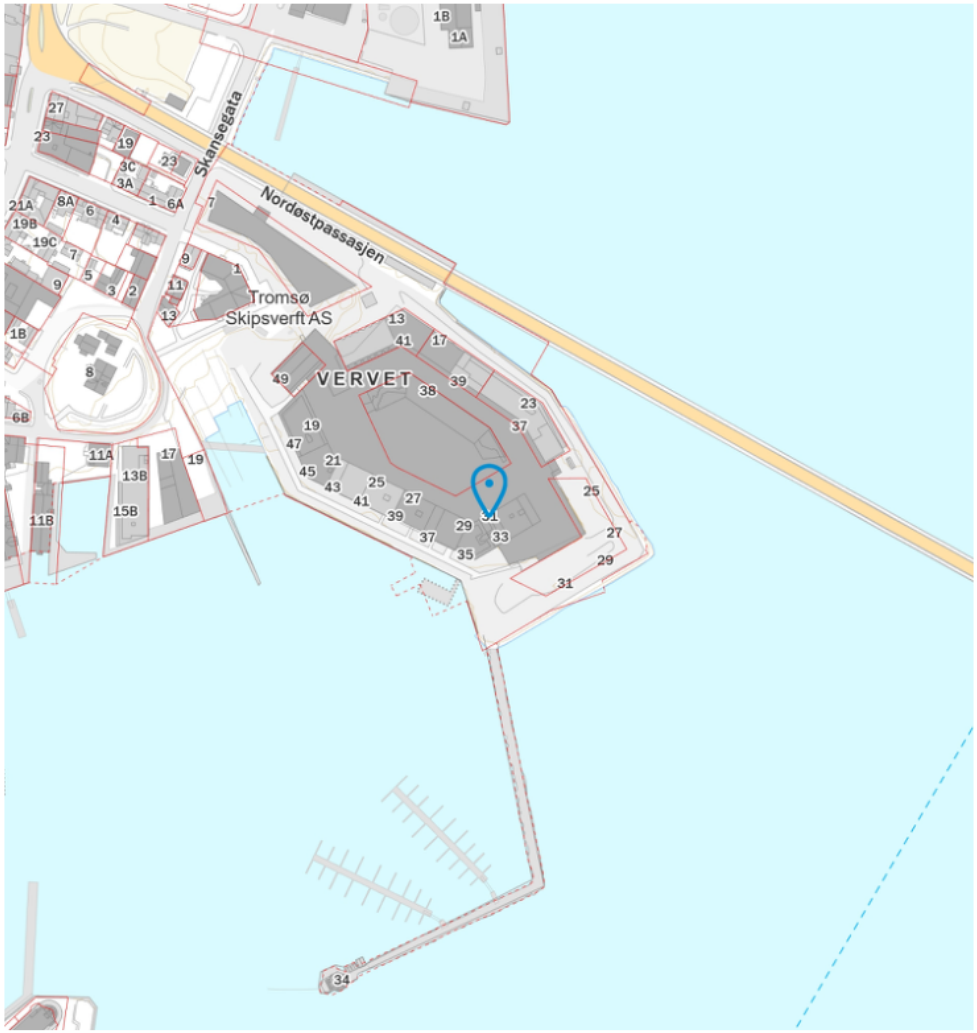


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Kontakt gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 1250088 / Dag Little, tlf. 930 11 511
Gjøastredet 31 leil G 303, 9008 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 4116, Snr. 98, 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: 1250088
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2025

Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no