

Velkommen til

Jervvegen 115, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jervvegen 115
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 611,-

BRA/BRA-i	65 / 60 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Etasje	1

Energimerke



Velkommen til Jervvegen 115 - en innbydende og godt vedlikeholdt 3-roms eierseksjon med attraktiv og solrik beliggenhet på Hamnatoppen. Nydelig og rolig sørvendt beliggenhet. Markterrasse med gode utsikts- og solforhold, som grenser til skog.

Her bor du nært skole og barnehage, samt leke- og friluftsareal med flotte skiløyper. Leiligheten er oppført i 2009 og har gjennomgående god standard. Parkering i felles lukket garasjeanlegg, samt tilhørende sportsbod.

En praktisk og fin leilighet som absolutt bør sees!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jervvegen 115, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 1113, Snr. 6, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 102 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

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

Sum omkostninger kr 100 840,- 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 12 560,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 611,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Internett kr 390
Kabel TV kr 480
Dugnad kr 45
Andel felleskostnader kr 2 696

Premium Medlemsskap i Huseiernes Landsforbund kr 300 per år, per seksjon.

Felleskostnader dekker betjening av bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS
post@agioforvaltning.no tlf. 92452300

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: 60 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 13 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsanlegget er registrert som en næringsseksjon med eget seksjonsnummer. Hver seksjon har en ideell andel på 1/21 av parkeringsseksjonen, som er organisert som et realsameie. Det er lagt opp infrastruktur til e-billader i garasjen.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiebrøk
58/2363

Sameiets eiendom
Gnr. 115, Bnr. 1113, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 757 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med parkering, lekeområder, gangveier og beplantning. Ligger på grensen inn i et naturområde.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
2006 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 60 m²: Vindfang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod/garderobe.
BRA-e 5 m²: Sportsbod.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålvask. Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr, micro og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne (ny i 2025) og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte, montert i vegg.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak er slett malt. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedører til soverom.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad og fra kjøkken, og friskluft i vindus og veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG2 - Utvendig:
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Parkett er stedvis slitt i stue/kjøkken.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Trekkerør er ikke ført inn i sikringsskap.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Fjernet dusjkabinett og fikk satt inn ny dusj og dusjdører. Utført av faglært i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør (med katte dør), malt balkongdør i tre fra soverom og skyvebalkongdør i malt tre fra stue til terrasse.

Balkonger og terrasser:
Med utgang fra stue og soverom har leiligheten en overbygd markterrasse på 13 m², som er bygd i sammen med felles terrasse og avslutter inn mot plen/terreng. Foran inngangsdør er det en felles overbygd svalegang.

Andre utvendige forhold:
Leiligheten har en sportsbod på 5 m² i kjeller. I tillegg har leiligheta parkering i felles parkeringsanlegg i kjeller. 1/21 del eierandel i parkerings- og bod anlegg.

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.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 28.08.2009. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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 boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for eiendommen 115/11113 Nesland, Hamna nord med planID 1615, datert 25.01.2006.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 963 573,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 854 293,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Mari Norvik

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 189798
Dato: 08.03.2011
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58 / 2363

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 20155
Dato: 06.12.2006
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om rett til 20 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 189798
Dato: 08.03.2011
Eier også andel 1/21 i parkeringsanlegget i snr. 1. Kan ikke overdras uten sammen med seksjonen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Fredningsvedtak
Dagboknr.: 900077
Dato: 01.07.1858
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
Jerven Boligsameie:
Sameiet består av 22 seksjoner, inkl. parkeringsanlegg. Styreleder er Ove Marius Helø. Kontakt: jerven@styremail.no

Regler for dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige eiere.

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 156 616, og det var budsjettert med et underskudd på kr 106 810.

Det ble utbedret sportsboder i sameiet, da disse hadde for dårlig ventilering. Gitter i garasjedør ble erstattet med vinduer tidligere, men dette måtte tilbakeføres til gitter da det ble for tett og lite lufting med vinduer.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst den 31-03-2026.

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 31.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.03.2026
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger plan 1, datert 07.02.2006
Ferdigattest, datert 28.08.2009
Seksjonering, datert 08.03.2011
Matrikkelrapport, datert 27.03.2026
Grunnkart, datert 27.03.2026
Kommuneplan, datert 27.03.2026
Reguleringsplan, datert 27.03.2026
Erklæring parkering, datert 06.12.2006
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

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










TATOOINE









Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 1113, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21105-1310 **Referansenummer:** HM1281

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

Norsk takst

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.

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug
Uavhengig Takstingeniør
bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En 3-roms leilighet med fin planløsning, og terrasse mot sør på 13 m2. Fin plassering i første etasje med nærhet til naturen og gode solforhold.
Leiligheten består av Stue,/kjøkken, gang, 2 soverom, bad og bod til sammen 60 m2.
I tillegg er det en sportsbod på 5m2 og parkering i felles garasje anlegg.

Bygget er fra 2009, med lite feil og mangler. Avvikene som fins er av mindre alvorlig/kostbar art.

Ute fellesområdene inneholder parkering, terrasser, gangveier og utearealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør (med katte dør), malt balkongdør i tre fra soverom og skyvebalkongdør i malt tre fra stue til terrasse.

Med utgang fra stue og soverom har leiligheten en overbygd markterrasse på 13 m2, som er bygd i sammen med felles terrasse og avslutter inn mot plen/terreng.
Foran inngangsdør er det en felles overbygd svalegang.

Leiligheten har en sportsbod på 5 m2 i kjeller.
I tillegg har leiligheta parkering i felles parkeringsanlegg i kjeller.
1/21 del eierandel i parkerings og bod anlegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte Flater.
Innvendige tak er slett malt.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedører til soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 21 m.m.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte, montert i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med stålvask.
Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr, micro og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad og fra kjøkken, og friskluft i vindus og veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg,
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i kjøkkeninnredning.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

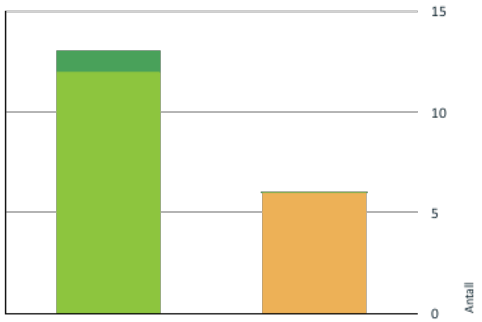
Fra infoland

Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett er stedvis slitt i stue/kjøkken

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Trekkerør er ikke ført inn i sikringsskap.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør (med katte dør), malt balkongdør i tre fra soverom og skyvebalkongdør i malt tre fra stue til terrasse.

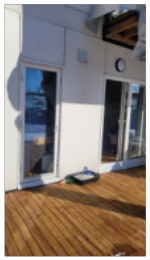
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Balkong dør på soverom er vanskelig å lukke/åpne







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Med utgang fra stue og soverom har leiligheten en overbygd markterrasse på 13 m2, som er bygd i sammen med felles terrasse og avslutter inn mot plen/terreng.
Foran inngangsdør er det en felles overbygd svalegang.



Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



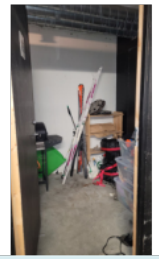




TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Leiligheten har en sportsbod på 5 m2 i kjeller.
I tillegg har leiligheta parkering i felles parkeringsanlegg i kjeller.
1/21 del eierandel i parkerings og bod anlegg.





INNVENDIG

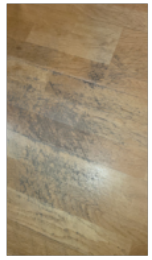
TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte Flater.
Innvendige tak er slett malt.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett er stedvis slitt i stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedører til soverom.





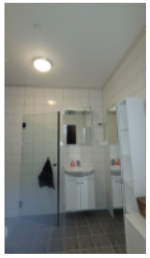
VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 21 m.m.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

Fuger bør byttes på gulv i dusjsone.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne (ny i 2025) og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, montert i vegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

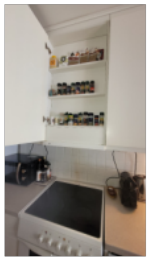
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med stålvask.
Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr, micro og oppvaskmaskin.









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Trekkerør er ikke ført inn i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

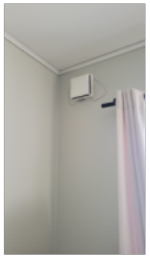
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad og fra kjøkken, og friskluft i vindus og veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg,



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kom ny forskrift i 2010 med krav om fastmontering av stikkontakt. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, så det er ikke noe pålegg/krav til å rette på dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009
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?
   Ukjent
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

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg som ser ok ut.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

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

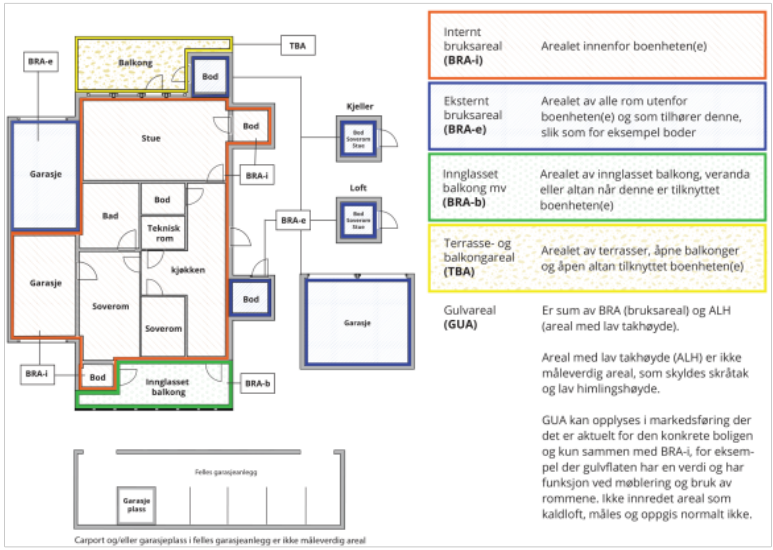
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60	5		65	13
SUM	**60**	**5**			**13**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, vindfang, soverom, soverom 2, bod/garderobe	Sportsbod	

Kommentar

Takhøyde stue 250 cm.
Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
Åpent areal er terrasse/platt.
Sportsbod på 5 m2 i felles kjeller er satt som eksternt bruksareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fra infoland

Nyere håndverkstjenester

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

Jervvegen 115 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1113
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Mari Norvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	1113		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jervvegen 115

Hjemmelshaver
Norvik Mari Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et leilighetsbygg, vestvendt, nord/vest på Tromsøya, i et område med flott utsikt og som er kjent for sin solrike beliggenhet, med midnattssol rett utafor vinduet.
Leiligheten har en landlig men sentral plassering i et barnevennlig område med nærhet til Hamna barneskole og barnehage, og med rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten.
Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 9 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset 7 km med bil eller buss. Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud ligger 6 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg, det går også en gangvei for gående og syklende forbi eiendommen .

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og leilighetsbygg.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med parkering, lekeområder, gangveier og beplantning.
Ligger på grensen inn i et naturområde.

Tinglyste/andre forhold

En seksjonert selveierleilighet på felles tomt, seksjonert i 2011.
Tinglyst bruksrett på sportsbod og parkering i fellesanlegg. 1/21 del eierandel i parkerings og bod anlegg.
Eiendommen består av 22 eierseksjoner, 21 boligseksjoner (leiligheter) og en fellesseksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Fra Infoland	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 29.03.2026
Norvik, Mari Elisabeth

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

Mari Norvik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Jervvegen 115
9017 Tromsø

5501-115/1113/0/6

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?:** 2025
   Firmanavn: Nord-Norsk entreprenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dusjkabinett og fikk satt inn ny dusj og dusjdører.

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

VEDTEKTER FOR JERVEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23.04.2019

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Jerven Boligsameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 115 bnr 1113 i Tromsø kommune.

Sameiet består av 22 eierseksjoner, hvorav 21 er boligseksjoner og en er næringsseksjon bestående av parkeringsplasser og boder.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 8. mars 2011.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Ved erverv av andel betales et eierskiftegebyr av erverver. Gebyret skal dekke de kostnader som forretningsfører har med registrering av eierskiftet i sameiets register. Gebyrets størrelse følger av den til enhver tids gjeldende avtale mellom forretningsfører og sameiet og oppgis ved forespørsel til styret eller forretningsfører

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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 annet, tredje og fjerde ledd, 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 også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, 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. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

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

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Ved utleie skal styret varsles og informeres om navn og kontaktinformasjon til leietakere.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til seksjon 1 – næringsseksjon – fordeles likt mellom sameierne.

Utgifter til drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer, herunder trapperom, heis, ganger m.m. fordeles liket mellom sameierne. Postene vedlikehold og forsikring fordeles etter sameiebrøken. Fordelingen fremkommer av vedlegg (1) (fordelingsnøkkel) som inngår i disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8.1 Særlig om næringsseksjonen – parkering og bod

Hver boligseksjon eier en ideell andel av næringsseksjonen, seksjon 1. Den ideelle andelen tjener som tilleggseiendom til den enkelte boligseksjon i sameiet.

Den enkelte boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass og en bod i garasjeanlegget, jf. vedlegg (2) til vedtektene. Vedlegget utgjør en del av disse vedtekter, og kan bare endres med 2/3-flertall.

Eiendommen 115/1109 i Tromsø kommune (Hamna Panorama brl.) har i henhold til tinglyst erklæring av 6. desember 2006, med løpenummer 20155 rett til parkering og adkomst i parkeringsanlegget. Rettigheten gjelder for 20 plasser og er tidsubegrenset. Erklæringen er inntatt som vedlegg (3) til disse vedtektene. Tilsvarende er rettighetshaver Hamna Panorama brl., ansvarlig for en forholdsmessig andel av utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger av parkeringsanlegget.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver boligseksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på 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 det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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 første ledd 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.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge inntil to 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 tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. Styret kan gi prokura.

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

15. 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.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. 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. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Tromsø

23.04.2019

UTGIFTSFORDELING ETTER SAMEIEVEDTEKTENES § 3.

1. FELLESAREAL

Innvendig og utvendige fellesarealer fordeles etter pkt. 1.1:

1.1 Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne. Postene vedlikehold og forsikring fordeles etter sameiebrøken. Sameiebrøken fremkommer av seksjoneringsbegjæringen.

Liten leilighet: 57/1305 eller 58/1305
Stor leilighet: 88/1305

Forklaring: Næringsseksjonen behandles ved innkrevingen av felleskostnader som et fellesarealer. Se vedtektenes § 3. Sameiebrøkens nevner settes ved fordelingen av felleskostnadene til summen av BRA for leilighetene. Dvs. at nevner blir 1305. Dette gir en sameiebrøk på enten 57/1305 (liten leilighet) eller 88/1305 for stor leilighet.

1.2. Fellesutgifter i pakeringskjeller med tilhørende adkomst fordeles etter pkt. 2 jf. nedenfo.

2. PARKERINGSKJELLER

Parkeringskjeller har et areal på totalt 1058 m2. Av dette utgjør boddel 105 m2, og restdel (parkering) utgjør 953m2.

Utgiftene til drift, vedlikehold og påkostninger av parkeringsanlegget fordeles fordeles mellom boligsameiet Bukkespranget, og eier av eiendommen gnr. 115, bnr. 1109 (Hamna Panorama brl.) etter følgende oppsett:

Boligsameiet Bukkespranget: 21/41 av fellesutgiftene til parkeringsdelen av anlegget.
Hamna Panorama brl: 20/41 av fellesutgiftene til parkeringsdelen av anlegget.

*Boligsameiet Bukkespranget har 21 boder i anlegget. Samlet bodareal utgjør ca 105m2. Fellesutgifter knyttet til boddelen dekkes alene av sameit.

Eksempel hvor årlige utgifter for parkeringskjeller er satt til kr. 242.700,-.

Årlige utgifter utgjør kr. 242.700,-.
Parkeringsdelen av anlegget utgjør 953m2.
Når felleskostnadene deles på antall m2 gir dette ca kr. 229,40,- i fellesutgifter pr. m2.
Årlige felleskostnader for parkeringsdelen med kr. 218613,52,- fordeles mellom sameiet og Hamna Panorama borettslag som har bruksrett i anlegget til 20 parkeringsplasser.

Hamna Panorama BRL sin andel: 20/41 av (953 m2 x 229,40 pr. m2) = kr. 106641,-.
Sameiets andel: 21/41 av (953 m2 x 229,40 pr. m2) = kr. 111.973,-.

Sameiet betaler i tillegg for boddelen: (105m2 x 229,40,- pr. m2) = kr. 24.086,48.

Sameits andel av fellesutgiftene for parkeringskjeller utgjør etter dette:

Andel parkering: Kr. 111.973,-
Sameiets 21 boder: Kr. 24.086,48
Sum: **Kr. 136.094,-**
Beløpet fordeles mellom sameierne iht. pkt. 1.1 ovenfor.

Fordelingsnøkkel parkeringskjeller i Sameiet Bukkespranget

Antall boenheter i Bukkespranget	21	Areal 21 boder (sameiet)	105	m2
Antall boenheter i Hamna Panorama brl	20	Areal parkering (41 p-plasser)	953	m2
		Sum areal:	1058	m2

Fordeling - stipulerte tall for 2011.		**Forklaring**
Årlige utgifter – parkeringskjeller:		
Strøm og oppvarming	76500	*Stipulert.*
Garasjeport	5000	*Stipulert.*
Forsikring	11600	*Stipulert.*
Renhold/brøyting	25000	*Stipulert. Omfatter brøyting av område foran port.*
Vedlikehold	20000	*Stipulert.*
Ventilasjon	10000	*Stipulert.*
Administrasjon	10000	Stipulert.
Vann- og avløp	46600	Basert på oppl. fra kommunen.
Eiendomsskatt	36000	Basert på oppl. fra kommunen.
Brannalarm	2000	
Sum utgifter parkeringskj.	242.700	
Felleskostnader pr. m2.	229,40	*Sum utgifter/sum areal = felleskostn. pr. m2.*
Felleskostnader 21 boder	24.086,-	*Bodareal x felleskotn. pr. m2. Dekkes av sameiet.*
Felleskostnader parkering	218613,52	*Parkeringsareal x felleskostn. pr. m2.*

Beløp til fordeling mellom sameit og Hamna Panorama brl: 218.613,52 (Fordeles etter antall p-plasser).

Til innkreving fra Hamna Panorama brl.:		
Andel felleskostn. parkeringsareal:	106641,-	*20/41 av felleskostn. parkering*
Sum å betale:	106641,-	
Sameits andel av felleskostn. parkeringskjeller:		*21/41 av felleskostn. parkering*
Andel parkeringsareal	111973,-	
21 boder	24086,-	
Sum å betale	136.094,-	*Fordeles internt i sameiet etter sameiebrøken.*

Merknad:

Ovennevnte oppstilling viser fordelingen mellom sameiet og Hamna Panorama borettslag. Sameiet er ansvarlig for å innkreve andel av fellesutgiftene fra Hamna Panorama borettslag.

I oppsettet er årlig pris pr. m2 satt til kr. 229,40-. Dette er et stipulert tall basert på tilgjengelig informasjon pr. januar 2011. Faktiske kostnader kan av den grunn avvike fra oppsettet.

Dersom sameiet får installert vannmåler i garasjeanlegget, vil vann- og avløpsposten bli redusert.

Parkerings- og bodoversikt

Nærværende oppstilling over bruksrettsinnehavere på eiendommen gnr. 115, bnr. 1113, snr. 1 utgjør vedlegg til vedtektene for Boligsameiet Bukkespranget.

Ved seksjoneringen av sameiet har selskapet Trojan AS, org.nr.: 985 921 741, fastlagt slik fordeling av bruksrettigheter i parkeringsanlegget på eiendommen.(Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 1.)

Bruksrettigheter

Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 2 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 1.
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 3 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 2
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 4 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 3
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 5 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 4
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 6 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 5
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 7 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 6
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 8 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 7
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 9 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 8
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 10 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 9
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 11 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 10
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 12 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 11
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 13 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 12
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 14 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 13
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 15 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 14
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 16 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 15
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 17 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 16
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 18 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 17
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 19 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 18
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 20 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 19
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 21 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 20
Gnr. 115, bnr. 1113, snr. 22 har eksklusiv bruksrett til bod/parkeringsplass nr. 21

Med bruksretten følger ansvar for betaling av felleskostnader iht. sameiets vedtekter.

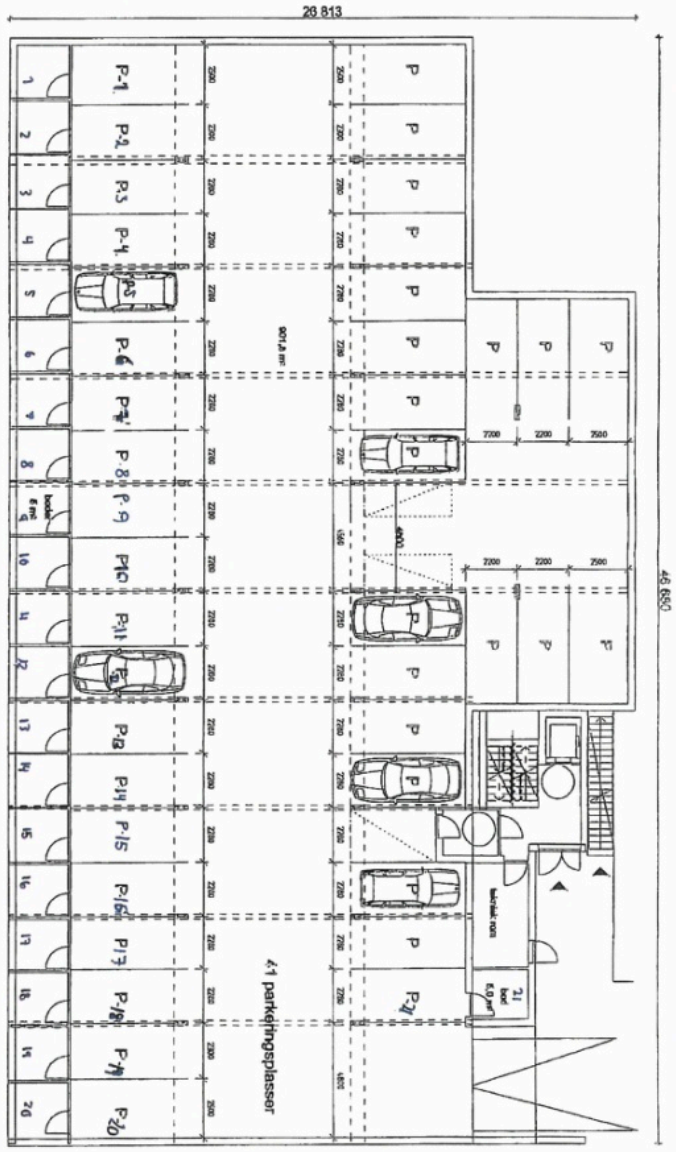
Den enkelte bod/parkeringsplass er identifisert på tegning over gnr. 115, bnr. 1113, snr. 1 som følger ved denne parkerings- og bodoversikt.

Ovennevnte fordeling av bruksrettigheter kan bare endres på sameiemøtet med 2/3 flertall. Det er ikke anledning til å skille parkeringsplass eller bod fra den enkelte boligseksjon.

PARKERING GARASJE
M=1:150

Vedlegg til Park.oversikt for eiendommen
Gnr 115, bnr 1113, snr 1.

16.03.2011.



TINGLYST
. 6 DES. 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 2015

Erklæring om parkeringsrett

Reell servitutt:
Det stiftes med dette rett til parkering og adkomst, for følgende eiendom i Tromsø kommune:

Gnr. 115, bnr. 1109
(hamna panorama brl)

på følgende eiendom i Tromsø kommune:

Gnr. 115, bnr. 1113
(hamnatoppen brl)

Rettigheten gjelder 20 parkeringsplasser i parkeringsanlegg i underetasje av bygget, samt adkomstrett til disse. Rettigheten er vederlagsfri og tidsubegrenset. Rettighetshaver er ansvarlig for en forholdsmessig andel av utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger av parkeringsanlegget.

Tromsø den 25/11 - 2006

For hjemmelshaver av eiendommen Gnr. 115, bnr. 1113 i Tromsø kommune:

Eiendoms Gruppen AS
Terje A. Johansen
(iht. til firmaattest/fullmakt)

TINGLYST
. 6 DES. 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 2015

Husordensregler for Jerven Boligsameie

1. Innledning

Jerven Boligsameie er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr 115 bnr 1113 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

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

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av sameiemøte.

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag elle ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.

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

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av eier.

Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan. Dette gjelder i snørike perioder. Ellers foregår snørydding i forståelse med de involverte eierne (de som bor under snø rydderen) eller på faste snøryddingsdager

3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.

3.3 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte eier.

3.4 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

4. Bygningsmessige forandringer

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

4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.

5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

5.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg.

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

6. Renhold, barnevogner og sykler

6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.

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

6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene

6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

7. Søppel

7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

8. Dyrehold

8.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Jerven Boligsameie".

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

9.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

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

9.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.

9.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjeanlegg må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket. Enkelt reparasjonsarbeide som ikke er til sjenanse for andre, kan likevel aksepteres.

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

9.6 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli borttauet uten varsel for eiers regning.

10 Dugnad

10.1 Styret kan innkalle til dugnad med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

Tromsø, 23.04.2019

Jerven Boligsameie

Regler for dyrehold i Jerven Boligsameie.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

   Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

   "1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

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

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

   "3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

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

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.

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

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

   f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Jerven Boligsameie.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på sameiemøte.

Tromsø, 26.11.2018

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

016 - Jerven Boligsameie

Org.nr. 996720128

21.03.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**016 - Jerven Boligsameie**
Organisasjonsnummer:	996720128
Dato:	03. april 2025
Sted:	v/Agio, kantine 1.etg, Hjalmar Johansens gate 25, Tromsø
Tid:	kl 18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Godtgjørelse til styret**

Styrehonorar ble i fjorårets årsmøte fastsatt til kr 100 000 for perioden 2024 – 2025.

Årsmøtet skal vedta honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

5. **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 Viviann Inger Ditlefsen

Styreleder er på valg og ønsker ikke å stille til gjenvalg. Det må følgelig velges ny styreleder.

Styret har hentet inn tilbud om ekstern styreleder og foreslår Ove Marius Helø som ny styreleder. Se vedlagte tilbud

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

6. **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:

Alexander Andreassen
Bjørn Rollstad

Bjørn Rollstad er på valg. Det skal følgelig velges/revelges ett styremedlem.

7. **Innkomne saker**

a)S ak Snørydding av takterrasse og gangvei i 3. etg. - Innmeldt av Alice Andersen

Det har de siste årene ikke blitt måket snø på takterrassen i 3. etg. Terrassen er stor og tyngden av snøen som blir liggende vil/kan skade bygningsmassen og føre til eksempelvis vannlekkasje i leiligheter og fellesområder. Tyngden av snømassene fører også til at skyvedører i leilighet under terrassen blir treige å åpne.

Takterrassen og gangveien er et fellesområde og snørydding av disse burde inngå i vaktmestertjenesten eller være en del av dugnadsarbeidet.

Forslag til vedtak:

Innlemme snørydding av takterrasse og gangvei i avtalen vi har med vaktmestertjenesten. Hvis vaktmestertjenesten ikke har fresere som kan brukes til formålet, bør sameiet gå til innkjøp av egen snøfreser som kan stå fast på takterrassen og benyttes av vaktmestertjenesten.

Sameiet kjøper egen snøfreser som står fast på takterrasse og måking med denne inngår som en del av dugnadsplikten i sameiet.

Innhente tilbud fra andre tilbydere av denne typen tjenester.

Svar fra styret: Det er sjekket opp hvor mye snø en takterrassen tåler, det må/bør brøytes når det er over 70 cm snø. Styret har allerede vedtatt å kjøpe inn snøfreser. Begrunnelsen for dette er at sameiet betaler ca 150000 i året for vaktmestertjeneste og snømåking, og har vurdert/vedtatt å si opp denne tjenesten. Snøfreser blir da stående i sameiets bod i 1. etasje. Snømåking blir da hele sameiets ansvar i stedet for. Så vedtaket her blir pkt 2, med unntak av plasseringen av snøfreseren.

b)M ugg i kjellerboder og garasjeanlegg – Innmeldt av Mona Gjerdrum

Flere av bodene i garasjeanlegget er nærmest ubrukelig på grunn av mugg. Det er ønskelig at det settes sammen en liten komité som kan å få kartlagt omfanget og finne frem til løsning for å utbedre.

Svar fra styret: Styret er allerede på saken, og videreføres til neste styre i sameiet.

c) Vaktmestertjenestene – Innmeldt av Mona Gjerdrum

Det er en utfordring å komme seg ut av garasjeanlegget til tider på grunn av den høye snøkanten som etablerere seg der. Det er ønskelig at man ser nærmere på vaktmestertjenestene som leveres – og om vi bør gå for en annen løsning/tilleggsløsning.

Svar fra styret: Saken er besvart på mail til eierseksjon som har meldt inn denne saken. Denne tilleggsløsningen er allerede iverksatt.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 016 - Jerven Boligsameie.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024 og revisors beretning
- Tilbud ekstern styreleder

STYRETS ÅRSMELDING 2024
Jerven Boligsameie

ORG NR 996 720 128

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Styrets årsmelding 2024
for
Jerven Boligsameie

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Jerven boligsameie består av totalt 21 boligseksjoner samt parkeringsanlegg.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 996 720 128 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 under arbeid og planlegging*

- *Oppsigelse av vaktmestertjenesten*
- *Vedlikehold – Maling, utskifting av trevirke, lakkere ståldører osv*
- *Se på beslag på verandaer (pga vann som renner mellom vegg til veranda under)*
- *Slamme mur*
- *Vann som renner ned til svalgang i 2. etasje – sjekke beslag i 3. etasje*
- *Sykkelparkeringen – sette opp vegger og dører*

C. *Velferdstiltak*

Ingen pr tiden. Forslag kan evt sendes til styret.

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 21 boenheter og garasjeanlegg med 21 boder og 41 parkeringsplasser. 20 av parkeringsplassene benyttes av nabo, Hamna Panorama borettslag.

D. *Forsikring*

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polise nummer 80974274. Egenandel kr 12 000 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 2024.*

Regnskapet viser et overskudd på kr 156 616,-. 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 2025*

Budsjettet viser et forventet underskudd på kr 106 810,-. Forøvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. *Omsetning av seksjoner*

I 2024 er det solgt 3 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 Jerven Boligsameie

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

016 - Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

REGNSKAP NORGE

www.regnskapnorge.no/digitalsignering



ÅRSREGNSKAP 2024

016 - Jerven Boligsameie

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 008 551	1 048 286	1 003 062	1 036 686
Sum innkrevde felleskostnader		**1 008 551**	**1 048 286**	**1 003 062**	**1 036 686**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	130 000	55 000	60 000	100 000
Personalkostnader	2	10 270	4 345	4 740	7 900
Vedlikehold og reparasjoner	3	148 555	189 124	269 612	430 678
Kabel-TV/Internett		179 850	121 826	194 950	186 698
Renhold		55 938	55 400	55 000	58 372
Energi og brensel	4	62 665	70 162	63 422	69 299
Andre driftskostnader	5	39 229	222 895	85 089	46 815
Revisjonshonorar		23 728	22 580	32 214	26 000
Forretningsførerhonorar		43 156	40 549	43 388	45 314
Forsikring		129 181	110 277	134 613	135 640
Kommunale avgifter	6	46 908	46 597	49 873	49 288
Kontingenter		4 918	11 703	8 290	3 934
Sum driftskostnader		**874 396**	**950 458**	**1 001 192**	**1 159 938**
DRIFTSRESULTAT		**134 154**	**97 828**	**1 870**	**-123 252**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	22 462	17 926	17 790	16 442
Finanskostnader		0	138	0	0
Netto finansposter		**22 462**	**17 788**	**17 790**	**16 442**
ÅRSRESULTAT		**156 616**	**115 616**	**19 660**	**-106 810**
Overføringer					
Til annen egenkapital		156 616	115 616	0	0
SUM OVERFØRINGER		**156 616**	**115 616**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-22
Andre kortsiktige fordringer	8	230 229	196 846
Sum fordringer		230 229	196 824
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	495 150	359 783
Sum omløpsmidler		**725 379**	**556 608**
SUM EIENDELER		**725 379**	**556 608**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10,11	521 745	365 128
Sum egenkapital		**521 745**	**365 128**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 789	182 992
Skyldig offentlige avgifter	12	11 870	0
Annen kortsiktig gjeld		2 975	8 487
Sum kortsiktig gjeld		**203 634**	**191 479**
Sum gjeld		**203 634**	**191 479**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**725 379**	**556 608**

TROMSØ, 31.12.2024
016 - Jerven Boligsameie

Viviann Inger Ditlefsen	Bjørn Rollstad	Alexander Andreassen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

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 4 eierskifter i regnskapsåret.

016 - Jerven Boligsameie

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	631 015
Kabel-TV	102 816
Dugnad	4 725
Leie garasje	141 600
Internett	92 232
Oppgjør elbilladning	29 863
Andre inntekter	6 300
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 008 551**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	130 000
Styrehonorar	**130 000**
Arbeidsgiveravgift	10 270
Personalkostnader	**10 270**
Sum Personalkostnader	**140 270**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	3 530
Heiskostnader	31 228
Sprinkelanlegg	8 313
Brannanlegg	12 994
Leie vaktmester	77 010
Malingsarbeid	5 597
Garasjeanlegg	4 288
Vedlikehold uteareal	5 596
Sum Vedlikehold	**148 555**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	62 665
Sum Energi og brensel	**62 665**

Årsregnskap for 016 - Jerven Boligsameie Organisasjonsnr: 996720128

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	3 549
Kostnader dugnad	903
Beboerportal	2 640
Snøbrøyting	26 298
Webside - drift	553
Øreavrunding	7
Bankgebyrer	2 327
Andre kostnader	2 953
Sum Andre driftskostnader	**39 229**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	825
Eiendoms- og festeavgift	46 083
Sum Kommunale avgifter	**46 908**

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	10 488
Utbytte Gjensidige Forsikring	11 974
Sum Finansinntekter	**22 462**

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	230 229
Sum Andre kortsiktige fordringer	**230 229**

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.21.31899	297 301
Plasseringskonto 1503.42.60238	188 330
Skattekonto 1203.85.81889	9 520
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**495 150**

016 - Jerven Boligsameie

Note 10 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	365 128	365 128
Årets resultat	156 616	156 616
Egenkapital 31.12.	**521 745**	**521 745**

Note 11 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01	**365 128**	**249 512**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	156 616	115 616
Årets endring i disponible midler	**156 616**	**115 616**
Disponible midler 31.12	**521 745**	**365 128**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	725 379	556 608
Kortsiktig gjeld	203 634	191 479
Disponible midler	**521 745**	**365 128**

Note 12 Skyldige offentlige avgifter

	2024
Skattetrekk	9 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 370
Sum Skyldige offentlige avgifter	**11 870**

Årsregnskap for 016 - Jerven Boligsameie Organisasjonsnr: 996720128

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 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 Jerven Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 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)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

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

ALFA
REVISJON

    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- 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 31.12.24.
- 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:_____,

_____
Viviann Inger Ditlefsen
Styrets leder

ALFA
REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Jerven Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerven Boligsameie som viser et overskudd på kr 156 616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA
REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 09. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

016 - Protokoll ordinært årsmøte - ikke signert

Signert av følgende



Signatur 1

Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

agio FORVALTNING

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

016 - Jerven Boligsameie

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

Boligselskap	**016 - Jerven Boligsameie**
Organisasjonsnummer:	996720128
Dato:	03.04.2025 kl. 18:00
Sted:	Kantina 1.etasje. Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø
Møtet ble åpnet av:	Forretningsfører
Til stede fra styret:	Viviann Inger Ditlefsen, Alexander Andreassen og Bjørn Rollstad
Til stede fra Agio Forvaltning:	Vigdis Sindredottir Støer

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

14 antall stemmeberettigede til stede
7 antall seksjonseiere til stede
7 fullmakt registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Vigdis Sindredottir Støer ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Vigdis Sindredottir Støer ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Mari Norvik og Viviann Inger Ditlefsen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

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

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble i fjorårets årsmøte fastsatt til kr 100 000 for perioden 2024 – 2025.

Årsmøtet skal vedtok honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 100 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Ove Marius Helø ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

6. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Alexander Andreassen
Bjørn Rollstad

Bjørn Rollstad er på valg. Det skal følgelig velges/revelges ett styremedlem.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Ove Marius Helø	2025-2027
Styremedlem	Bjørn Rollstad	2025-2027
Styremedlem	Aleksander Andreassen	2024-2026
Varamedlem	Charlotte Hokland Arnesen	2024-2026

7. Innkomne saker

a) Sak Snørydding av takterrasse og gangvei i 3. etg. - Innmeldt av Alice Andersen

Det har de siste årene ikke blitt måket snø på takterrassen i 3. etg. Terrassen er stor og tyngden av snøen som blir liggende vil/kan skade bygningsmassen og føre til eksempelvis vannlekkasje i leiligheter og fellesområder. Tyngden av snømassene fører også til at skyvedører i leilighet under terrassen blir treige å åpne.

Takterrassen og gangveien er et fellesområde og snørydding av disse burde inngå i vaktmestertjenesten eller være en del av dugnadsarbeidet.

Styret har kjøpt snøfreser og snømåking blir sameiets ansvar.

Protokolleres: Årsmøtet tok saken til orientering.

b) Mugg i kjellerboder og garasjeanlegg – Innmeldt av Mona Gjerdrum

Flere av bodene i garasjeanlegget er nærmest ubrukelig på grunn av mugg. Det er ønskelig at det settes sammen en liten kommité som kan å få kartlagt omfanget og finne frem til løsning for å utbedre.
Styret arbeider med saken.

Protokolleres: Årsmøtet tok saken til orientering.

c) Vaktmestertjenestene – Innmeldt av Mona Gjerdrum

Det er en utfordring å komme seg ut av garasjeanlegget til tider på grunn av den høye snøkanten som etablerere seg der. Det er ønskelig at man ser nærmere på vaktmestertjenestene som leveres – og om vi bør gå for en annen løsning/tilleggsløsning.
Styret har iverksatt tiltak.

Protokolleres: Årsmøtet tok saken til orientering.

Møtet ble avsluttet kl. 18:49

agio FORVALTNING

Varsel om ordinært årsmøte

016 - Jerven Boligsameie

Org.nr. 996720128

19.03.2026

Varsel om ordinært årsmøte

Det varsles med dette om ordinært årsmøte i 016 - Jerven Boligsameie

Organisasjonsnummer:	996720128
Planlagt dato/klokkeslett:	**16.04.2026 kl.20.00**
Planlagt sted:	**Kantine 1.et, Hjalmar Johansens gate 25,9007 Tromsø**

Den øverste myndigheten i 016 - Jerven Boligsameie utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal være avholdt innen utgangen av juni hvert år.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innmelding av saker til årsmøtet

Seksjonseierne i sameiet kan melde inn saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet. I innkallingen til årsmøtet skal sakene som skal behandles være klart angitt.

Årsmøtet kan i utgangspunktet ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dette jf. eierseksjonsloven § 44. Dersom en sak krever to tredjedels flertall på årsmøtet, så må hovedinnholdet i saken være inntatt i innkallingen.

Som følge av dette må innmeldte saker inneholde følgende for å behandles på årsmøtet:

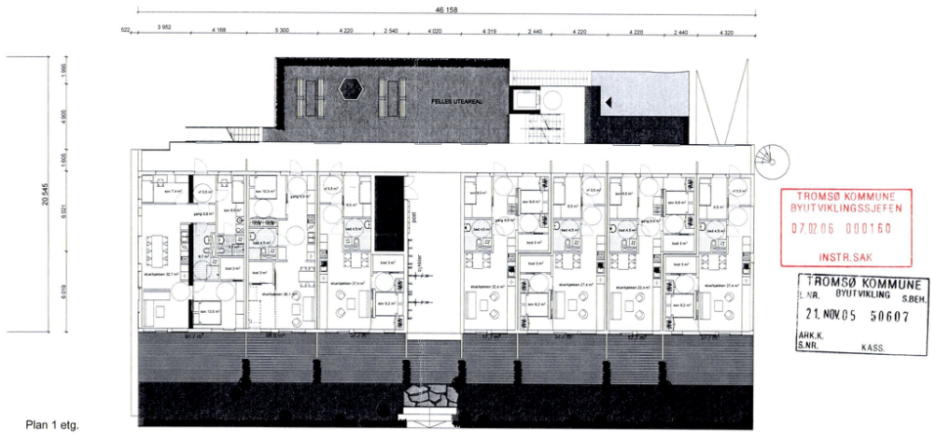
- Forslagsstillers navn
- Et godt saksfremlegg hvor forslagsstiller begrunner saken godt, og legger frem sine argumenter i en kort og konsis grunngivelse
- Et klart og konkret forslag til vedtak

Frist for å melde inn saker

Styret har satt fristen for å melde inn saker til **30.03.2026**. Saker, saksfremlegg og forslag til vedtak sendes til styret via epostadresse: jerven@styremail.no

På vegne av styret i 016 - Jerven Boligsameie,

Agio Forvaltning



Plan 1 etg.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
07.02.06 000160
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
21. NOV 05 50607
ARK.K. S.NR. KASS.

Rammesøknad

Eiendomsgruppen AS

Bolliger på Nesland felt B10

Plan 1 etg

1:200

BARLINDHAUG

Byutvikling
Tromsø kommune

EG Bygg Tromsø A/S
Postboks 1077

9252 TROMSØ

000JT/713
115/1113/0/0 F-FERDIG 2009 2005/1
Tromso

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	39511/09-HALTHO 05/8781	Halvard Thon **Telefon:** 77 79 01 93	28.08.2009

JERVVEIEN 107-147, 115/1113 - OPPF. AV BOLIGBYGG MED 21 LEILIIG. FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 05/8781.

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 1122/09.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Boligbygg med 21 boenheter på eiendommen Jervvegen 107-147, 115/1113.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 25.02.2008 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 160/06..

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Det er også levert kontrollerklæringer for ferdigstillelse av fellesarealene F3, F4, FL6, FL7 og FL8. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder vilkår for dispensasjon fra krav om produktgodkjenning for volummoduler, er tilfredsstillende dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten for boligene innebærer ikke at det er gitt ferdigattest for kommunaltekniske anlegg eller at opparbeidelsesavtalen med kommunen er oppfylt.

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

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

jf. pbl § 93.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er tre uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Kopi:

- Hamnatoppen BRL konkursbo, v/bobestyrer Ingar Nordmo Olsen, Postboks 488 Sentrum, 9255 Tromsø

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/189798/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 12:49

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601035260
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940101808	TROMSØ KOMMUNE	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985921741	TROJAN AS		Postboks 400, 9254 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	115	1113

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	115	1113	0	1	1058 / 2363	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	2	88 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	3	57 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	4	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	5	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	6	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	7	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	8	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	9	88 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	10	57 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	11	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	12	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	13	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	14	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	15	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	16	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	17	88 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	18	57 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	19	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 189798 Tinglyst: 08.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

28.01.2011 09.03

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	115	1113	0	20	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	21	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	115	1113	0	22	58 / 2363	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

28.01.2011 09.03

Side 2 av 2

01/211

Begjæringsskjemaet sendes til
Tromsø kommune, Byutvikling
Rådhuset
9299 TROMSØ

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Tromsø kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1902	TROMSØ	115	1113		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
985921741	Trojan AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	1058		11	B	58		21	B	58		31			
2	B	88		12	B	58		22	B	58		32			
3	B	57		13	B	58		23				33			
4	B	58		14	B	58		24				34			
5	B	58		15	B	58		25				35			
6	B	58		16	B	58		26				36			
7	B	58		17	B	88		27				37			
8	B	58		18	B	57		28				38			
9	B	88		19	B	58		29				39			
10	B	57		20	B	58		30				40			
SUM BRØK		1696		SUM BRØK		551		SUM BRØK		116		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2363 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

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

"Til hver av eierseksjonene gnr. 115, bnr. 1113, snr. 2-22 skal tilhøre 1/21 eierandel i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 115, bnr. 1113 snr. 1. , og den enkelte eierseksjon og tilhørende 1/21 i parkeringsanlegget kan ikke skilles fra hverandre."

Endring gjort av Geodata i samarb. med Codex 18.02.2011

Signaturer

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

Svend Eid Jaika Pedersen

©Tromsø kommune, Byutvikling. Seksjoneringsbegjæring - side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. (Eks.:"Vedlegg side X av Y")

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan: Kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver	Ektefelle/registrert partner [9]
Tromsø, 29/10-10		TROND EIDE	
Tromsø, 29/10-10		LAILA PEDERSEN	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokstaver.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Det erklæres at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
115	1113			i Tromsø kommune

Dato	Underskrift	Stempel
28/1-2011	Stein Vaaland	TROMSØ KOMMUNE * BYUTVIKLINGSETATEN *

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Eventuelt kan tas med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el. lign.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

SEKSJONERINGSKART

Målestokk : 1:500 **Adresse:** Jervvegen 107-147
Dato: 27.01.2011 **Gnr/Bnr :** Gnr. 115 bnr. 1113

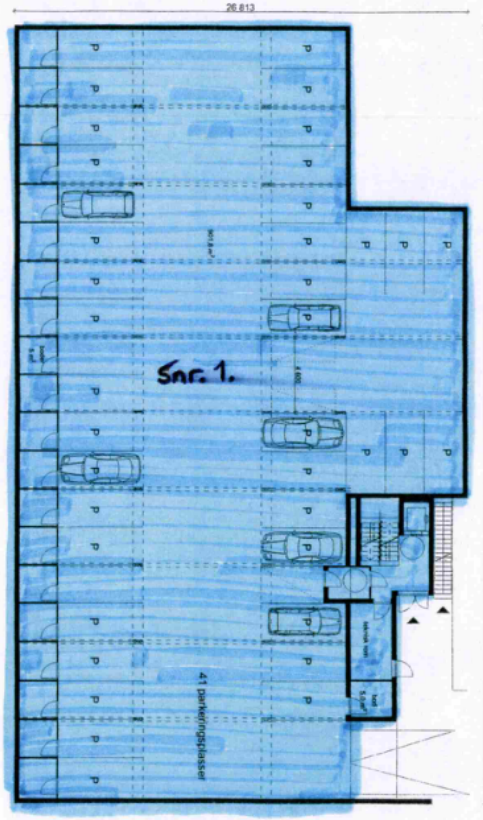
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

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

Seksjoneres
Fellesareal



Bilag nr. 3. Side 1 av 4.



Snr. 1: Næringsseksjon.



Matrikkelrapport for Seksjon 5501-115/1113/0/6

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.03.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARI ELISABETH NORVIK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	28.01.2011	28.01.2011	11/669	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22389246	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 22389246: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 525.0
Antall boenheter	21	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 525.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.02.2006	20.02.2006
IG - Igangsettingstillatelse	05.05.2006	04.07.2006
FA - Ferdigattest	28.08.2009	01.09.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	3	1	1 - Kjøkken

GEODATA
Matrikkelrapport
Seksjon 5501-115/1113/0/6

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	1 058.0	0.0	1 058.0	0.0
H02	8	538.0	0.0	538.0	0.0
H01	7	518.0	0.0	518.0	0.0
H03	6	411.0	0.0	411.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jervvegen	115		9017 TROMSØ

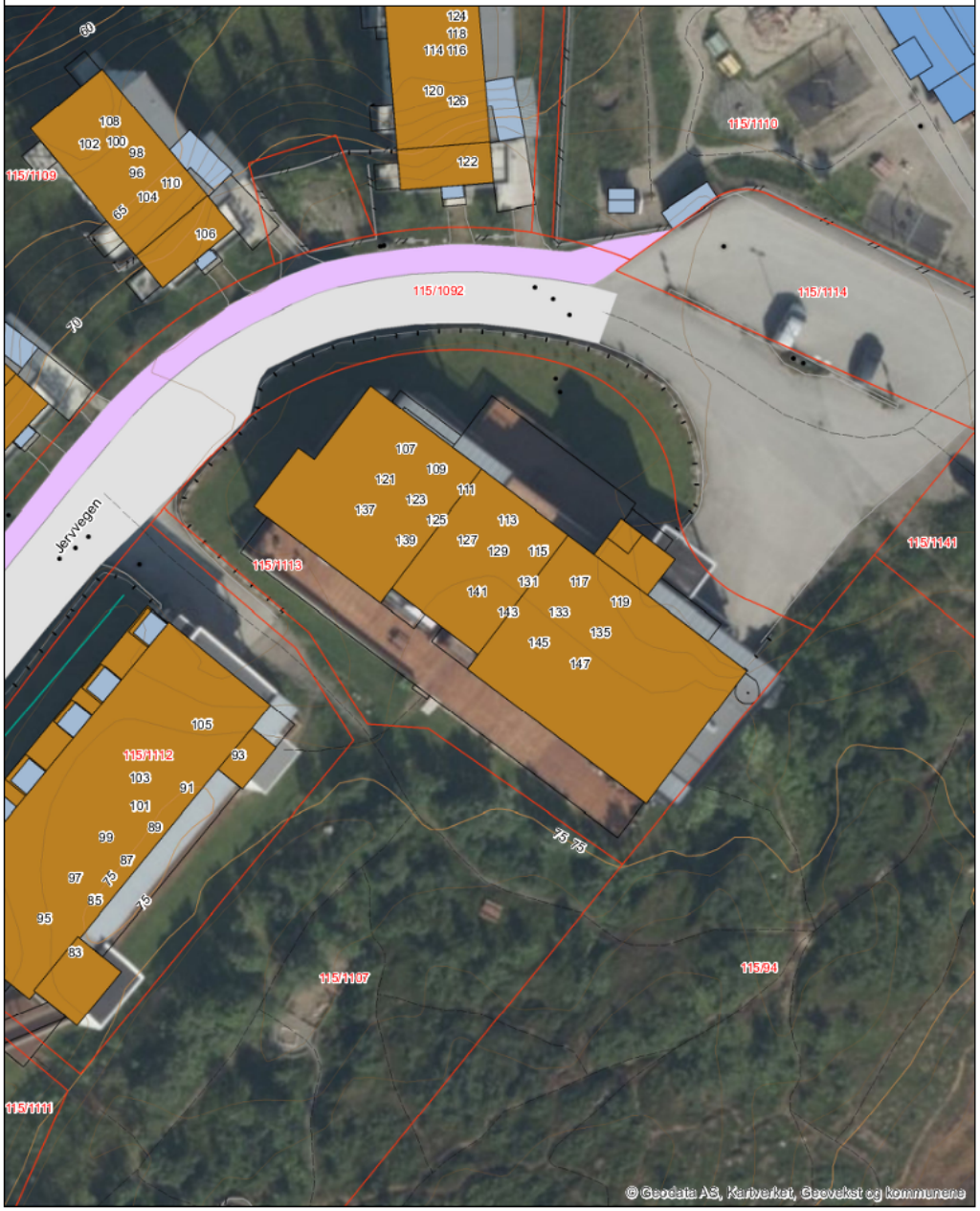
Grunnkart

Adresse: Jervvegen 115, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1113/0/6

Målestokk: 1:500
Areal: 1757 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-27

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

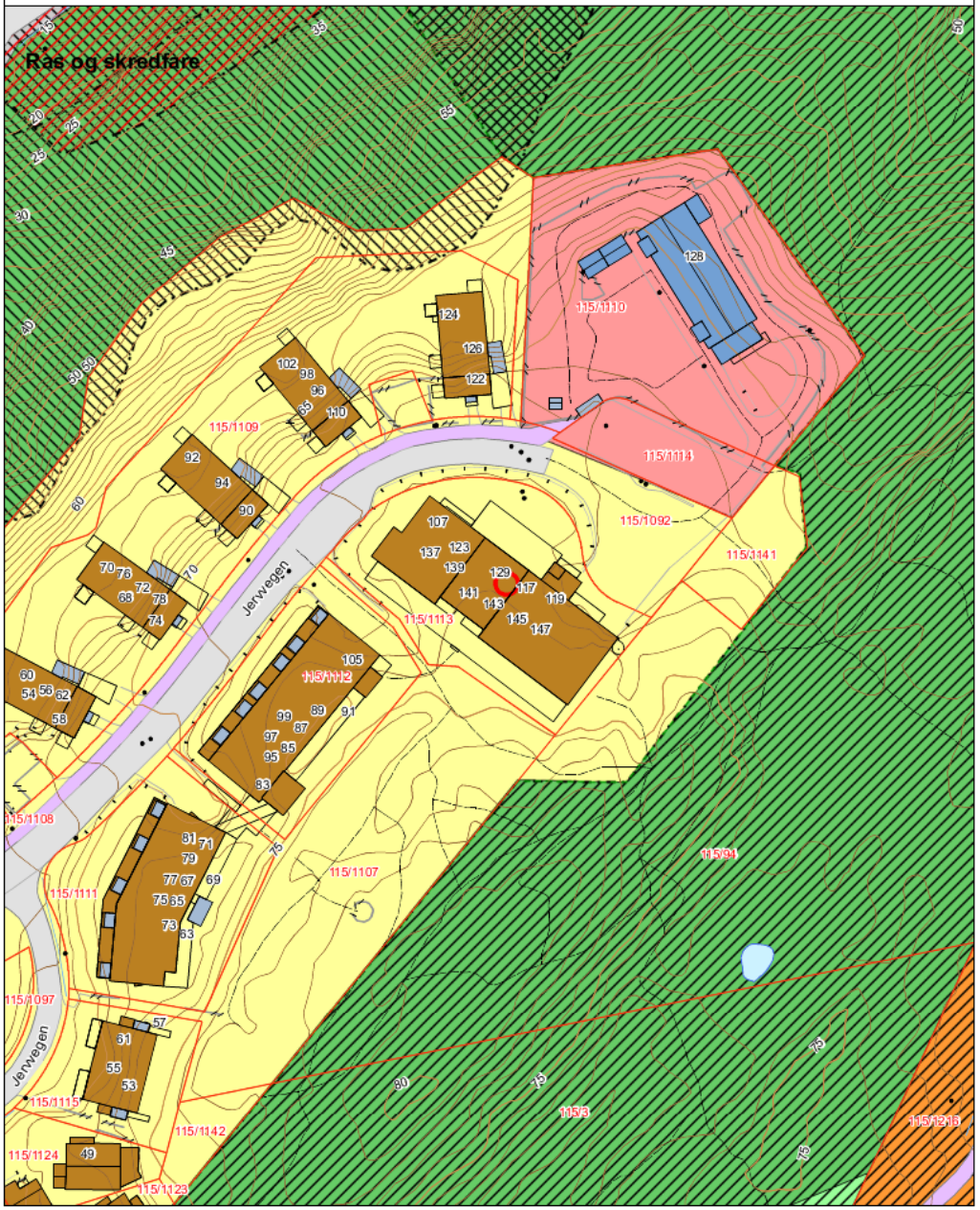
Kommuneplan

Adresse: Jervvegen 115, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1113/0/6

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikraftredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-27

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Innsjøkant
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

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

Reguleringsplan

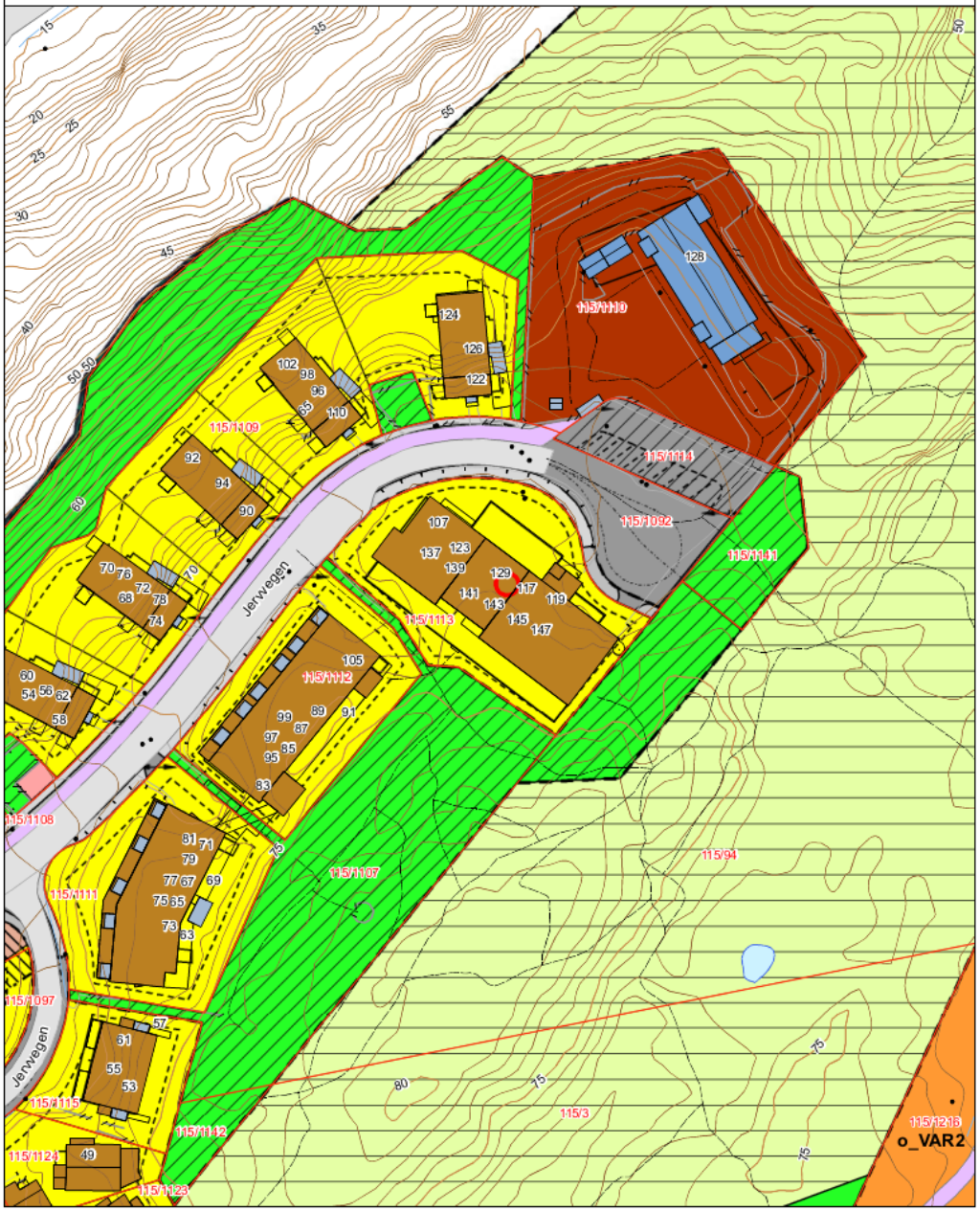
Adresse: Jervvegen 115, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1113/0/6

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1615
Ikrafttredelsesdato: 25.1.2006

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-27

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet
- Eiendomsgrense

Anlegg
- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje
- Sti

Vann linje
- Innsjøkant
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

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

Vegflate
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense

Reguleringsplan

- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 1540 - Vann- og avløpsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Annet byggeområde
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

TINGLYST
. 6 DES. 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 20155

Erklæring om parkeringsrett

Reell servitutt:
Det stiftes med dette rett til parkering og adkomst, for følgende eiendom i Tromsø kommune:

Gnr. 115, bnr. 1109
(hamna panorama brl)

på følgende eiendom i Tromsø kommune:

Gnr. 115, bnr. 1113
(hamnatoppen brl)

Rettigheten gjelder 20 parkeringsplasser i parkeringsanlegg i underetasje av bygget, samt adkomstrett til disse. Rettigheten er vederlagsfri og tidsubegrenset. Rettighetshaver er ansvarlig for en forholdsmessig andel av utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger av parkeringsanlegget.

Doknr: 20155 Tinglyst: 06.12.2006 Emb: 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tromsø den 25/11 - 2006

For hjemmelshaver av eiendommen Gnr. 115, bnr. 1113 i Tromsø kommune:

Eiendoms Gruppen AS
Terje A. Johansen
(iht. til firmaattest/fullmakt)

Nord-Troms Tingrett
Pb. 2510
9270 Tromsø

Att: Reidun Hansen

INNKOMMET
13 DES. 2006
NORD-TROMS TINGRETT

Samtykke til tinglysning

FraTil Eiendomsmegling er panthaver på tinglysningssperre for eiendommen gnr/bnr 115/1113 i Tromsø kommune og gir med dette samtykke til tinglysning av rett til parkering på eiendommen til fordel for gnr/bnr 115/1109 i Tromsø kommune (Hamna Panorama BRL)

Tromsø 6/12 - 2006

FraTil Eiendomsmegling

JERVVEGEN 115

Nabolaget Bjørnebekken/Hamnatoppen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gaupevegen Linje 28, X32, 550	**5 min** 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**11 min**

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**15 min** 1.3 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**10 min** 6.1 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**14 min** 8.6 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**14 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**11 min** 7.1 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**14 min** 8.7 km

> «Rolig, stille og naturnært, men samtidig relativt sentralt og kort vei til sentrum.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

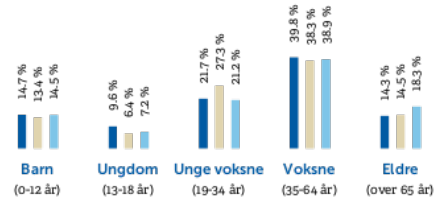
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebekken/Hamnatoppen	1 337	644
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bukkespranget barnehage (0-5 år) 50 barn	**2 min** 0.1 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 37 barn	**11 min** 0.9 km
Kvitungen barnehage (0-5 år) 76 barn	**17 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	**21 min** 1.8 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	**5 min** 2.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

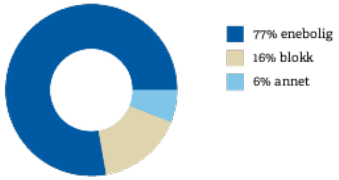
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hamna kunstgress/Hamnahallen Fotball, idrettshall	**15 min** 1.3 km
Ørndalen grusbane Fotball	**22 min** 1.4 km
Feel24 Isrenna	**8 min**
Feel24 Håpet	**8 min**

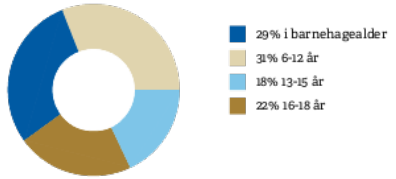
BOLIGMASSE



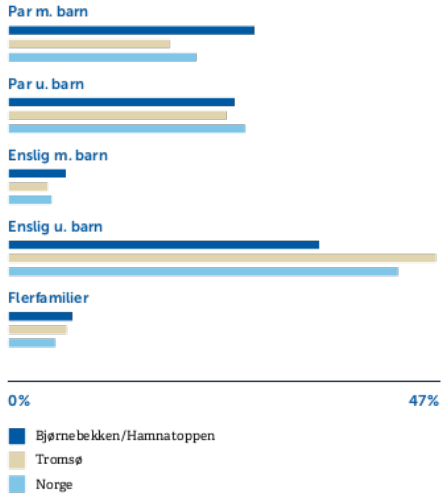
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**10 min**
Vitusapotek K1 - Tromsø	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



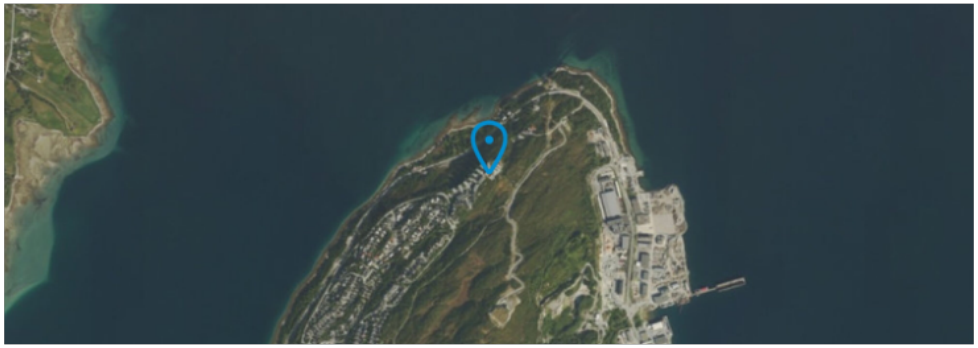
FAMILIESAMMENSETNING

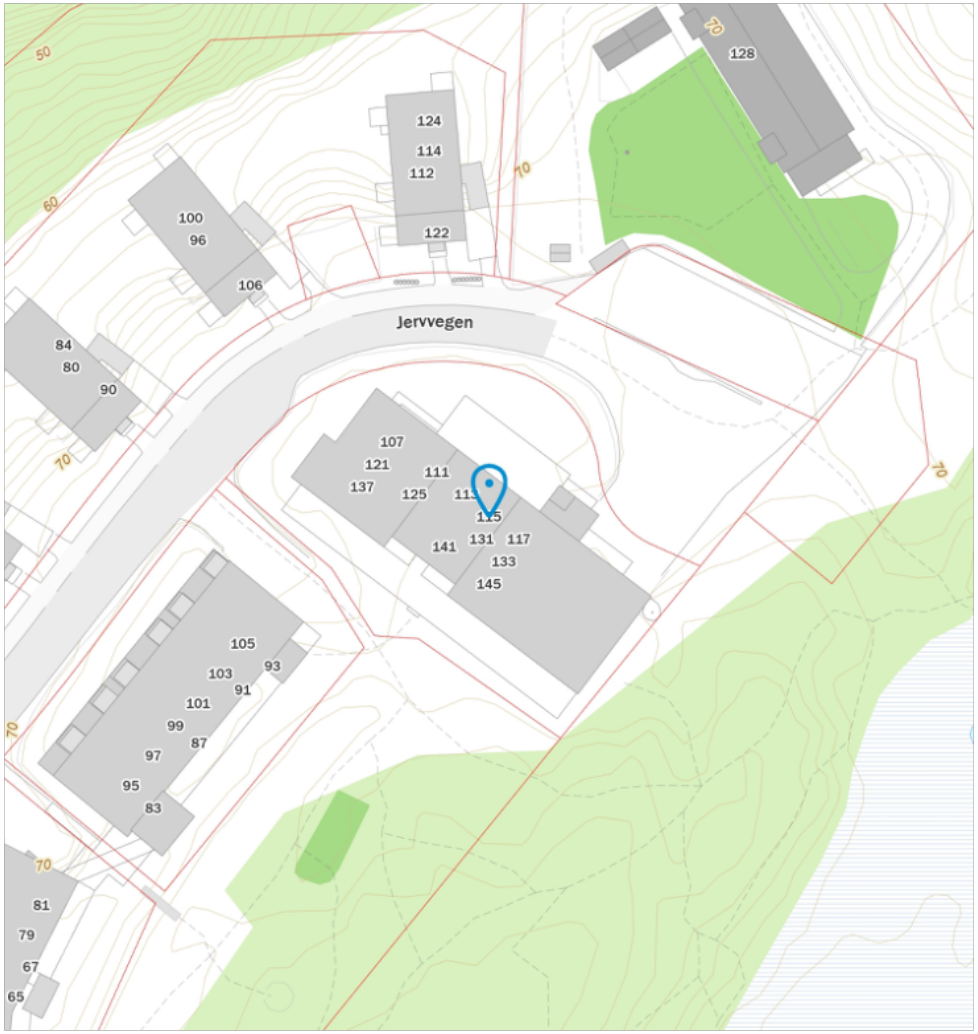


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260054 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Jervvegen 115, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 1113, Snr. 6, 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: 18260054
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.04.2026

EiendomsMegler 1

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no