

Velkommen til

Vestregata 42A, 9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vestregata 42A
9008 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000,-
Omkostninger	kr	76 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 299,-

BRA/BRA-i	32 / 28 m²
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1971
Etasje	4

Energimerke 

Eiendomsmegler1 v/Thea Mietinen Røslie presenterer Vestregata 42A!

Denne sjarmerende selveierleiligheten har en sentral beliggenhet i Vestregata med utsikt mot fjellheisen/Fløya. Leiligheten består av entre/gang, flislagt bad, kjøkken med moderne hvite fronter, stue og sovealkove. Det er også ekstra oppbevaringsmuligheter i sportsbod.

Leiligheten har en svært sentrumsnær beliggenhet i Vestregata, rett over Aurora kino. Her har du kort vei til alle fasilitetene som sentrum har å by på, og det er enkel tilkomst til bussholdeplasser som tar deg dit du måtte ønske i Tromsø by. Med beliggenhet i 4. etasje er det minimalt med plagende støy fra bylivet. På solrike dager kan man nyte sameiets felles terrasse som har svært gode utsikts-og solforhold, i tillegg til at man kan nyte utsikt mot Fløya/Fjellheisen fra leiligheten. Oppvarming gjøres med vannbåren varme og både oppvarming og strøm er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten ligger i et lite sameiet hvor nåværende eier har drevet med utleievirksomhet som har generert gode inntekter. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestregata 42A, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 1839, Snr. 7, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 000 000,-
Omkostninger	kr	76 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 087 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 75 000,-
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 76 090,- 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 4 878,- pr. år 2025

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

Oppgitte kommunale avgifter er basert på satser for 2025. Satser for 2026 fastsettes først når kommunen har sendt ut faktura for første termin. Interessenter må påregne økte kommunale avgifter.

Renovasjonsutgiftene beregnes med nye satser fra 2025. Det foreligger en standard tømming, men den enkelte husstand kan velge å

øke antall tømminger. Renovasjons kostnader vil derfor faktureres med forbehold om endring etter antall tømminger. Dette gjelder kun der det er tømming av dunker (140,240 og 360 ltr.) Vi forutsetter at avregning mellom antall tømminger ved eiendomsoverdragelse gjøres opp mellom kjøper og selger.

Eierseksjonssameiet Vestregata 42A
Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsfører er BoNord, styreleder er Lance Gallardo og kontaktinformasjonen til styret er: vestregata42@mittbonord.no. Husdyr er tillatt. Ved utrykning av falsk brannalarm blir den ansvarlige seksjonseieren belastet for den fulle summen for utrykning til brannvesenet. Dette gjelder også ved Airbnb utleie. Det er meldeplikt til styre ved utleie av seksjonen.

Det er oppdaget lekkasje i trapperommet. Styre holder på med å kartlegge skadene og innhente tilbud for utbedring. Det er ikke bestemt enda hvordan kostnaden for utbedringen skal finansieres. Interessenter må regne med at denne kan føre til en økning i felleskostnader eller et felles lån.

Styret har i 2025 arbeidet med:
- Kartlegging av vannlekkasje i trapperom
- Kartlegge årsak dårlig vanntrykk og temperatur på vannet
- Undersøke mulighet for å ansette renholdspersonell som tømmer søppel og vasker fellesareal
- Kartlegge årsak til lekkasje i tak

Det følger av protokollen for årsmøtet i 2025 at sameiet er inne i en tyngre økonomisk periode. Det må forventes at felleskostnadene skrus betydelig opp i løpet av året/neste år som følge av nødvendige utbedringer på både takterasse og utside av byggets fasade.

Prioritert tiltaksliste:
1. Vannlekkasje sidevegg/tak
2. Utskiftning varmtvannstanker
3. Ventilasjonsanlegg og kjøkkenvifter

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 3 299,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader kr 2 123
Særkostnad boligdel strøm kr 403
TV/ Internett kr 773

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

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

Det er enighet om at samtlige seksjonseiere må forvente ekstra økninger i tiden fremover, og at enkeltstående likviditetsinnbetalinger kan komme i nær fremtid. Det anbefales derfor at hver enkelt seksjonseier sparer privat til uforutsette utgifter.

Forretningsfører
BoNord
post@bonord.no
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 28 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 32 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
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
4

Parkering
Leiligheten har ikke parkering.

Sameiebrøk
8/223

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 1839, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 260 m². Arealet er stort sett bebygget. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger.

Byggeår
1971 ifølge kommunen. Det ble utsendt en ferdigattest for bruksendring til leiligheter i 2010.

Innhold
4. etasje
BRA-i 28 m²: Entre/gang, stue/kjøkken, bad

Kjeller
BRA-e 4 m²: Sportsbod

Sportsbod i kjeller med tilkomst fra sameiets fellesareal som er tildelt leiligheten iht seksjoneringsbegjæringen.

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

av bygningsmyndighetene.

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

Det foreligger godkjente byggningstegninger, men dagens bruk stemmer ikke overens med disse. Det er satt opp en vegg i stuen slik at det er blitt laget et sovealkove. Det er ikke dør inn til alkoven.

Tiltaket er ikke søknadspliktig, dette er kun til informasjon.

Standard
Boligen fremstår med god standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht alder og slitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Glatte fronter med integrerte håndtak. Benkeplate av laminat med oppvaskkum. Flisbelagt på vegg over benkeplaten. Belysning og uttak for strøm. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Bad:
Innredning med underskap. Glatte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant. Veggmontert speil. Belysning og uttak for strøm. Gulvstående klosett. Dusjnisje med svingbare glassdører og
veggmontert dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Avtrekk koblet på boligven??lasjon. Tilluftsspalte under dør. Taket er malt. Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Smøremembran/slukmansjetter synlig i/ved klemring.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malt betong/hulldekke. Etasjeskillere av betong/hulldekker. Innvendig har boligen malt glatt dør.

Vannledninger:
Trykkvann i rør-i-rør system. Rørfordeler er plassert i kjøkkenskap. Merkede rørføringer. Røranlegget er hovedsakelig skjult, vurdering av tilstandsgrad er derfor delvis basert på bygningsdelens alder.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i plast. Hovedstamme sannsynligvis av soil (støpejern). Anlegget er hovedsakelig skjult og er derfor delvis vurdert med grunnlag i alder.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater vegger og himling bad: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert dusjvegg, slik at vindu ikke blir direkte utsatt for vannsøl.
- Overflater gulv bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggdspunktet
- Sluk, membran og tettesjikt bad: 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.
- Elektrisk anlegg: Kurs til stikkontakt på nordveggen har tidvis løst ut ved bruk av en stasjonær datamaskin.
Det mangler samsvarserklæring/sluttkontroll ved ferdigstillelse av anlegget. Om mulig, innhent dokumentasjon.

TG3 - Innvendig:
- Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu

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.

Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har fornyet tilstandsrapporten etter dens utløp. Tilstandsrapporten som er vedlagt og referert til i denne salgsoppgavens stammer fra forrige gang boligen ble omsatt. Vi gjør oppmerksom på at dersom det ville fremkommet nye opplysninger i en fornyet tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
20.pkt: Er bygget en lettvegg til fordel for alkove. Det er isolert med glava i lettveggen.

28.pkt: Forslag til vedteksendring: Kostnaden for reparasjon/vedlikehold av vifte og ventilator som er inne i seksjonseierens leilighet er boligeierens ansvar. Kostnadene knyttet til vifte og ventilator i den enkelte leiligheten må dekkes av den respektive seksjonseieren. Fellesrør/kanalføring som er å anse som en innebyggende konstruksjon blir sameiet's ansvar. Kostnaden for vedlikehold eller reparasjon i tilknytning til innebyggende konstruksjoner dekkes av sameiet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Produksjonsår: 2009

Dører:
Hoveddør til boligen som kompakt dør. Brannklassifisert. 2-fløyey balkongdør med 2-lags glass. Produksjonsår: 2009.

Balkonger/terrasser:
Fransk balkong. Rekkverk av stål/gitter.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Vestregata, rett ovenfor Aurora Kino og Rådhuset. Her er det kort vei til sentrums fasiliteter. Området har også rikelig med busstopp som tar deg dit du måtte ønske i Tromsø. Det er også flere parkeringsmuligheter mot avgift i området.

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.

Viktig informasjon
Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selger er et aksjeselskap og selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 15.01.2010. 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

Vannbåren varme til radiator. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommunedelplan som kan fås ved forespørsel. Eiendommen er avsatt til bebyggelse, boligformål, offentlig bygning og fotgjengerstrøk i kommunedelplan med plan ID 0225, navn "Tromsø sentrum" og ikrafttredelsesdato 11.06.2008.

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/kontor og felles lekeareal i eldre reguleringsplan med plan ID 1503, navn "Park terrasse, Pakgt. 23, Vestregt. 40A, 40B, 42 og 44" og ikrafttredelsesdato 11.12.2002.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1996 "Detaljregulering Skansegata 9, småbåthavn Vervet", plan ID 1979 "Detaljregulering for Parkgata 4-12", plan ID 1953 "Detaljregulering Grønnegata 48", plan ID 2003 " Detaljregulering Strandgata 41". Se kommunekart.com for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor hensyssone for vegstøy i kommuneplan med plan ID 0142.

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 506 431,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 025 725,-.

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
Fust Property Partners AS

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 900142
Dato: 10.07.1902
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 402003
Dato: 15.07.1969
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 413363
Dato: 27.12.1988
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 838
Dato: 18.01.2005
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/tilleggssek
Dagboknr.: 578571
Dato: 04.08.2010
RESEK/TILLEGGSSEK AV:
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/892

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/892
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Even Jakobsen i Taksthuset Nord den 06-06-2024.

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 06.06.2024
Selgers egenerklæring, datert 10.02.2026
Energiattest
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest, datert 15.01.2010
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 10.02.2026
Grunnkart, datert 10.02.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Ansvarlig megler
Kristine Henriksen
Fagansvarlig / Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
Epost: kristine.henriksen@em1nn.no

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


DRAKON














SPICES



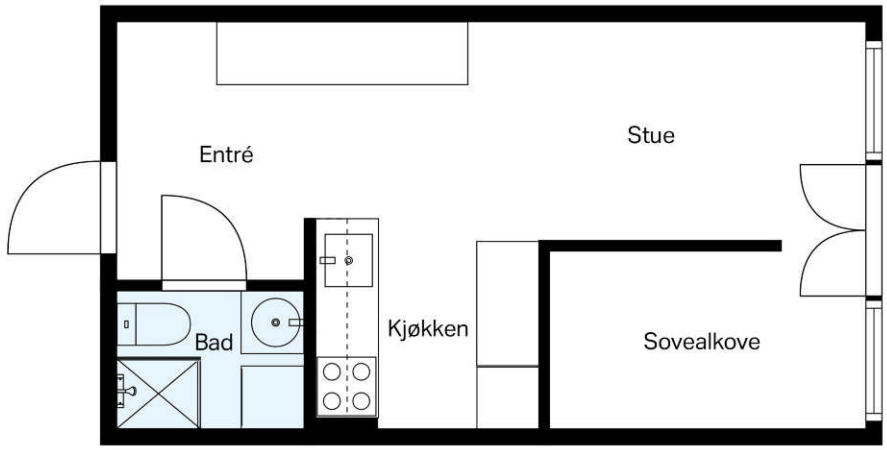

LES LIGNES
ATELIER COLLECTION


meraki




NORTHERN
LIGHTS
SAFARI

Plantegning



Vestregata 42A
9008 Tromsø

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

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

Selveierleilighet
Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 1839, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 31.05.2024 **Rapportdato:** 05.06.2024 **Oppdragsnr.:** 20398-1533 **Referansenummer:** JC1674

Autorisert foretak: Arctic-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Even Jakobsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Arctic-Takst AS

Arctic-Takst AS, et uavhengig takseringsfirma som ble etablert i 2018. Even er takstmann med mesterbrev innen tømrerfaget. Han har 10 års erfaring fra byggebransjen og har utdanning ved Norges eiendomsakademi. Selskapet jobber primært med verditaksering og tilstandsrapportering, men utfører også jobber innen skadetaksering, reklamasjoner m.m.

Taksthuset Nord AS er et kontorfellesskap som består av flere uavhengige takstmenn, med hovedkontor i Tromsø og avdelingskontor på Storsteinnes i Balsfjord. Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget kunne sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt. Alle takstmenn som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge- og takstbransjen. Vi har som krav at alle partnere er medlem i Norsk Takst, som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Even Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
even@taksthusetnord.no
452 30 596

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1839
5501 TROMSØ

Arctic-Takst AS
Ærfuglvegen 1A
9015 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

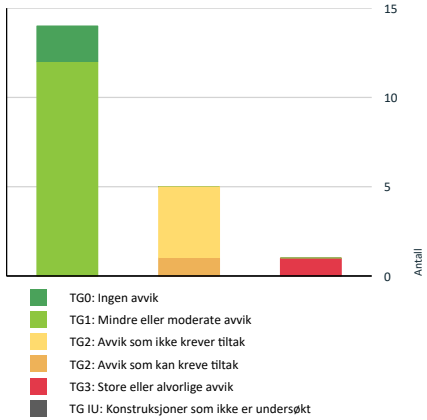
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

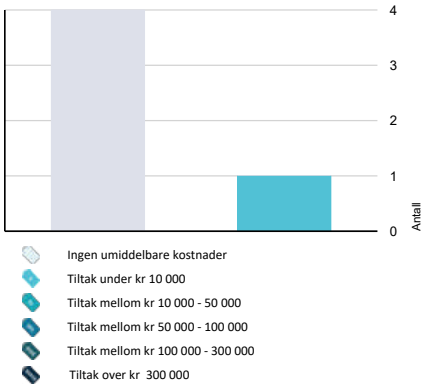
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke faglig vurdert. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Forhold under befaringen: Boligen var møbelert.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1971

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Produksjonsår: 2009

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå/veranda og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Dører

Hoveddør til boligen som kompakt dør. Brannklassifisert.
2-fløyet balkongdør med 2-lags glass. Produksjonsår: 2009.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong. Rekkverk av stål/gitter.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malt betong/hulldekke.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong/hulldekker.

Gulvflater/etasjeskiller er kontrollert for skjevheter ved bruk av nivellerings laser. Kontrollen er gjennomført med stikkprøvetakninger på tilfeldig utvalgte plasser i minst to relevante rom per etasje/plan. Lokale avvik ble målt til å være under 10mm på 2m, og målt helling gjennom hele rom ble målt til å være under 15mm.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malt glatt dør.

Det registreres svak fuktsvell i nedre kant på dørblad men ikke utover det en bør kunne forvente, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Generell

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

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert dusjvegg, slik at vindu ikke blir direkte utsatt for vannsøl. Man bør likevel være oppmerksom på av fukt kan transporteres i sjiktet mellom fliser og membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Hold avviket/forholdet under jevnlig oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1839
5501 TROMSØ

Arctic-Takst AS
Ærfuglvegen 1A
9015 TROMSØ
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstrekkelig lokalt fall iht. preakseptert løsning er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette tilsvarer ca. 16mm. Det ble målt 12-13mm lokalt fall. Det er oppkant ved dør slik av bruks- og/eller lekkasjevann likevel vil renne til sluk før det renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få høydeforskjell/fall-løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/slukmansjett er synlig i/ved klemring.

Det er registrert oppkant ved dør men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom. Dette til opplysning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg. Dette er derfor ukjent. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, vurdering er derfor delvis basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtrom med flis direkte på membran har en forventet brukstid på 20-30år. Intervaller for utskiftinger er i hovedsak basert på teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med underskap. Glatte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant. Veggmontert speil. Belysning og uttak for strøm. Gulvstående klosett. Dusjnisje med svingbare glassdører og veggmontert dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk koblet på boligventilasjon. Tilluftsspalte under dør.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling er foretatt i vegg ved dør til bad/vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7%.

Veggen er bygd opp med gipsplater og bindingsverk av stål/aluminium. Det presiseres at måling i gipsplater gir bare en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold, på samme måte som en fuktindikator fordi kalibreringskurver mangler.

Hulltaking er ikke utført bak våtsone/dusjsone da denne er tilstøtende fellesareal og naboleilighet. Det presiseres at undersøkelsen/fuktmåling ikke kan bekrefte eller avkrefte en eventuell skade bak rommets mest fuktutsatte gulv/vegger.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Glatte fronter med integrerte håndtak. Benkeplate av laminat med oppvaskkum. Flisbelagt på vegg over benkeplaten. Belysning og uttak for strøm. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvann i rør-i-rør system. Rørfordeler er plassert i kjøkkenskap. Merkede rørføringer.

Røranlegget er hovedsakelig skjult, vurdering av tilstandsgrad er derfor delvis basert på bygningsdelens alder.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstamme sannsynligvis av soil (støpejern).

Anlegget er hovedsakelig skjult og er derfor delvis vurdert med grunnlag i alder.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Prinsippet bak mekanisk avtrekksventilasjon: Mekanisk avtrekksventilasjon bruker vifter, kanaler og filtre for å regulere luftstrømmen. Frisk luft trekkes inn gjennom friskluftventiler i veggen eller spalteventiler i vinduene.

I denne boligen mangler det friskluftventiler og/eller spalter i vinduene. Dette resulterer til undertrykk i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dette er normalt sameiets felles ansvar.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1839
5501 TROMSØ

Arctic-Takst AS
Ærfuglvegen 1A
9015 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

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

Enkel beskrivelse av anlegget:
Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført arbeider på det elektriske i hjemmelshavers eie. Hva som har vær utført tidligere er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det mangler samsvarserklæring/sluttkontroll ved ferdigstillelse av anlegget. Om mulig, innhent dokumentasjon.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
   Ja Kurs til stikkontakt på nordveggen har tidvis løst ut ved bruk av en stasjonær datamaskin.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Påvist avvik/forhold:
Kurs til stikkontakt på nordveggen har tidvis løst ut ved bruk av en stasjonær datamaskin.
Det mangler samsvarserklæring/sluttkontroll ved ferdigstillelse av anlegget. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Med grunnlagt i påviste avvik/forhold anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Enkel beskrivelse:
Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

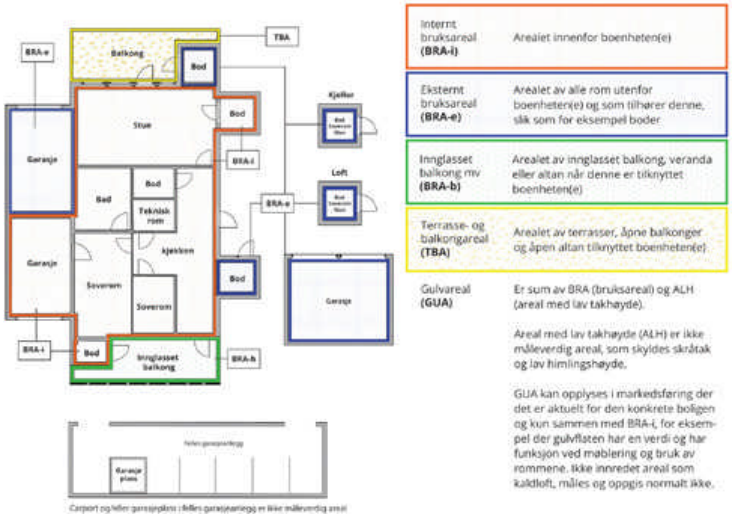
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1839
5501 TROMSØ

Arctic-Takst AS
Ærfuglvegen 1A
9015 TROMSØ

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 4	28			28			28
Kjeller		4		4			4
SUM	**28**	**4**					**32**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rombenevnelse er ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til gjeldende byggeforskrift. Areal målinger er utført med håndholdt lasermåler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Andelseier/hjemmelshaver har vist frem og opplyst om tilhørende bod nevnt i arealoppsettet under BRA-e.

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for boligen/bygningen før eller på befaringstidspunktet. Bygningssakkyndige kan dermed ikke kontrollere oppmåling opp mot tegninger på befaringen. Arealer av hulrom i sjakter o.l som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling vil derfor være vanskelig å oppdage, samt unaturlige innhukk el.lign. Arealopplysninger er derfor kun basert på fysisk oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	28	0

Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1839
5501 TROMSØ

Arctic-Takst AS
Ærfuglvegen 1A
9015 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Even Jakobsen	Takstingeniør
	Herman André Skøien Kvale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	1839		7	260.9 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Vestregata 42 A

Hjemmelshaver
Kvale Herman André Skøien

Kommentar
Ideell andel av felles tomt.

Eierandel
32 / 892

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vis á vis Rådhuset/ biblioteket - svært sentral beliggenhet med kort gangavstand til alle fasiliteter i Tromsø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan:
PlanID: 1503

Pågående regulering:
PlanID: 1966,0225_NyRev,1953

Om tomten

Ideell andel av skrånende tomt fallende mot øst. Vesentlig del av tomten er bebygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	04.06.2024	Ingen kommentar til egenerklæringen	Gjennomgått	5	Nei

Vestregata 42 A, 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1839
5501 TROMSØ

Arctic-Takst AS
Ærfuglvegen 1A
9015 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JC1674

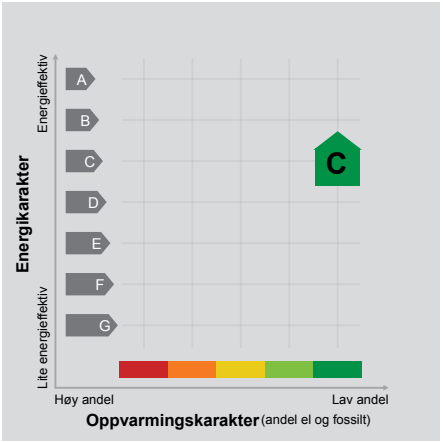
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Vestregata 42A
Postnummer	9008
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1839
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190656993
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-75774
Dato	05.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

bankID SIGNERT 10.02.2026
Steien, Lars Gaute

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

Lars Gaute Steien

Boligen

Vestregata 42A
9008 Tromsø

5501-200/1839/0/7

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Skal gjøres noe på biblioteket. Noe bygging rundt om.

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?
• **Ja**

Er bygget en lettvegg til fordel for alkove. Det er isolert med glava i lettveggen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?

• **Ja**

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING 1
- Kostnaden for reparasjon/vedlikehold av vifte og ventilator som er inne i seksjonseierens leilighet er boligeierens ansvar. Kostnadene knyttet til vifte og ventilator i den enkelte leiligheten må dekkes av den respektive seksjonseieren. Fellesrør/kanalføring som er å anse som en innebyggende konstruksjon blir sameiet's ansvar. Kostnaden for vedlikehold eller reparasjon i tilknytning til innebyggende konstruksjoner dekkes av sameiet.

Generelt

29. Har boligen 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**

Byutvikling
Tromsø kommune

TotalRenovering A/S
Postboks 1038

9260 TROMSØ

001TZ/2375
200/1839/0/0 F-FERDIG 2010 2004
Tromso

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	2080/10-KJEBRE 04/2894	Kjetil Brekmo **Telefon:** 77 79 05 81	15.01.2010

VESTREGATA 42, 200/1839 - BRUKSENDRING, PÅBYGG OG FASADEENDRINGER
FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 04/2894.

Tiltakshaver: Ståma eiendom AS, Forretningsbygg AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 66/10.**

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:
Boligdelen av godkjent tiltak i Vestregata 42

Driftstillatelse for løfteinnretning i bygget er gitt i vedtaksnummer 65/10.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 22.12.2009 og 13.1.2010 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 1499/04 med endring i vedtaksnummer 562/06 og 693/09 på eiendommen 200/1839..

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. 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, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

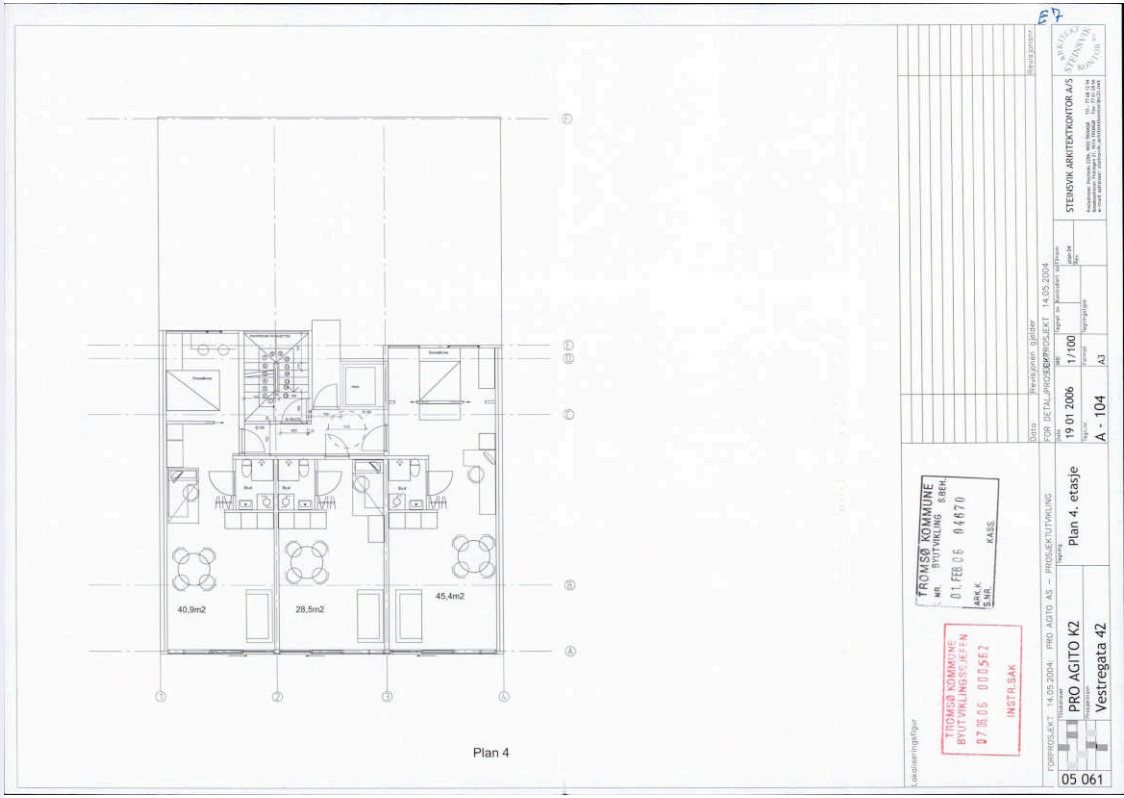
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

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

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

Irene Valstad Simonsen
kommunalsjef

Kopi til:
- S.A. Eiendom AS v/Geir Fladseth, Nøkken 30, , 9016 TROMSØ



001U2/2378
200/1839/0/0 TEGNING 2006 2004
Tromso



FASADE VEST

FARGEOPPSETT ØSTFASADE:

profiler fasadesystem: anodisert (SCHÜCO C 34 mørk bronse)

vinduer/dører: anodisert (SAPA HX-40 mørk bronse)

fargede felter (aluminiumsplater): RAL 8023 (oransje brun)

aluminiumsplater forøvrig: RAL 9007 (grå aluminium)

panel: brannimpregnert, mørk beis

TotalRenovering as
Hygienisk & Totalentreprenør

Rev. 07.05.09/MS

Revisjonsnr.	Dato	Revisjonen gjelder

Lokaliseringsfigur

FORPROSJEKT 14.05.2004 · PRO AGITO AS - PROSJEKTUTVIKLING

FOR DETALJPROSJEKT:

Rev.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert av	Filnavn
	31 05 2006	1/100	MW		fasader Rev.
Tegn.nr.	Format	Tegningstype			
A - 302	A3	arbeidstegning			

Tegning: Fasade Vest

Prosjektnavn: PRO AGITO K2

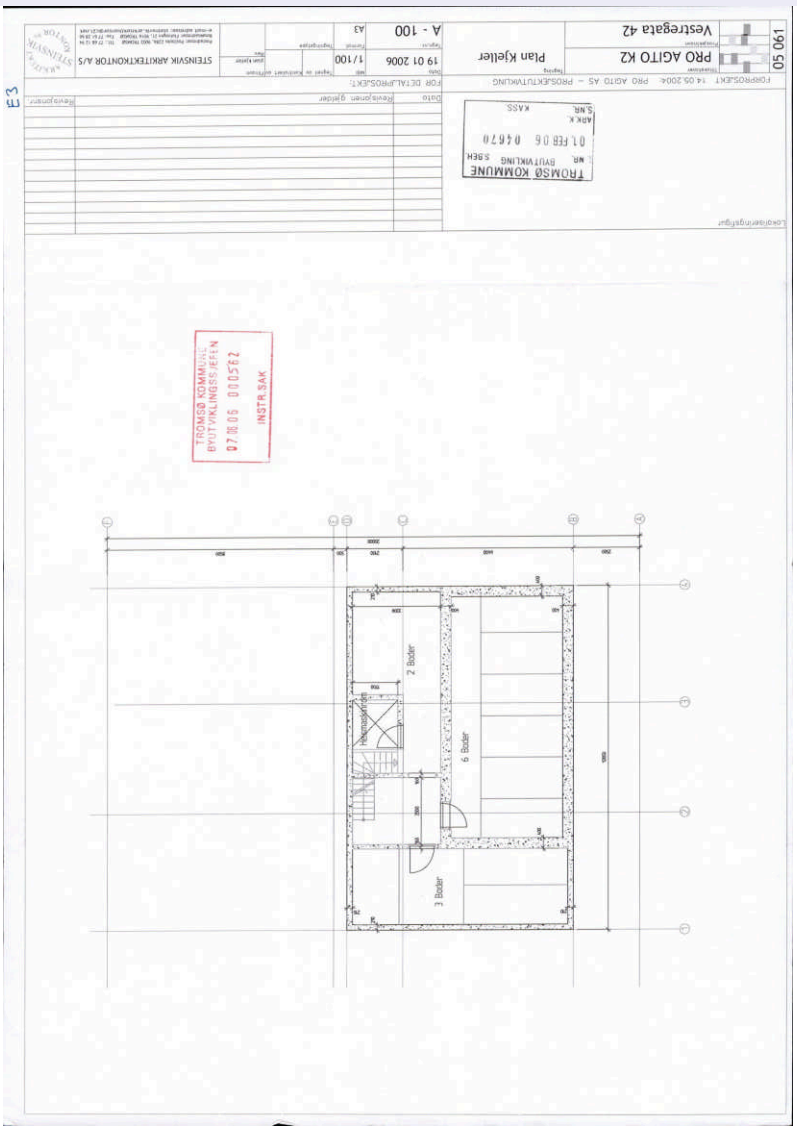
Prosjektnr.: Vestregata 42

05 061

STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S

Postadresse: Postboks 2284, 9002 TROMSØ Tlf.: 77 65 13 94
Besøksadresse: Fredrik Langes gate 21, 9016 TROMSØ Fax: 77 65 13 95
e-mail adresse: steinsvik_arkitektkontor@c2i.net

47



ref 3610

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 600929826
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940101808	TROMSØ KOMMUNE	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
987916397	S A EIENDOM AS	Nøkken 30, 9016 TROMSØ

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1902	200	1839

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

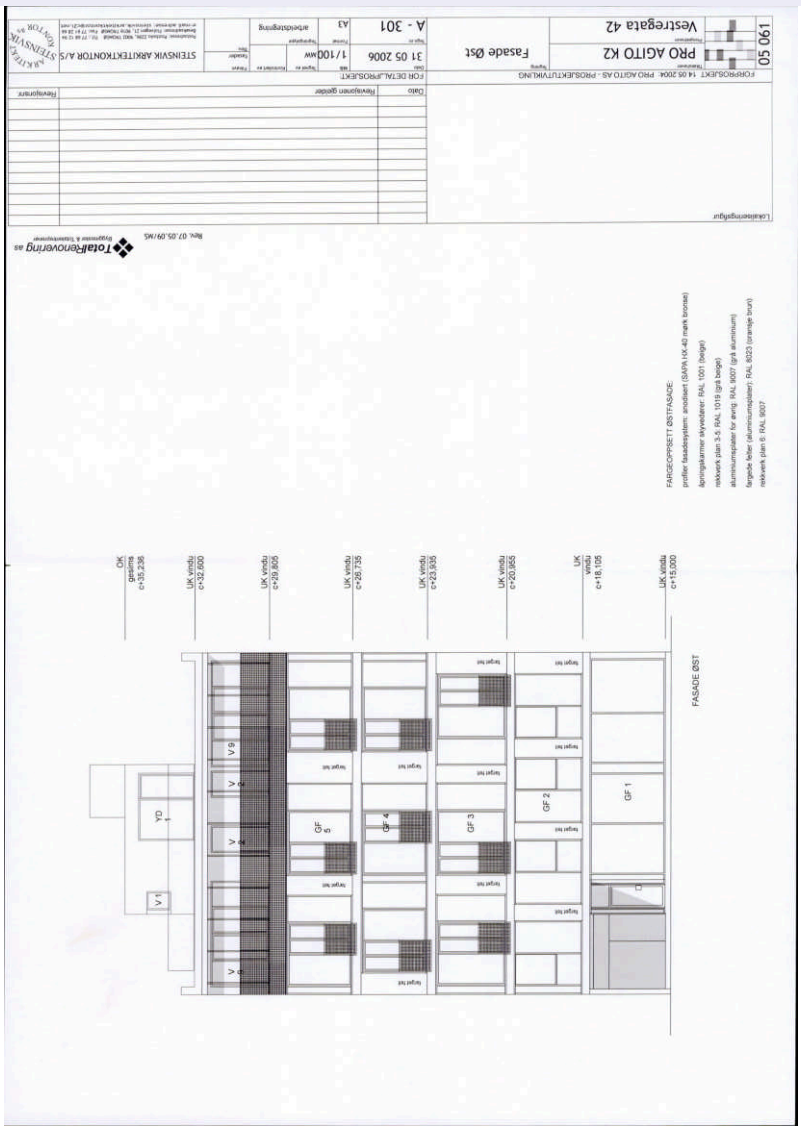
TINGLYST
DOKUMENTNR. 578571
4 AUG 2010
STATENS KARTVERK

Unni Kampenhøy

16.06.2010 07.50

Side 1 av 1

48



Ref 3610

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	200	1839		

2. Hjemmelshaver(e)

~~Fødselsnr.~~/Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
964 772 443	OTERØEN SØE AS	1 og 2	
987 916 397	SA EIENDOM AS	3	

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	198		11	B	49	B	21				31			
2	N	234		12	B	50	B	22				32			
3	B	32	B	13	B	47	B	23				33			
4	B	32	B	14	~~X~~	~~38~~		24				34			
5	B	49	B	15				25				35			
6	B	44	B	16				26				36			
7	B	32	B	17				27				37			
8	B	49	B	18				28				38			
9	B	44	B	19				29				39			
10	B	32	B	20				30				40			
SUM BRØK		892		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 892 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet gjort av Geodata 15.06.10

20.07.10

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.

Reseksjonering gjelder:
- 2/3 av fellesareal i 1. etg. blir seksjon 1.
- SB seksjon 3 blir nå boligseksjon ~~BRA~~ 3-13.
- Eierbrøken endres, på alle seksj.

Signaturer

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

Geir Fladseth Finn Høgseth

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 seksjoneringsbegjæingen:
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]
Trl 10.06.2010	Geir Fladseth	GEIR FLADSETH	for SA EIENDOM A/S
Tromsø 16/6/10	Finn Høgseth	FINN HØGSETH	for OTERØEN SØE A.S

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.
Tø. 10.06.10	Geir Fladseth	GEIR FLADSETH
Troms: 11/6 10	Finn Høgdal	FINN HØGDAL

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.	
200	1839			i Tromsø kommune

Dato	Underskrift	Stempel
16/6-2010	Geir Fladseth	TROMSØ KOMMUNE * BYUTVIKLINGSSJEFEN *

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.

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

SEKSJONERINGSKART

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

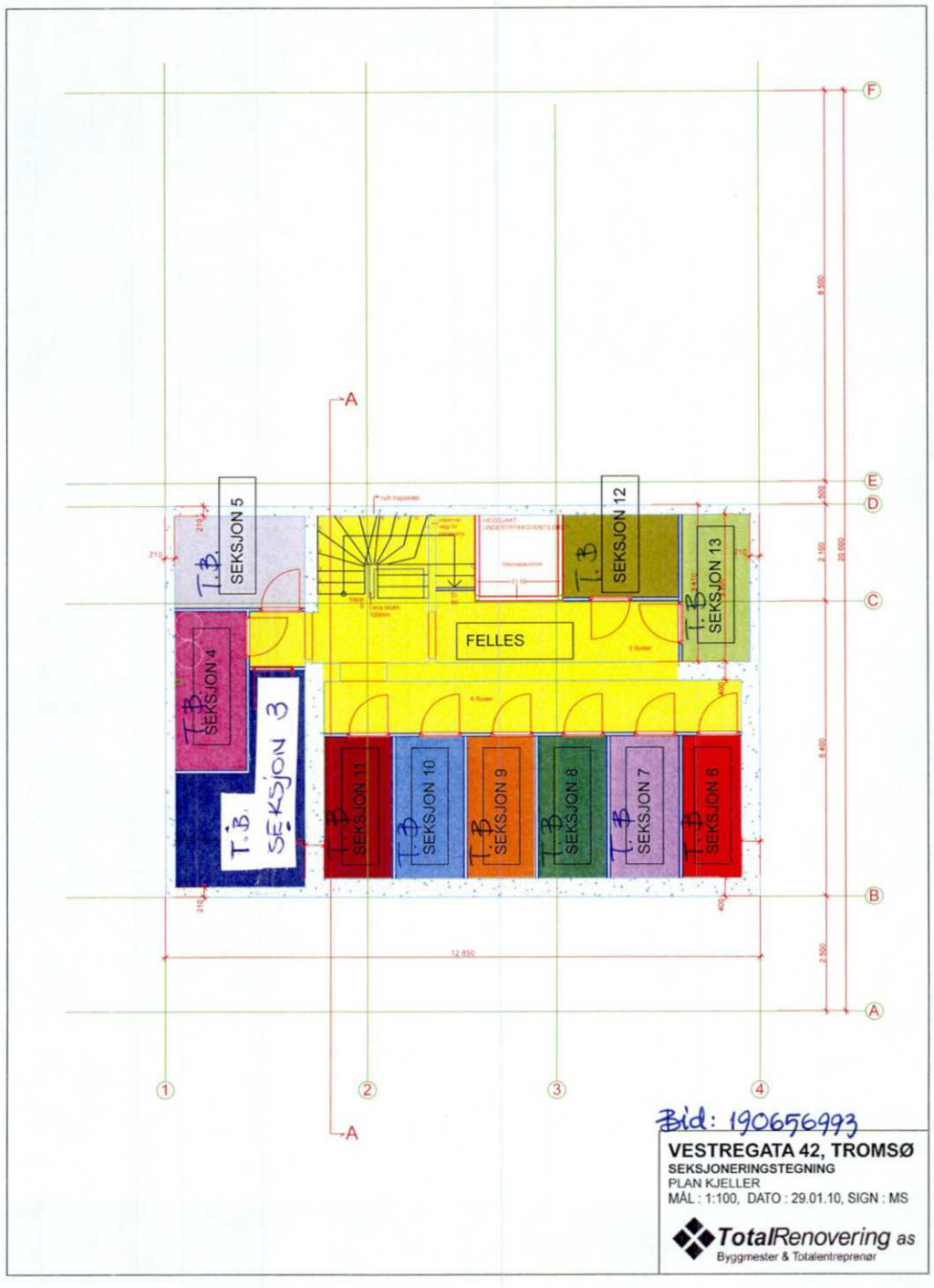
Målestokk : 1:500
Dato: 03.02.2010

Adresse: Vestregata 42 A og B
Gnr/Bnr : Gnr200 bnr. 1839

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

Seksjoneres
Fellesareal

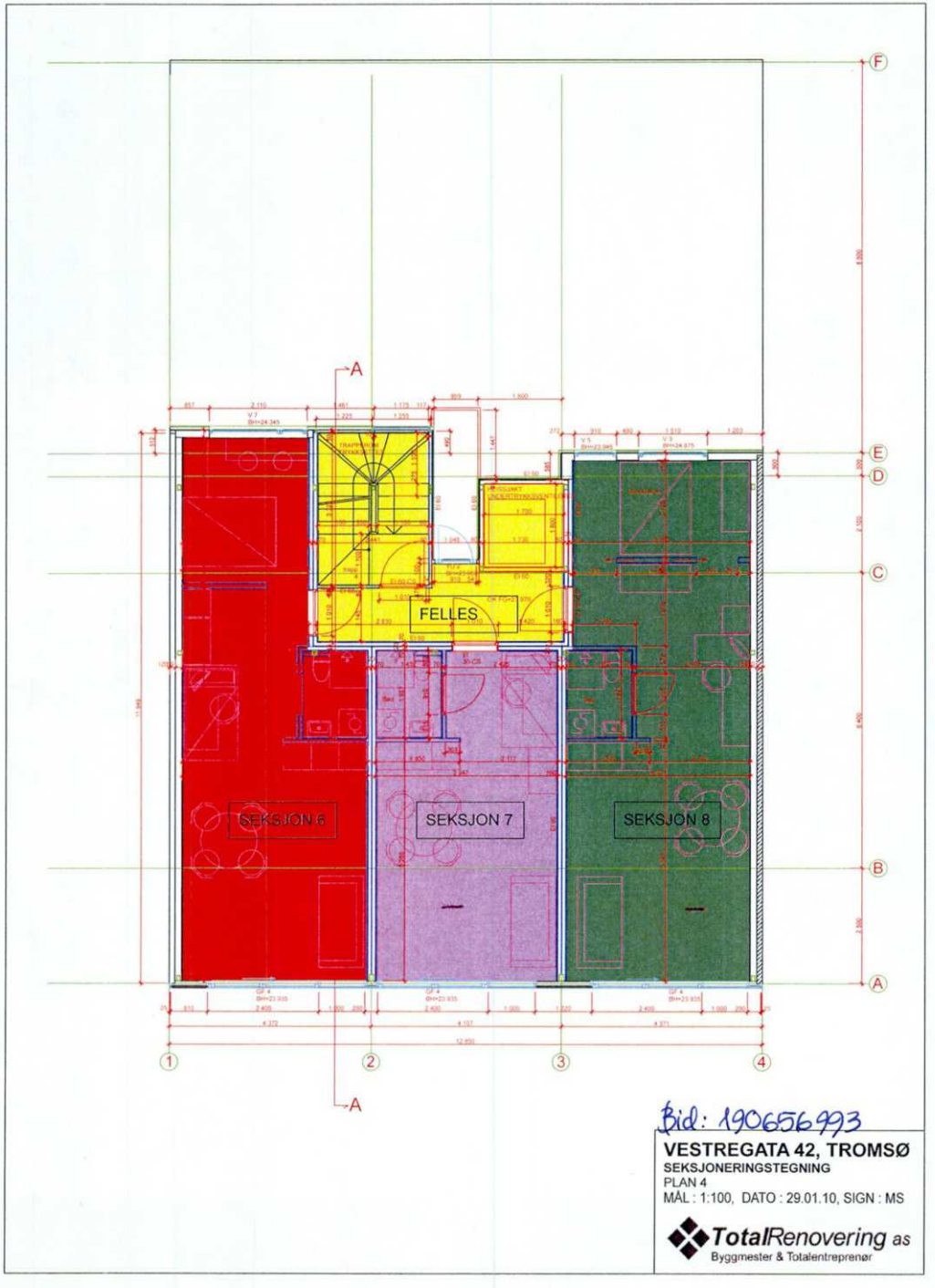




Bid: 190656993

VESTREGATA 42, TROMSØ
SEKSJONERINGSTEGNING
PLAN KJELLER
MÅL : 1:100, DATO : 29.01.10, SIGN : MS

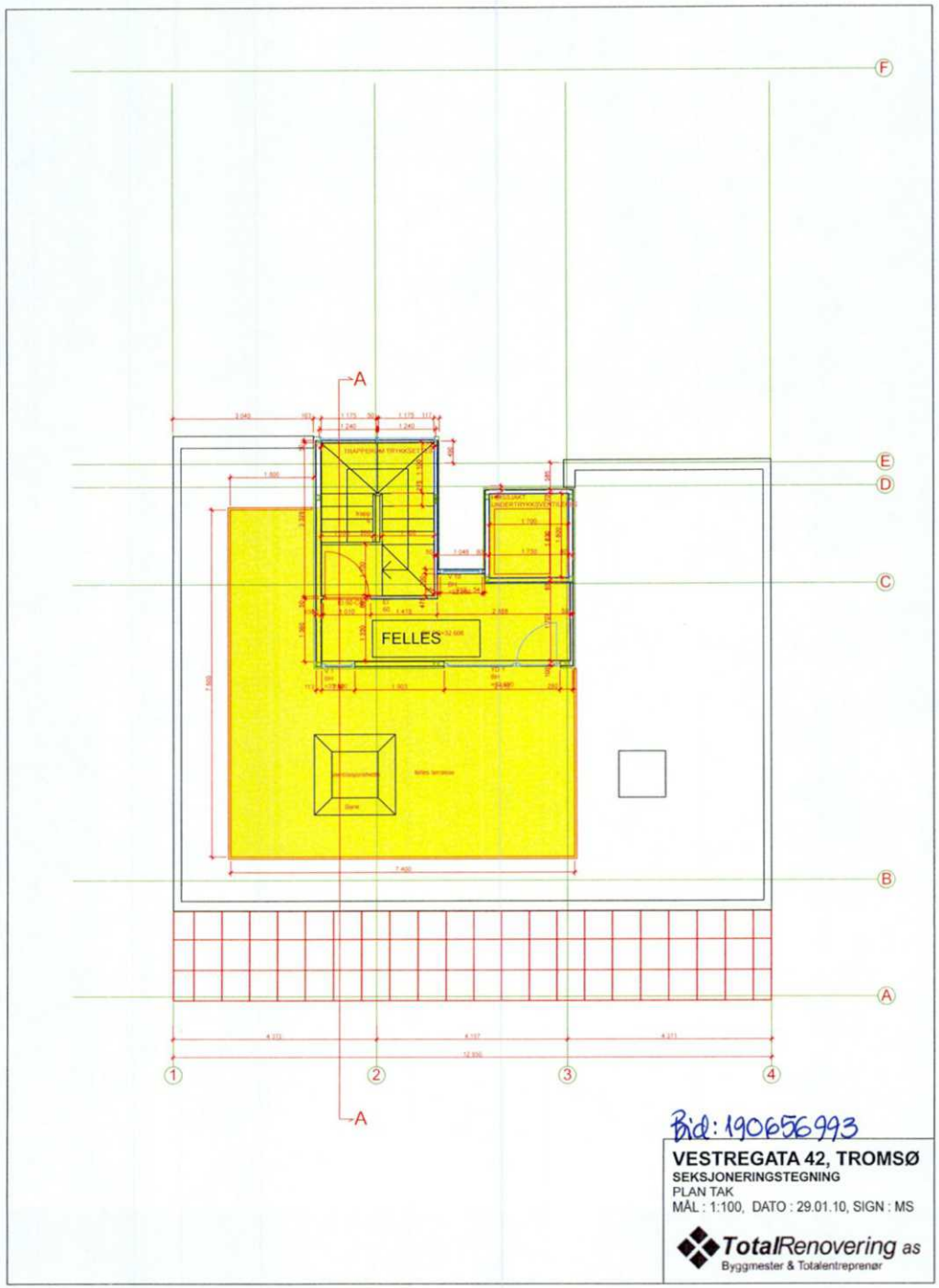
TotalRenovering as
Byggmester & Totalentreprenør



Bid: 190656993

VESTREGATA 42, TROMSØ
SEKSJONERINGSTEGNING
PLAN 4
MÅL : 1:100, DATO : 29.01.10, SIGN : MS

TotalRenovering as
Byggmester & Totalentreprenør



VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Vestregata 42
(org. nr. 896 161 482)

Vedtektene er oppdatert og endringer fastsatt i årsmøtet 12. juni 2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vestregata 42. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1839 i Tromsø kommune.

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

Alle seksjoner disponerer en takterrasse som ligger på sameiets fellesarealer.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Informasjonsplikt ved utleie av seksjon

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men det skal gis informasjon til styret når utleie skjer. Det skal også varsles ved utskiftning av kun én av leietakerne i et bofellesskap.

Seksjonseiere som driver utleie skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse, e-post adresse og telefonnummer til alle leietakere i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- Inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Boligseksjonene har ansvar for egne direkte kostnader knyttet til boligseksjonen. På samme måte har næringdsseksjonene ansvar for direkte kostnader knyttet til næringsseksjonene. Driftsutgivter til heis og vask av fellearealer er hele sameiets ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

(11) Dersom seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt og dette fører til skade på sameiets fellesareal eller andre bruksenheter, må seksjonseieren betale egenandelen dersom sameiets forsikring benyttes.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to andre medlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen sendes seksjonseiere innen 1 uke etter årsmøte.

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

(1) På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme hver. Seksjon 11 (garasjeseksjon) har ikke stemmerett på årsmøtet.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42. Torsdag 05.02.2026

Til seksjonseiere

Velkommen til ekstraordinært årsmøte Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Dato: torsdag 05.02.2026 kl. 17:30

Sted: Møterom i Tromsø bibliotek. Ny oppdatering ved endring av møteplass.

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

Hvem kan delta?

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

Med vennlig hilsen

Styret i Eierseksjonssameiet Vestregata42

Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Tidspunkt: Torsdag 05.02.2026 kl. 17:30
Sted: Møterom i Tromsø bibliotek- blir det endring av sted sender styreleder beskjed.

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 VALG

3 ENDRING I VEDTEKTER

4 TILKALLINGSASSISTENT

5 ORIENTERING OM SAMEIETS ØKONOMI OG BYGGETS TILSTAND

Fullmakt ekstraordinært årsmøte torsdag 05.02.2026

På ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42 torsdag 05.02.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

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

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 02.02.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. VALG

To av våre styremedlemmer ønsker å fratre sitt verv. Vi trenger derfor 2 nye styremedlemmer i sameiet. Urd Lilleng og Johanne Bark Flaterud ønsker å fratre sine verv.

Forslag til vedtak: Det skal velges 2 styremedlemmer.

2.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

2.2 Valg av styremedlemmer

_____ velges til styremedlem for 2 år.

_____ velges til styremedlem for 1 år

3. ENDRING I VEDTEKTER

Ventilasjon

BAKGRUNN:

- Ventilasjonsanlegget i Vestregata 42a har en såkalt mekanisk byggemåte. Det vil si at hver seksjonsenhet har viftemotor/ventilator som ligger inne i et kjøkkenskap. Denne er koblet til baderom og takterrassen ved hjelp av en felles kanalføring. Kanalføringen er en innebyggd konstruksjon. Tannlegefokus og NLS har en egen ventilasjonsanlegg.
- Spørsmålene som oppstår, er hvem som skal dekke kostnader for reparasjon og oppgradering, og hvem har vedlikeholdsansvaret.

Brannalarm - nye forslagsregler i vedtekt

Det kan være ulike årsaker til unødvendig utrykning som følger av unødvendig alarm, slik som utløst manuell melder (med uhell eller som en falsk utløsning), teknisk feil på anlegg, matlaging, vanndamp fra dusjen, arbeid på sted o.l. Årsaken til unødvendig utrykning som følger av unødvendig alarm innvirker ikke på definisjon at utrykningen var unødvendig. Det oppfordres til å tidligst mulig melde ifra til 110-sentralen ved unødvendig alarm, slik at vi kan forhindre unødvendig utrykning.

Kildesorteringsplikt/Avfallsortering- nye forslags regler i vedtekt

Forslag til vedtak: **FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING 1**

- Kostnaden for reparasjon/vedlikehold av vifte og ventilator som er inne i seksjonseierens leilighet er boligeierens ansvar. Kostnadene knyttet til vifte og ventilator i den enkelte leiligheten må dekkes av den respektive seksjonseieren.
Fellesrør/kanalføring som er å anse som en innebyggende konstruksjon blir sameiet's ansvar. Kostnaden for vedlikehold eller reparasjon i tilknytning til innebyggende konstruksjoner dekkes av sameiet.
- Selvstendig næringsdrivende er ansvarlig for kostnad når det gjelder vedlikehold/reparasjon av ventilasjonsanlegg. Reparasjon/ vedlikehold av felles kanalføring blir sameiet's ansvar. Kostnad dekkes av sameiet.

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING 2

Forslag for innføring av nye regler. Kostnadsfordeling mtp unødig utrykning.

Møteplikt ved utløst brannalarm. Samtlige i bygget har møteplikt på angitt møteplass ved utløst brannalarm. Møteplikten er av hensyn til alle i bygget sin sikkerhet.

Kostnadsfordeling ved utløst brannalarm med tanke på unødig utrykning

a) Dersom den som utløser brannalarmen utfører umiddelbare tiltak ved utløst brannalarm og melder fra så snart som mulig til brannvesenet/den ansvarlige på møteplass, trenger man ikke å betale for brannvesenets utrykning.

b) Ved unødig brannalarm. Gjelder for seksjonseier eller leietaker. Dersom man ikke melder fra til brannvesenet/den ansvarlige og den respektive enheten er skyldig i å få brannalarmen utløst, skal den aktuelle boenheten være økonomisk ansvarlig overfor

brannvesenet og skal betale den fulle summen for utrykning. Sameiet skal på ingen måte hefte økonomisk for denne type tilfeller.

c) Ved unødig utrykning under Airbnb utleie. Seksjonseier i den ansvarende enhet skal betale den fulle summen for utrykning. Sameiet skal ikke hefte økonomisk for denne type tilfeller.

d) Dersom unødig utrykning skyldes teknisk feil i alarm systemet. Skal sameiet holdes økonomisk ansvarlig.

Kildeplikt/avfallsortering

Vedtekter/ordensregler: Kildesorteringsplikt/ Avfallsortering

Avfallsortering er obligatorisk: Beboere plikter å sortere avfallet sitt i containere i avfallsrommet, i tråd med kommunale retningslinjer. Avfall skal sorteres i egne poser med fargekoder. Grønn for matavfall, blå for papir/papp/kartong, og lilla for plastemballasje. Restavfall skal i hvite eller vanlige plastposer. Store papp og papir skal brettes/flates ut i blåpose før kasting for å spare plass i containere.

Airbnb-utleiere & avfallsortering: Seksjonseiere skal informere airbnb-gjester om å følge retningslinjer for riktig sortering av avfall og forbud mot forsøpling. https://remiks.no/privat/sortering/#sorterehjemme
Forbud mot forsøpling: Det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av containere eller fellesarealer.
Håndtering av spesialavfall: Elektrisk avfall, møbler, bygningsmaterialer, farlig avfall (maling, batterier) og hageavfall skal ikke kastes i sameiets containere. Må leveres på kommunale gjenvinningstasjoner.
Volumreduksjon: Store papp og papir skal brettes/flates ut i blåpose før kasting for å spare plass i containere.
Glass og metallemballasje: Sorteres separat og legges i container med oransje lokk.
Renhold og lukt: Søppel skal kastes i lukkede poser, og lokk på containere skal alltid være lukket for å unngå lukt og skadedyr, spesielt om sommeren.
Sanksjoner ved brudd: Sameiet kan vedta regler som gir styret rett til å legge straffegebyr ved repetitiv feilsortering eller forsøpling i fellesareal. (gebyr beløp avgjøres under ekstraordinær årsmøte)
Erstatningsansvar: Dersom en seksjonseier/leietaker forårsaker ekstra tømminger eller må leie inn vaktmester for opprydding pga feil avfallshåndtering, skal kostnadene dekkes av den ansvarlige enhet.

Styrets innstilling:

- **Vedteksendring. Vedlikeholdsplikt for ventilasjon**

- **Innføring av nye regler mtp brannalarm**

- **Kildeplikt/avfallsortering: nye regler**

4. TILKALLINGSASSISTENT

Ukentlig Tilkallingsassistent. Bestemmelse av timelønn (for hvert utført tømmekalender) og tilleggslønn (for opprydding ved forsøpling)

5. ORIENTERING OM SAMEIETS ØKONOMI OG BYGGETS TILSTAND

Kort orientering om byggets tilstand og sameiet's økonomi.

UTKAST – datert 21.10.2025

Forslag til vedtektsendring for å presisere næringsseksjonenes og seksjonseiernes ansvar for vifte

BAKGRUNN:

- Ventilasjonsanlegget i Vestregata 42a har en såkalt mekanisk byggemåte. Det vil si at hver seksjonsenhet har viftemotor/ventilator som ligger inne i et kjøkkenskap. Denne er koblet til baderom og takterrassen ved hjelp av en felles kanalføring. Kanalføringen er en innebyggd konstruksjon.
- Spørsmålene som oppstår, er hvem som skal dekke kostnader for reparasjon og oppgradering, og hvem som har vedlikeholdsansvaret.

OPPRINNELIG FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING:

- Styret la frem følgende på årsmøte i juni 2025:
  - Kostnaden for reparasjon/vedlikehold av vifte og ventilator som er inne i seksjonseierens leilighet er boligeierens ansvar. Kostnadene knyttet til vifte og ventilator i den enkelte leiligheten må derfor dekkes av den respektive seksjonseieren.
  - Fellesrør/kanalføring som er å anse som en innebyggende konstruksjon blir sameiet's ansvar. Kostnaden for vedlikehold eller reparasjon i tilknytning til innebyggende konstruksjoner dekkes av sameiet.

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN:

- Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) og dets enheter reguleres av eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, det vil si at det ikke kan avtales eller gjøres endringer som er dårligere enn det som fremgår av loven, med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen, jf. eierseksjonsloven § 5.
- Sameiets vedtekter bygger på paragrafene som oppstilles i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er likevel ikke til hinder for at sameiet presiserer vedtektene nærmere, så fremt dette er innenfor lovens rammer.

KONKRET VURDERING AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN AV VIFTE/VENTILATOR:

- Det vises til eierseksjonsloven § 32. Her er sameiets vedtekter i vesentlig grad sammenfallende med § 32.
- For tilfeller der det er vanskelig å avgjøre hvor grensen mellom bruksenhet og fellesareal skal gå, eksisterer det en del underrettspraksis om spørsmål. Det avgjørende vilkåret for om det er å anse som fellesareal, vil være om vedlikeholdsarbeidet gjelder en del av bygningskroppen.[1]
- I det foreliggende tilfellet er ikke viften eller ventilasjonen inne i leiligheten en del av bygningskroppen. Motsetningsvis vil for eksempel felles hovedventilasjon på takterrassen eller felles kanalføring være det. Dette medfører at både kjøkkenviften/baderomsviften samt kanalen fra kjøkkenhetten frem til påkoblingen av

[1] Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven. Lovkommentar*, § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, Juridika (kopiert 21. oktober 2025).

felles kanal er en del av «utstyret» til leiligheten. Dermed inngår viften/ventilasjonen i seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

- Konklusjonen er at kostnaden for reparasjon/vedlikehold av vifte som er inne i seksjonseierens leilighet er boligeierens ansvar. Kostnadene knyttet til vifte i den enkelte leiligheten må derfor dekkes av den respektive seksjonseieren.

NYTT FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING I ÅRSMØTE 2026:
Hovedargument for:

- Viktig med tydelig presisering når sameiet består av næring og private
- Betydning for felleskostnadene

Hovedargument mot:

- Kan være overflødig
- Vifte kan tolkes inn under «utstyr»
- Ordlyden slik den er i dag er i tråd med ordlyden i eierseksjonsloven

På denne bakgrunn foreslås følgende vedtektsendring:

Vedtektsendring 1: Endring av bestemmelse – legge til punkt under «utstyr» i punkt 4-1 (1)

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- Inventar
- utstyr, som vifte, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannalarm regler til vedtek

Fra: Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Til: Eierseksjonssameiet Vestregata 42,

Mottatt: 30.01.2026, 20:12

Bakgrunn:

Tromsø brann og redning rykker årlig ut på over 1 000 unødvendige brannalarmer, og antallet øker. Dette bruker ressurser som vi ønsker å benytte på tiltak som kommer samfunnet vårt til gode. Hver unødvendig utrykning medfører også en miljømessig belastning med brannbiler. Vi har en målsetting om å redusere unødvendige utrykninger, og har innhentet erfaringer og virkemidler fra andre brannvesen. En unødvendig utrykning er en utrykning til et objekt hvor det er en utløst en brannalarm uten at det har oppstått brann eller tilløp til brann. En utrykning har funnet sted når innsatsstyrken har forlatt stasjon (eller den lokasjon de befinner seg på), normalt innen 3 minutter.

Det kan være ulike årsaker til unødvendig utrykning som følger av unødvendig alarm, slik som utløst manuell melder (med uhell eller som en falsk utløsning), teknisk feil på anlegg, matlaging, vanndamp fra dusjen, arbeid på sted o.l. Årsaken til unødvendig utrykning som følger av unødvendig alarm innvirker ikke på definisjon at utrykningen var unødvendig.

Det oppfordres til å tidligst mulig melde ifra til 110-sentralen ved unødvendig alarm, slik at vi kan forhindre unødvendig utrykning.

Forslag for innføring av nye regler i vedtek.

Møteplikt ved utløst brannalarm

Samtlige i bygget har møteplikt på angitt møteplass ved utløst brannalarm. Møteplikten er av hensyn til alle i bygget sin sikkerhet.

Kostnadsfordeling ved utløst brannalarm med tanke på unødig utrykning

a) Dersom den som utløser brannalarmen utfører umiddelbare tiltak ved utløst brannalarm og melder fra så snart som mulig til brannvesenet/den ansvarlige på møteplass, trenger man ikke å betale for brannvesenets utrykning.

b) Ved unødig brannalarm. Gjelder for enten seksjonseier eller leietaker. *Dersom man ikke melder fra til brannvesenet/den ansvarlige og den respektive enheten er skyldig i å få brannalarmen utløst, skal den aktuelle boenheten være økonomisk ansvarlig overfor brannvesenet og skal betale den fulle summen for utrykning. Sameiet skal på ingen måte hefte økonomisk for denne type tilfeller.*

c) Ved unødig utrykning under Airbnb utleie. Seksjonseier i den ansvarende enhet skal betale den fulle summen for utrykning. Sameiet skal ikke hefte økonomisk for denne type tilfeller.

d) Dersom unødig utrykning skyldes teknisk feil i alarm systemet. Skal sameiet holdes økonomisk ansvarlig.

Regler for avfallsortering i sameier er forankret i både kommunale renovasjonsforskrifter og interne vedtekter og ordensregler. Målet er å sikre korrekt kildesortering i henhold til offentlige krav. Styret har ansvar å tilrettelegge, mens beboere har plikt til å følge reglene.

Det er på tide å inkludere **Kildesorteringsplikt/avfallsortering** i vedtekt for Vestregata 42a.

Vedtekter/ordensregler: **Kildesorteringsplikt/Avfallsortering**

- **Avfallsortering er obligatorisk:** Beboere plikter å sortere avfallet sitt i de containere i avfallsrommet, i tråd med kommunale retningslinjer. Avfall skal sorteres i egne poser med fargekoder. Grønn for matavfall, blå for papir/papp/kartong, og lilla for plastemballasje. Restavfall skal i hvite eller vanlige plastposer. Store papp og papir skal brettes/flates ut i blåpose før kasting for å spare plass i containere.
- **Airbnb-utleiere & avfallsortering:** Seksjonseiere skal informere airbnb-gjester om å følge retningslinjer for riktig sortering av avfall og forbud mot forsøpling. https://remiks.no/privat/sortering/#sorterehjemme
- **Forbud mot forsøpling:** Det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av containere eller fellesarealer.
- **Håndtering av spesialavfall:** Elektrisk avfall, møbler, bygningsmaterialer, farlig avfall (maling, batterier) og hageavfall skal ikke kastes i sameiets containere. Må leveres på kommunale gjenvinningstasjoner.
- **Volumreduksjon:** Store papp og papir skal brettes eller flates ut i blåpose før kasting for å spare plass i containere.
- **Glass og metallemballasje:** Sorteres separat og legges i container med oransje lokk.
- **Renhold og lukt:** Søppel skal kastes i lukkede poser, og lokk på containere skal alltid være lukket for å unngå lukt og skadedyr, spesielt om sommeren.
- **Sanksjoner ved brudd:** Sameiet kan vedta regler som gir **s**tyret rett til å legge straffegebyr ved repetitiv feilsortering eller forsøpling i fellesareal. (gebyr beløp avgjøres under ekstraordinær årsmøte)
- **Erstatningsansvar:** Dersom en seksjonseier/leietaker forårsaker ekstra tømminger eller må leie inn vaktmester for opprydding pga feil avfallshåndtering, skal kostnadene dekkes av den ansvarlige enhet.

V E D T E K T E R
for
Eierseksjonssameiet Vestregata 42
(org. nr. 896 161 482)

Vedtektene er oppdatert og endringer fastsatt i årsmøtet 12. juni 2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vestregata 42. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1839 i Tromsø kommune.

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

Alle seksjoner disponerer en takterrasse som ligger på sameiets fellesarealer.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Informasjonsplikt ved utleie av seksjon

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men det skal gis informasjon til styret når utleie skjer. Det skal også varsles ved utskiftning av kun én av leietakerne i et bofellesskap.

Seksjonseiere som driver utleie skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse, e-post adresse og telefonnummer til alle leietakere i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- Inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Boligseksjonene har ansvar for egne direkte kostnader knyttet til boligseksjonen. På samme måte har næringdsseksjonene ansvar for direkte kostnader knyttet til næringsseksjonene. Driftsutgivter til heis og vask av fellearealer er hele sameiets ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

(11) Dersom seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt og dette fører til skade på sameiets fellesareal eller andre bruksenheter, må seksjonseieren betale egenandelen dersom sameiets forsikring benyttes.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to andre medlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen sendes seksjonseiere innen 1 uke etter årsmøte.

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

(1) På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme hver. Seksjon 11 (garasjeseksjon) har ikke stemmerett på årsmøtet.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Tilkallingsassistent

Bakgrunn: Flertall i forrige årsmøte 2025 har stemt på anskaffelse av tilkallingsassistent. Styret er fortsatt på jakt etter en ny ansatt.

Hvem kan jobbe som tilkallingsassistent?
Styreleder, styremedlem, seksjonseiere og leietakere. Om man er interessert bør det meldes til styret en måned før. Styret forhåndsfyller lønns timeliste etter avtale.
Vedkommende vil få betalt for hvert utført arbeid.
350kr per tømmedag.

Jobbspesifikasjon:

- Trille containere ut i fortauet, og tilbake til avfallsrommet (etter tømming av Remiks). Oppgaven gjøres under Remiks tømmekalender.
- Fylle på fargede poser i avfallsrommet ved behov.
- Som tilkallingsassistent, brukes appen "MinRenovasjon" for kontinuerlig oppfølging.

Lønnstillegg
Forsøpling i fellesareal.
En tilkallingsassistent har også ansvar for opprydding ved uforventet forsøpling i fellesareal. Oppgaven gjøres mot ekstra betaling på 150kr per uke. Maks en times arbeid og skal ikke overskrides. (tilleggsbeløp er for lite og bør økes. Kanskje 250 eller mer? Ny beløp avgjøres i ekstraordinær årsmøte.
Dersom vedkommende ikke har tid å utføre opprydding. Skal en i styret ta seg av jobben mot betaling på 400kr eller høyere. (beløp avgjøres under årsmøtet.)

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42 torsdag 20.02.2025

Til seksjonseiere

Velkommen til ekstraordinært årsmøte Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Dato: torsdag 20.02.2025 kl. 17:00

Sted: Bonord- Møterom Fjellheisen

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

Hvem kan delta?

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

Med vennlig hilsen

Styret i Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Tidspunkt: Torsdag 20.02.2025 kl. 17:00

Sted: Bonord- Møterom Fjellheisen

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Orientering om utbedring som må utføres på bygget.

3 Endring av Vedtekter

Fullmakt ekstraordinært årsmøte torsdag 20.02.2025

På ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42 torsdag 20.02.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

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

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 17.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Orientering om utbedring som må utføres på bygget.

Bygget må renoveres på noen områder. Hovedsakelig:

- Oppgradering av ventilasjonsanlegg i hver leilighet.

- Reparasjon av vannskade i felles hovedtrappa.

- Utbedring av taket.

Bonord's prosjekt- & byggeleder, Michael Bogstrand, skal orientere byggets tilstand og tiltak som må utføres umiddelbart.

Utbedringsmessige kostnader

- Finansiering. Sameiet har noe oppsparte midler på konto som kan benyttes. Samtidig, er det behov for økning i den månedlige felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag er økning i felleskostnader slik at sameiet slipper og ta opp lån.

3. Endring i vedtekter

Forslag til vedtektsendringer ved ekstraordinær generalforsamling

Vedteksendring 1: Ny bestemmelse

11. Utløst brannalarm.

Møteplikt ved utløst brannalarm.
Alle i bygget har plikt til å møte på angitt møteplass ved utløst brannalarm.

Dette er av hensyn til sikkerheten for alle i bygget.

Kostnadsfordeling ved utløst brannalarm:

a) Den som utløser brannalarmen og umiddelbart iverksetter nødvendige tiltak samt varsler brannvesenet eller den ansvarlige på møteplassen så raskt som mulig, vil ikke bli holdt økonomisk ansvarlig for utrykningen.

b) Dersom det ikke meldes fra til brannvesenet eller den ansvarlige, og brannalarmen skyldes forhold ved seksjonsenheten, skal seksjonseieren dekke hele kostnaden for brannvesenets utrykning. Sameiet skal på ingen måte hefte økonomisk for denne type tilfeller.

c) Dersom en brannalarm utløses når seksjonseieren ikke er til stede i bygningen, og skyldes forhold ved seksjonsenheten, skal seksjonseieren dekke hele kostnaden for brannvesenets utrykning. Sameiet skal på ingen måte hefte økonomisk for denne type tilfeller.

Vedtektsendring 2: Ny bestemmelse

12. Søppelordning

- Hver enkelt seksjonseier har ansvar for søppelordningen.
Retningslinje for riktig håndtering av avfall må følges.

- Ut ifra søppeltømming lista, er det fordelt ansvar for torsdags tømmekalender av Remiks. En seksjonseier eller leietaker skal motta sms fra Styret om påminnelse hver onsdag. Søppeldunker må tas ut av avfallsrommet og plasseres ut i fortauet dagen før torsdag. Etter tømming, må de plasseres tilbake i avfallsrommet.
Skjemaet signeres med initialer for utført oppgave.

Vedteksendring 3: Meldeplikt ved utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin leilighet. Styreleder må informeres når utleie skjer. Seksjonseiere som driver utleie skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse, epost adresse og telefonnummer til alle leietakere i sameiet.

Fremgangsmåte for meldeplikt:

- Logg inn på "Min Side" i Bonordportal.
- Under oversikt, gå på "Min bolig".
- "Utleie".

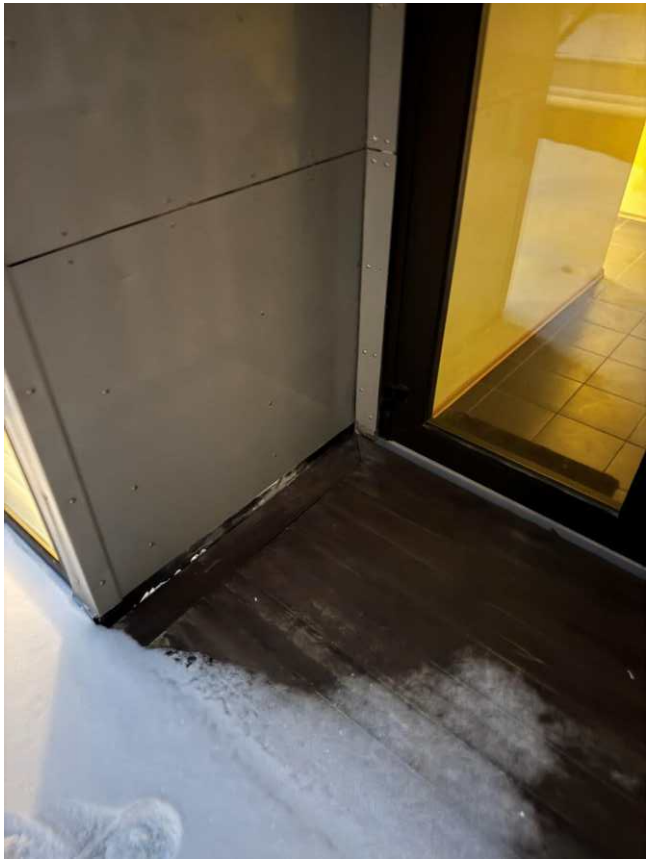
Bilder av lekkasje i felles trapperom







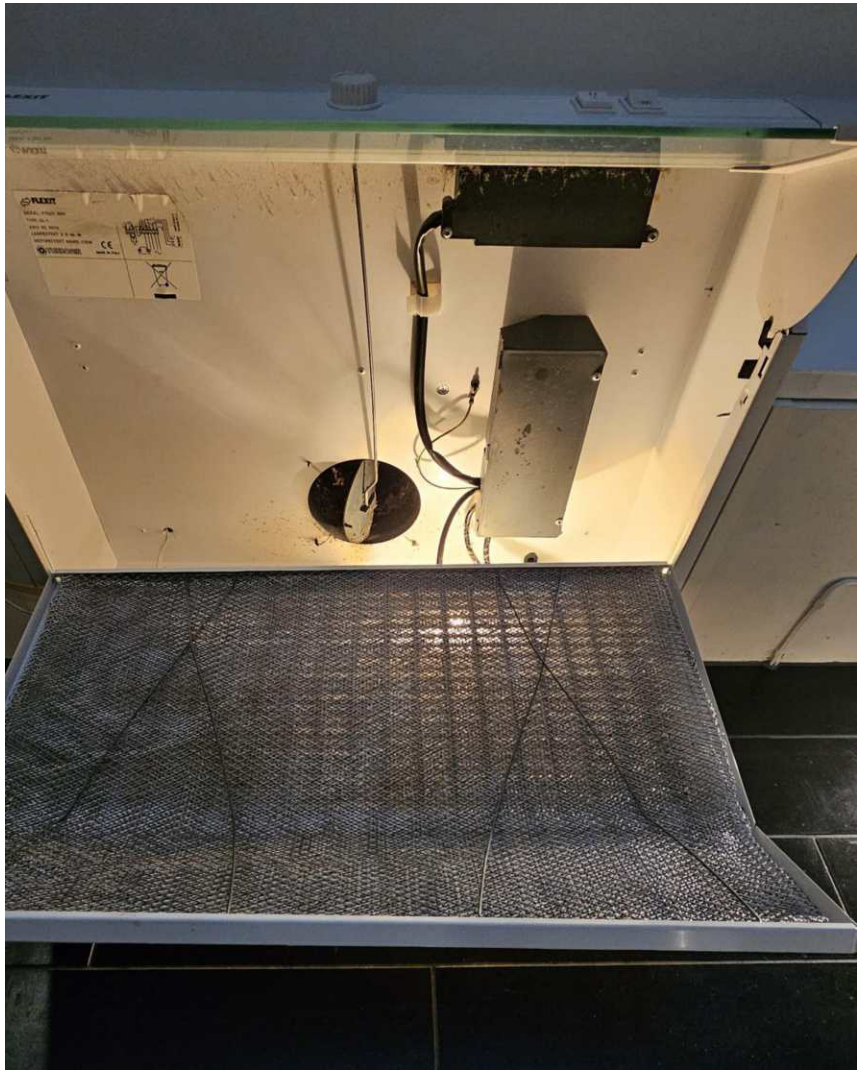




Bilder ventilasjonsanlegg i leiligheter.





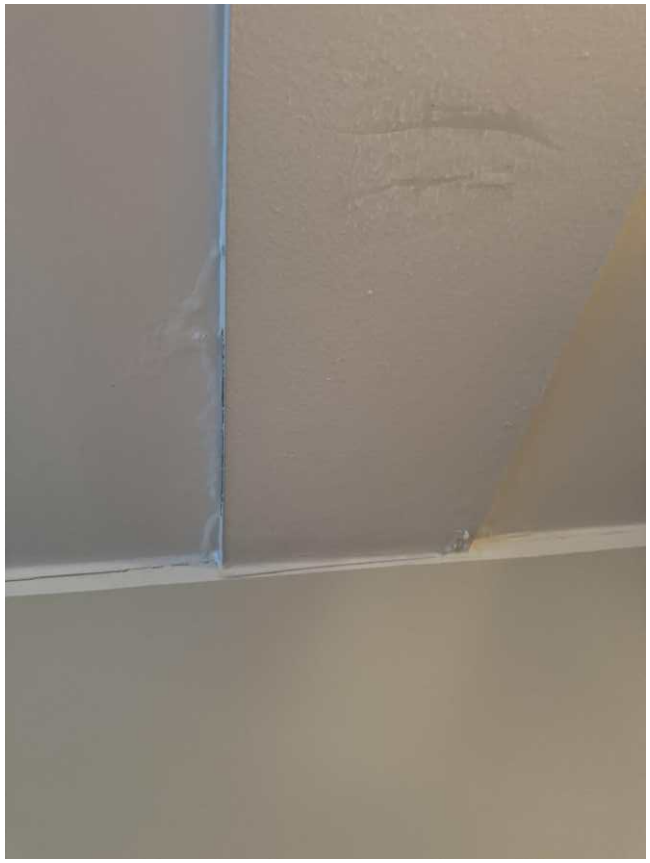


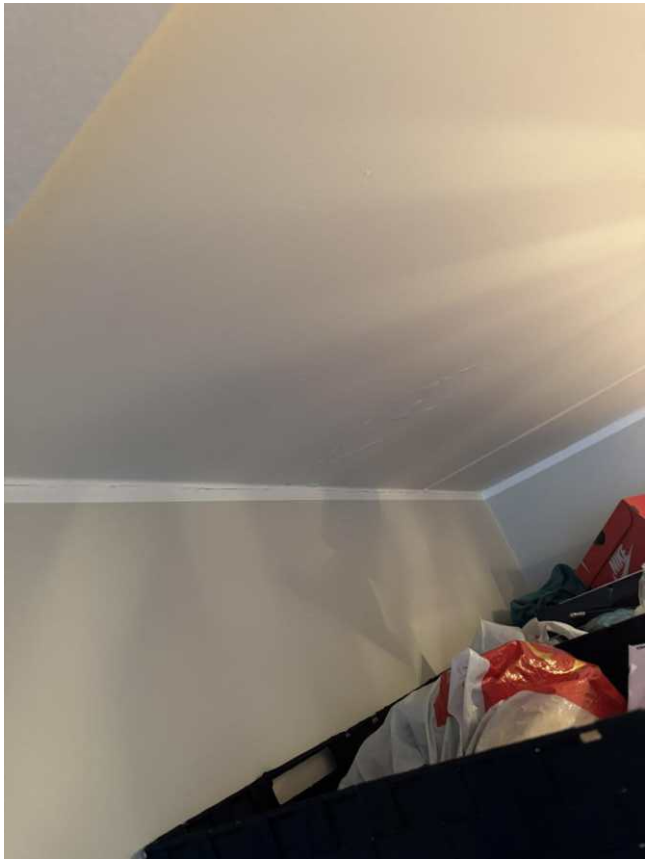

FLEXIT

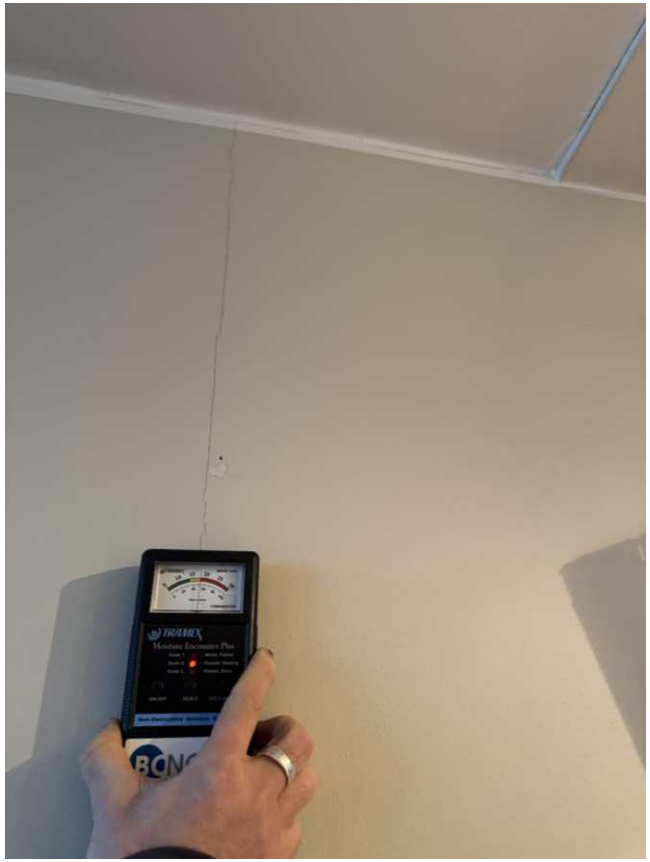

FLEXIT

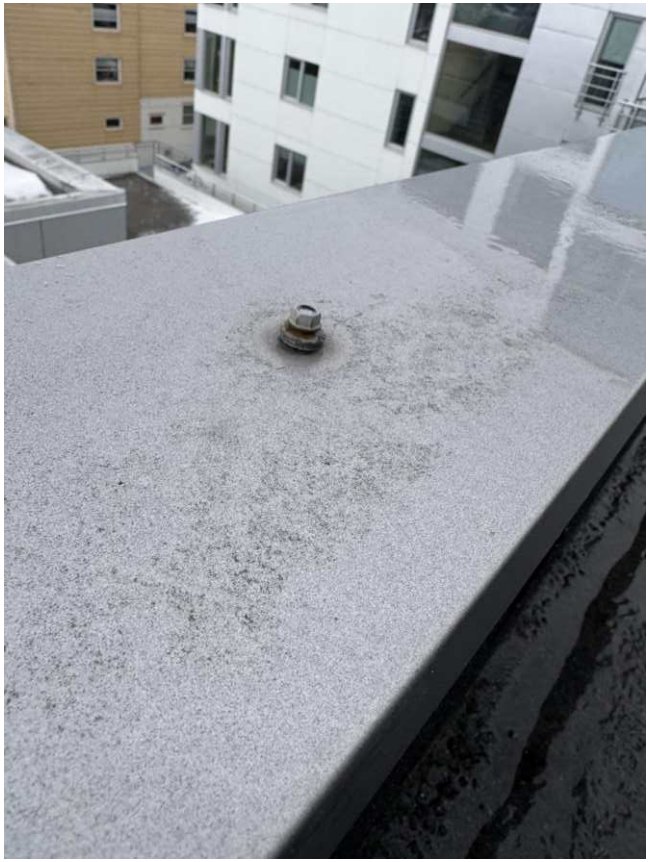


Bilder lekkasje inn til leilighet






TRAMEX
Moisture Encounter Plus







V E D T E K T E R
for
Eierseksjonssameiet Vestregata 42
(org. nr. 896 161 482)

Vedtektene er oppdatert og endringer fastsatt i årsmøtet 12. juni 2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vestregata 42. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 1839 i Tromsø kommune.

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

Alle seksjoner disponerer en takterrasse som ligger på sameiets fellesarealer.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Informasjonsplikt ved utleie av seksjon

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men det skal gis informasjon til styret når utleie skjer. Det skal også varsles ved utskiftning av kun én av leietakerne i et bofellesskap.

Seksjonseiere som driver utleie skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse, e-post adresse og telefonnummer til alle leietakere i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- Inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Boligseksjonene har ansvar for egne direkte kostnader knyttet til boligseksjonen. På samme måte har næringdsseksjonene ansvar for direkte kostnader knyttet til næringsseksjonene. Driftsutgivter til heis og vask av fellearealer er hele sameiets ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

(11) Dersom seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt og dette fører til skade på sameiets fellesareal eller andre bruksenheter, må seksjonseieren betale egenandelen dersom sameiets forsikring benyttes.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to andre medlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen sendes seksjonseiere innen 1 uke etter årsmøte.

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

(1) På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme hver. Seksjon 11 (garasjeseksjon) har ikke stemmerett på årsmøtet.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42 onsdag 11.06.2025 kl. 17:30 - Ikke fastsatt.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
6 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Lance K Gallardo er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Johanne Bark Flaterud er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Johanne Bark Flaterud er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.06.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Tellekorps anses ikke nødvendig.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 26000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 26000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 16.04.2024).

4. Lekkasje i felleshovedtrapp

Viser til screenshot bilde av detaljert melding om tilstand fra byggteknisk.

Vedtak:
Styret er på saken for å håndtere dette.

5. Utløst brannalarm

Dette tas opp på grunnet falsk utløst brannalarm 26. mai 2025. Inngangsdøren til bygget var åpent når de første kom til stede. Brannvarsler var slått inn.

Vedtak:
Styret utreder ordensreglement for hva som typisk slår ut brannalarmen. Disse tilgjengeliggjøres for beboerne.

6. Varmtvanntanken og svak trykk

Mange har vært plaget med å få ordentlig varmt vann nå for tiden.

Det er også meldt inn svak trykk fra noen av beboere.

Rørlegger er allerede kontaktet for undersøkelse.

Vedtak:
Styret vil følge opp tilbudet så snart som mulig.

7. Feilhåndtering av avfall

Det er svært mange som ikke følger retningslinje for riktig håndtering av avfall.

I tillegg, har styret fått rapport om diverse ting kastet hvor som helst i fellesareal.

- Store pappesker & diverse i avfallsrommet og hovedinngang.
- Forsøpling i felles hovedtrappa og takterrasse.

Vedtak:
Det ble ikke vedtatt lønn til de som rydder opp. I stedet foreslås å kontakte de det gjelder direkte og legge ut innlegg på Facebook-gruppen. Styret tar ansvar for å legge til alle seksjonseiere i Facebook-gruppen.

8. Vedteksendring for vedlikeholdsplikten

Vedlikeholdsplikt for sameiets nåværende vedtek er ikke definert skikkelig om hvem som har ansvar. Med tanke på ventilasjonsanlegg.

I Vestregata 42a, byggemåten av ventilasjonsanlegget er mekanisk. Hver enhet har viftemotor/ventilator som ligger inne i et kjøkkenskap. Denne er koblet til baderom og takterrassen ved hjelp av et felles kanalføring. Kanalføringen er innebyggende konstruksjon.

Hvem skal dekke kostnad for reparasjon/oppgradering? Hvem har ansvaret? Hvem har vedlikeholdsplikten?

Vedtak:
Dette er forslaget (spesifikk for ventilasjon) som var presentert under årsmøtet.

"Vedlikehold av mekanisk avtrekksventilasjon. kanalføring som er av innebyggende konstruksjon. Kostnad for reparasjon, oppgradering og vedlikehold blir styret's ansvar. Gjeldende privateid vifte og ventilator over kjøkken i hvert enhet. Kostnad for reparasjon og oppgradering blir seksjonseier's ansvar. Det anbefales at beboere utfører 1-2 ganger årlig vedlikehold av vifte for å redusere brannfare.

Ventilasjonsanlegg eksklusiv for selvstendig næringsdrivende: Vedkommende har ansvar med å dekke kostnad for oppgradering, reparasjon og vedlikehold. Kanalføring, som er av innebyggende konstruksjon, er styret's ansvar."

Under årsmøte. Det forslås at næringsdrivende vil ha fullt ansvar for både ventilasjonsanlegg og kanalføring. Vedkommende dekker kostnad for reparasjon, vedlikehold & oppgradering. (Denne vurderes og tas opp i neste møte.)

Styret undersøker vedtektsforslaget enda nærmere, og forhører seg eventuelt med jurist i BoNord som kort dobbeltsjekker det. Dette må tas opp på ekstraordinært årsmøte til høsten. Vedtektsforslagene må følges opp i innkallingen til neste møte.

9. Vedteksendring

Forslag til vedtektsendringer ved ekstraordinær generalforsamling som var

Vedteksendring: Ny bestemmelse ved

- Utløst brannalarm.
- Søppelordning
- Meldeplikt ved utleie

Ordensreglement utredes til ordinært årsmøte.

Vedtak:
- Utløst brannalarm: Ordensreglement må utredes ferdig og tildeles alle seksjonseiere.

- Søppelordning: Styret forhører seg om den midlertidige løsningen kan forlenges.

- Meldeplikt ved utleie: Utsatt. Tas opp i neste møte.

10. Dugnad

Dugnad 2025

Vedtak:
Dugnad utsettes eventuelt til høsten som følge av kort varsel og fellesferie. Styret forhører seg om Mary kan inkludere de mest nødvendige oppgavene i arbeidet sitt.

11. Forsøpling i bakgård

Det har vært en del tilfeller hvor det dukker opp folk i bakgård for å røyke og andre hærverk. Skjer oftest mellom vår og høst.

Vedtak:
Det foreslås å sette opp et skilt og eventuelt en port når økonomien tillater det. Alle seksjonseiere bidrar til å holde orden.

12. Tilkallingsassistent for Remiks tømmekalender

Styret har tidligere klart å ansette en renholds medarbeider som vasker fellesareal og torsdagens avfallstømmekalender. Oppgaven står spesifikk i kontrakten som trådte i kraft i starten av april.

I slutten av den måned, har Remiks dessverre gjort endringer med datoene. Dato for søppeltømming er altfor variert og man må sjekke "MinRenovasjon" app for neste tømming. Medarbeideren har ikke lenger ansvar for avfallshåndtering siden den person jobber for styret kun på onsdag- & torsdag kveld.

Vedtak:
Den midlertidige løsningen følges opp og styret forhører seg om dette. Eventuelt undersøkes et tilbud som ligger mellom 200-300 kr, der kostandene for denne tjenesten bør holdes så lavt som mulig.

13. Prioriteringssak mtp utbedring

Varmtvannstanker:

På tide å bytte ut begge varmvannstanker.

Lekkasje i taket & bakgården:

Utbedring er satt i gang og styret holder seg oppdatert for nye info om omfanget av skaden.

Følger med på økonomien. Mulig om enda en økning senere.

Oppgradering av ventilasjon:

Saken ble satt på vent under ekstraordinær forsamling. Vurderes på nytt under årsmøtet.

Hvilken prioriteres?

Sameiet har allerede fått tilbud om pris som går ut i mai. Mulig at oppgradering av ventilasjon må utsettes på nytt.

Sameiet har stram budsjett. Varmtvannstanker i kjeller & utbedring av lekkasje prioriteres.

Vedtak:
Flere seksjonseiere rapporterer om vedvarende problem med varmtvannstanken, da de opplever kaldt vann i vask. Varmtvannstankene må derfor skiftes ut og problemet må håndteres snarest. Styret har allerede fått tilbud fra rørlegger, men pris på elektriker må også undersøkes.

14. Sameiet's økonomi

Sameiet's økonomiske utfordringer.

Vedtak:
Sameiet er inne i en tyngre økonomisk periode. Det må forventes at felleskostnadene skrus betydelig opp i løpet av året/neste år som følge av nødvendige utbedringer på både takterasse og utside av byggets fasade.

Prioritert tiltaksliste:

1. Vannlekkasje sidevegg/tak
2. Utskiftning varmtvannstanker
3. Ventilasjonsanlegg og kjøkkenvifter

Protokoll for Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lance K Gallardo (sign.)	11.06.2025
Sekretær	Johanne Bark Flaterud (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Johanne Bark Flaterud (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Lance K Gallardo (sign.)	11.06.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Tidspunkt: Onsdag 11.06.2025 kl. 17:30
Sted: Ikke fastsatt. Kommer med ny info om møtested.

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Eierseksjonssameiet Vestregata 42, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

20.05.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Fullmakt - årsmøte onsdag 11.06.2025

På årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42 onsdag 11.06.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Tidspunkt: Onsdag 11.06.2025 kl. 17:30
Sted: Ikke fastsatt

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 LEKKASJE I FELLES HOVEDTRAPP

5 UTLØST BRANNALARM

6 VARMTVANNSTANKEN OG SVAKT TRYKK

7 FEILHÅNDTERING AV AVFALL

8 VEDTEKTSENDRING FOR VEDLIKEHOLDSPLIKTEN

9 VEDTEKTSENDRING

10 DUGNAD

11 FORSØPLING I BAKGÅRDEN

12 TILLKALLINGSASSISTENT FOR REMIKS TØMMEKALLENDER

13 PRIORITERINGSSAK MHT UTBEDRING

14 SAMEIETS ØKONOMI

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.06.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 26000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 26000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 16.04.2024).

4. Lekkasje i felleshovedtrapp

Viser til screenshot bilde av detaljert melding om tilstand fra byggteknisk.

Forslag til vedtak: Orienteringssak.

Tas opp i årsmøte.

Styrets innstilling: Orienteringssak til sameiet.

5. Utløst brannalarm

Dette tas opp på grunnet falsk utløst brannalarm 26. mai 2025. Inngangsdøren til bygget var åpent når de første kom til stede. Brannvarsler var slått inn.

Forslag til vedtak: - Sørg for at alle aktører alltid låser døren etter seg, særlig de som trener her på kveldene.

- Ikke ta heis ved brannalarm.

- Bestill ekstra glass på Lindrup for tilfeller glasset slås inn.

- Utbedre tydeligere nødutgangskilt på dørene i etasjene.

Styrets innstilling: Orienteringssak til sameiet

6. Varmtvanntanken og svak trykk

Mange har vært plaget med å få ordentlig varmt vann nå for tiden.

Det er også meldt inn svak trykk fra noen av beboere.

Rørlegger er allerede kontaktet for undersøkelse.

Forslag til vedtak: Henvendelse om utskiftning av de to varmtvannstankene i bygget. Elektriker konkluderte med at varmeelementet på den ene er ødelagt. I tillegg er tankene 16 år. Det anbefales å få fjernet de gamle og installert to nye. Bakgrunnen er at flere seksjonseiere siden januar, har hatt et problem med at vannet ikke blir ordentlig varmt. Som oftest er det kun hakket varmere enn lunkent. Dermed ønskelig å innhente et tilbud med fastpris. Elektriker har sameiet en egen avtale med, og vet at dette vil komme i tillegg.

Pris kr 36 990,- inkl.mva. Pris tar utgangspunkt om at det er en fungerende sluk i rommet berederne står i. El og byggteknisk ikke med i tilbudet. Forbehold gamle rør og deler kan gjenbrukes. Tilgang til en fungerende innvendig stoppekran. 1 oppmøte. Utføres i normal arbeidstid.

Styret har fått en elektriker som fikset en midlertidig løsning på problematikken. Med dette, takket vi nei til tilbudet og skal vurdere på nytt under årsmøtet

Styrets innstilling: Ny varmtvannstank vurderes under årmøte.

7. Feilhåndtering av avfall

Det er svært mange som ikke følger retningslinje for riktig håndtering av avfall.

I tillegg, har styret fått rapport om diverse ting kastet hvor som helst i fellesareal.

- Store pappesker & diverse i avfallsrommet og hovedinngang.
- Forsøpling i felles hovedtrappa og takterrasse.

Forslag til vedtak: Forsøpling i fellesareal og feilhåndtering av avfall i søppelrommet er en belastning og ekstra arbeid for styret. Slike oppførsel både fra seksjonseiere og leietakere er uakseptabelt.

Anbefaler ny ordensregel.

Styrets innstilling: Det er åpenbart et ekstra arbeid for styret.

Synes det er på tide at styremedlem/leder som påtar ryddingen skal få betalt per time? 400kr

Forslag vurderes under årsmøte.

8. Vedteksendring for vedlikeholdsplikten

Vedlikeholdsplikt for sameiets nåværende vedtek er ikke definert skikkelig om hvem som har ansvar. Med tanke på ventilasjonsanlegg.

I Vestregata 42a, byggemåten av ventilasjonsanlegget er mekanisk. Hver enhet har viftemotor/ventilator som ligger inne i et kjøkkenskap. Denne er koblet til baderom og takterrassen ved hjelp av et felles kanalføring. Kanalføringen er innebyggende konstruksjon.

Hvem skal dekke kostnad for reparasjon/oppgradering? Hvem har ansvaret? Hvem har vedlikeholdsplikten?

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplikt for sameiets nåværende vedtekt er ikke definert skikkelig. Med tanke på hvem som har ansvar for ventilasjonsanlegg.

Endring inkorporeres i vedtekt dersom flere stemmer på styrets forslag.

Styrets innstilling: Styret mener at dette er mest korrekt og bør innføres i vedtek.

- Kostnad for reparasjon & vedlikehold av vifte/ventilator som er inni leilighet er boligeier's ansvar.

- Fellesrør/kanalføring som er innebyggende konstruksjons blir styret's ansvar. Kostnad for vedlikehold eller reparasjon dekkes av styret.

9. Vedteksendring

Forslag til vedtektsendringer ved ekstraordinær generalforsamling som var

Vedteksendring: Ny bestemmelse ved

- Utløst brannalarm.
- Søppelordning
- Meldeplikt ved utleie

Ordensreglement utredes til ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: 1. Årsmøte er enstemmig i at behandlingen av vedtektsendringen utsettes til ordinært årsmøte. Vurderingen knytter seg til innspill om at ordlyden "falsk alarm" bør tillegges og om "kan" eller "skal" bør benyttes.

2. Årsmøte er enstemmig i at behandlingen av vedtektsendringen utsettes til ordinært årsmøte. Styret undersøker pris for at Remix tar ut søppelkassene samtidig som at de tømmer på torsdager. Både totalpris for tjenesten og hvor mye dette blir å koste per enhet undersøkes.

3. Årsmøte er enstemmig i at behandlingen av vedtektsendringen utsettes til ordinært årsmøte. Vurderingen knytter seg til innspill om at ordlyden endres til "kontaktinformasjon" og å endre ordlyden til "bør".

Styrets innstilling: Vurderes under årsmøte.

10. Dugnad

Dugnad 2025

Forslag til vedtak: Oppmøteplikt for dugnad juni. Dato for dugnadsarbeid fastsettes under årsmøte.

Styrets innstilling: Oppmøteplikt. Dato for dugnadsarbeid fastsettes under årsmøte.

11. Forsøpling i bakgård

Det har vært en del tilfeller hvor det dukker opp folk i bakgård for å røyke og andre hærverk. Skjer oftest mellom vår og høst.

Forslag til vedtak: Forslag: På tide å etablere en slags port/barriere for at ukjente ikke skal benytte plassen. Dette er vårt privat område og skal kun benyttes av de som bor i Vestregata 42a.

Styrets innstilling: Port/barriere i bakgård anbefales.

Bakgården skal kun benyttes av Vestregata42's beboere.

12. Tilkallingsassistent for Remiks tømmekalender

Styret har tidligere klart å ansette en renholds medarbeider som vasker fellesareal og torsdagens avfallstømmekalender. Oppgaven står spesifikk i kontrakten som trådte i kraft i starten av april.

I slutten av den måned, har Remiks dessverre gjort endringer med datoene. Dato for søppeltømming er altfor variert og man må sjekke "MinRenovasjon" app for neste tømming. Medarbeideren har ikke lenger ansvar for avfallshåndtering siden den person jobber for styret kun på onsdag- & torsdag kveld.

Forslag til vedtak: Styret har formulert et nytt kontrakt til nåværende vaskehjelp. I den nye kontrakten, er det en spesifikk oppgave hvor vedkommende skal ha ansvar med å følge opp MinRenovasjonsappen uansett dato for søppeltømming. Vedkommende har dessverre takket nei til tilbudet.

Hvis vi ikke har klart å finne en ny ansatt.... kanskje vi går tilbake til gammeldags? Altså seksjonseiere tar hver sin tur med søppeltømming?

Styrets innstilling: Styret er fortsatt på leting etter en ny tilkallingsassistent som kan ta den ukentlig søppeltømming. Samtidig, ansvar med å følge opp "MinRenovasjon" appen. Assistenten får betalt for hver utført tømmekalender. Hvis Styret ikke har klart å ansette en assistent. Følgende forslaget under vurderes.

- Dersom Styret ikke har klart å finne en ny ansatt. Bør vi gå tilbake til gammeldags hvor alle seksjonseiere tar hver sin tur med søppeltømming. Sms påminnelse fra styret skal bli generert til beboere dagen før søppeltømming.

Hvis seksjonseiere nekter å følge med på tømmekalender. Styret kan (ut av initiativ) ta seg av søppeltømming mot betaling. Styreleder/styremedlem får 400kr for hvert utført tømmekalender. Oppaven inkluderer påfyll av søppelposer i avfallsrommet.

13. Prioriteringssak mtp utbedring

Varmtvannstanker:

På tide å bytte ut begge varmvannstanker.

Lekkasje i taket & bakgården:

Utbedring er satt i gang og styret holder seg oppdatert for nye info om omfanget av skaden.

Følger med på økonomien. Mulig om enda en økning senere.

Oppgradering av ventilasjon:

Saken ble satt på vent under ekstraordinær forsamling. Vurderes på nytt under årsmøtet.

Hvilken prioriteres?

Sameiet har allerede fått tilbud om pris som går ut i mai. Mulig at oppgradering av ventilasjon må utsettes på nytt.

Sameiet har stram budsjett. Varmtvannstanker i kjeller & utbedring av lekkasje prioriteres.

Forslag til vedtak: Hvilken prioriteres.

Tas opp på årsmøte. Trenger innspill fra resten av beboere.

Styrets innstilling: Hvilken bør prioriteres?

Tas opp på årsmøte. Trenger innspill fra resten av beboere.

14. Sameiet's økonomi

Sameiet's økonomiske utfordringer.

Forslag til vedtak: Pga av utbedringer. Anbefaler mer økning i fellesutgift og lånopptak.

Styrets innstilling: Anbefaler mer økning i fellesutgift og lånopptak.

Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Generelle opplysninger

Eierseksjonssameiet Vestregata 42, org.nr.896161482, er lokalisert i Tromsø kommune.
Sameiet består av 11 boliger og 2 næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0002672091. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Eierseksjonssameiet Vestregata 42 benytter styret for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Eierseksjonssameiet Vestregata 42 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.
Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Resultat for år 2024 viser et underskudd på kr -3529,-
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 535 771,-

Dette utgjør kr 41 213,- per andel og må vurderes til å være tilfredsstillende.

I tillegg har boligselskapet kr 63 691,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Lance Kerwin
Styremedlem, Urd Lilleng
Styremedlem, Johanne Bark Flaterud

Styrets arbeid i 2024

- Oppgradering av alarmsender til 4G

- Undersøkt ventilasjonsanlegget byggemåte og defekt etc.

- Reparasjon og vedlikehold av fellesanlegg knyttet til heis.

- Vaskehjelp fra firma. Kontinuerlig rengjøring av fellesareal (de mest berørt område) annen hver uke.

Styrets planer i 2025

- dugnad for i løpet av juni.

- Enda en ekstraordinær generalforsamling for høsten

- Ansettelse av tilkallingsassistent for avfalls tømmekalender.

- Utbedring av skade i taket og bakgård.

- Ny varmtvannstanke.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	535 788	535 797	526 773	567 297
Sum inntekter		535 788	535 797	526 773	567 297
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	2 054	1 580	27 139	2 216
Styrehonorar	3	26 000	20 000	20 000	26 000
Forretningsførerhonorar		29 686	29 686	28 272	31 170
Konsulenthonorar	4	14 963	3 500	1 500	7 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	15 838	55 000	112 013	55 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6	113 271	95 000	16 745	25 000
Annet vedlikehold	7	50 938	51 300	28 184	51 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	43 087	37 235	47 849	46 000
Kostnader TV/Internett		88 730	86 988	72 604	92 136
Forsikringsskader	9	0	0	-16 650	0
Forsikring		46 112	46 200	43 860	49 400
Energi og brensel	10	129 241	122 978	130 795	131 545
Andre driftskostnader	11	2 103	10 125	4 128	4 010
Sum kostnader		562 021	559 592	516 439	520 477
Driftsresultat		-26 233	-23 795	10 334	46 820
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	12	22 704	15 000	21 316	22 000
Resultat finansposter		22 704	15 000	21 316	22 000
Ordinært resultat før skatt		-3 529	-8 795	31 651	68 820
Årets resultat		-3 529	-8 795	31 651	68 820
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		-3 529	0	31 651	0
Sum disponering		-3 529	0	31 651	0

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	13	63 691	30 215
Sum anleggsmidler		63 691	30 215
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	2 019
Forskuddsfakturerte kostnader		101 395	97 824
Sum fordringer		101 395	99 843
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		521 149	553 609
Innskudd skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		521 150	553 610
Sum omløpsmidler		622 545	653 452
SUM EIENDELER		686 237	683 667

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		602 991	571 340
Årets endringer egenkapital		-3 529	31 651
Sum egenkapital 31.12		599 462	602 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 689	0
Leverandørgjeld		85 085	77 938
Skyldig trekk og avgifter		0	200
Påløpt lønn, honorar og feriepenger		0	2 538
Sum kortsiktig gjeld		86 774	80 676
Sum gjeld		86 774	80 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 237	683 667

31.12.24
Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Lance K Gallardo	Johanne Bark Flaterud	Urd Lilleng
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

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

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	320 004	319 999	318 374	329 599
Strøm boligdelen	69 588	69 600	69 588	69 600
Strøm/ventilasjon næringsdel	59 208	59 210	58 907	59 210
TV - Internett	86 988	86 988	79 904	108 888
Sum	535 788	535 797	526 773	567 297

Boligselskapet består av 11 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	0	0	21 150	0
Påløpte feriepenger	0	0	2 538	0
Arbeidsgiveravgift	2 054	1 580	3 251	2 216
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0	0	201	0
Sum	2 054	1 580	27 139	2 216

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	26 000	20 000	20 000	26 000
Sum	26 000	20 000	20 000	26 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	1 575	1 500	1 500	2 000
Teknisk rådgivning	13 388	2 000	0	5 000
Sum	14 963	3 500	1 500	7 000

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord.
Teknisk rådgivning er teknisk bistand fra Bonord

Eierseksjonssameiet Vestregata 42 - noter

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	5 329	50 000	85 213	20 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	4 508	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	6 001	5 000	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	26 800	30 000
Sum	15 838	55 000	112 013	55 000

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	17 415	5 000	3 870	0
Reparasjon og vedlikehold heis	95 856	90 000	12 875	25 000
Sum	113 271	95 000	16 745	25 000

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	19 957	0
Renhold	50 938	50 000	6 950	50 000
Annet vedlikehold	0	1 300	1 277	1 000
Sum	50 938	51 300	28 184	51 000

Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	26 962	26 000	32 793	29 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	16 125	11 235	15 056	17 000
Sum	43 087	37 235	47 849	46 000

Note 9 - Forsikringsskade

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	0	0	-16 650	0
Sum	0	0	-16 650	0

Eierseksjonssameiet Vestregata 42 - noter

Note 10 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	81 186	122 978	87 853	131 545
Strøm/ventilasjon næringsdel	48 055	0	42 942	0
Sum	129 241	122 978	130 795	131 545

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	1 000	856	1 000
Inventar	0	6 000	0	0
Driftsmateriale	0	2 000	1 999	2 000
Elektronisk kommunikasjon	0	125	126	0
Bank og kortgebyrer	1 166	1 000	1 146	1 010
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Sum	2 103	10 125	4 128	4 010

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	22 704	15 000	21 316	22 000
Sum	22 704	15 000	21 316	22 000

Note 13 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	30 215	0
Innskudd	33 476	30 215
Sum	63 691	30 215

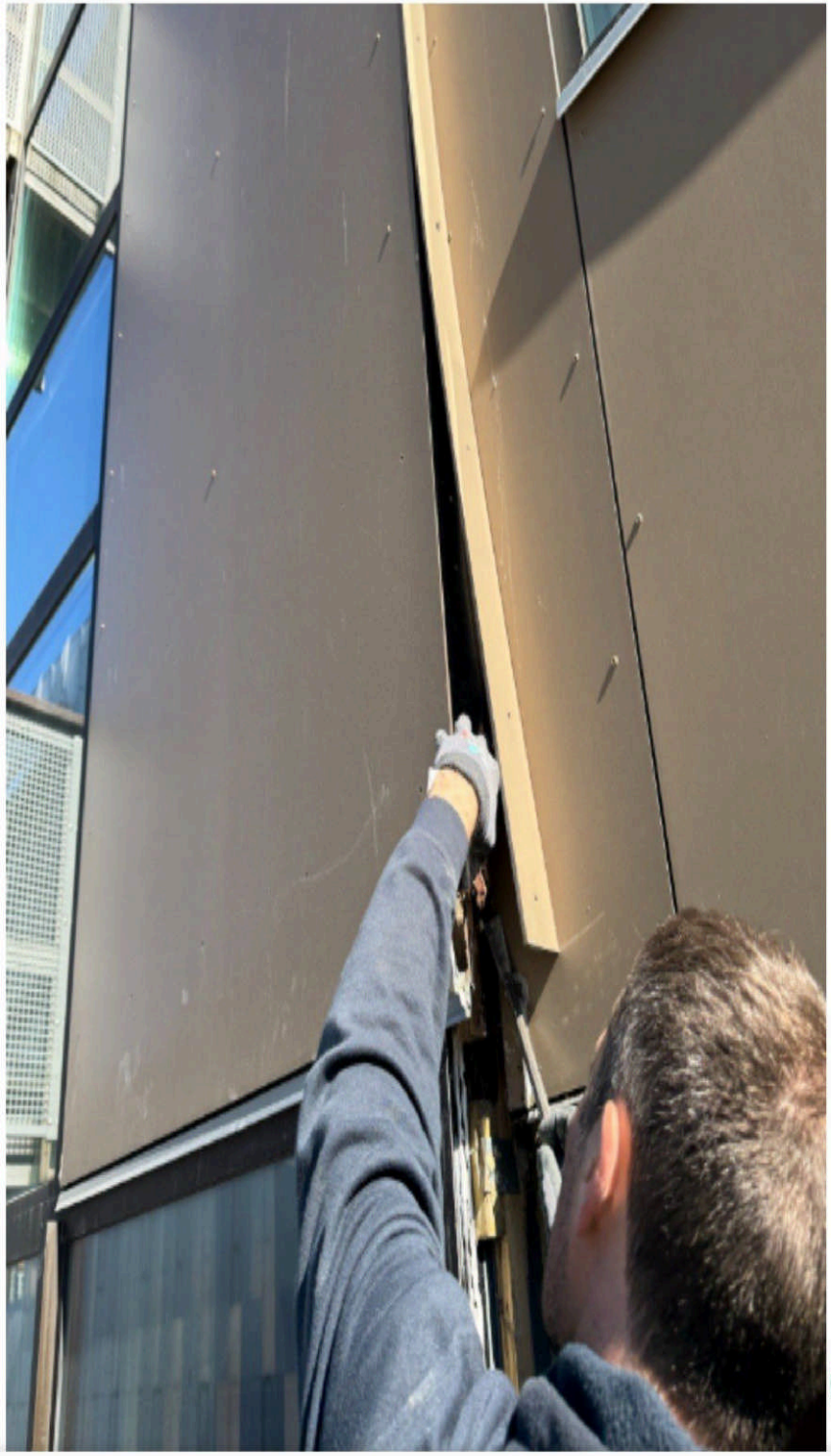
Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

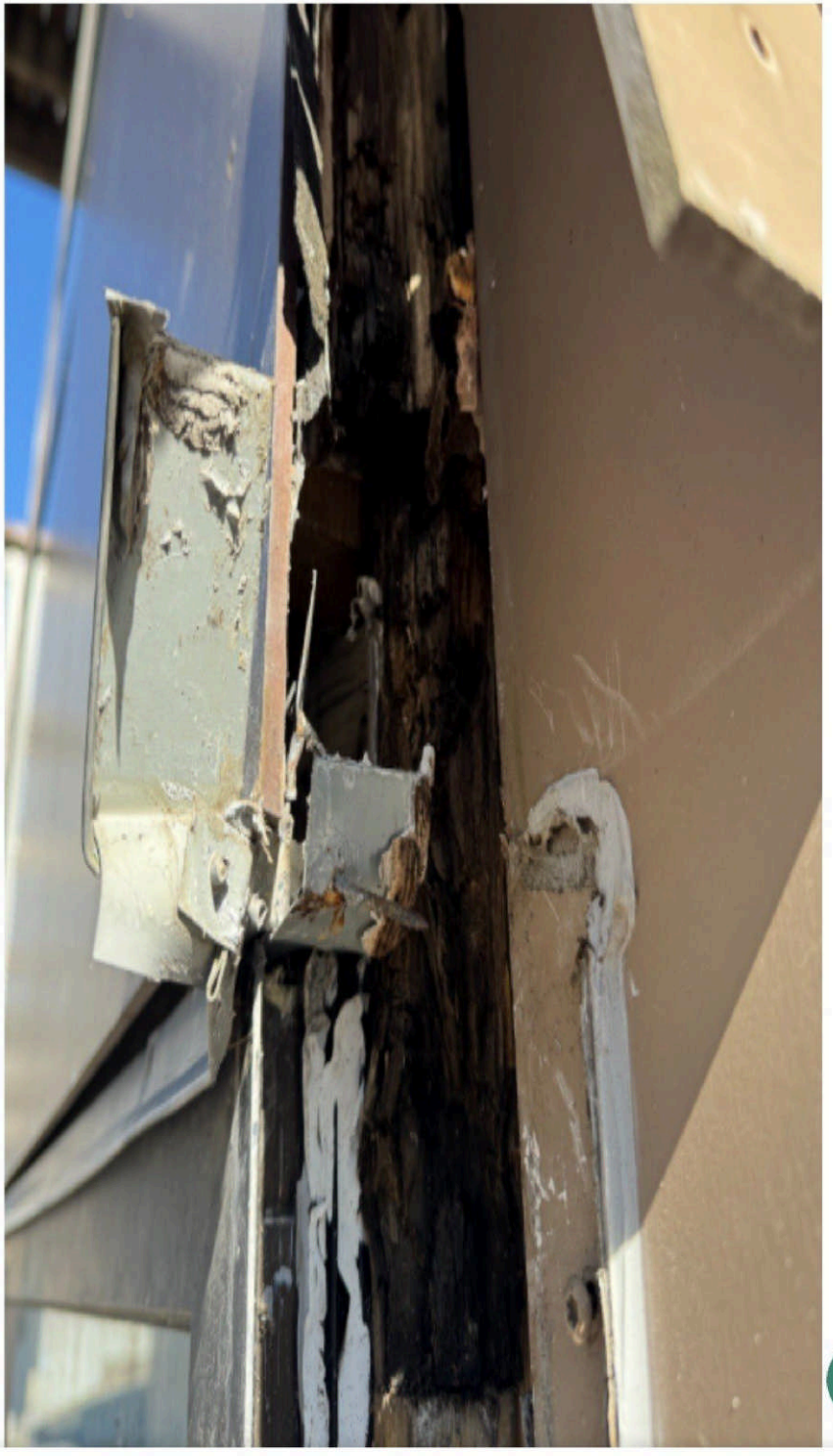
Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Vestregata 42.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Styreleder	Lance K Gallardo (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Johanne Bark Flaterud (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Urd Lilleng (sign.)	24.04.2025





Wigluv
SIGA





felles trapperom











Min side Portalen Forkjøp

Min side Portalen Forkjøp

SV: Sameiet Vestregata 42 - Vannlekkasje i felles trapperom

Fra: Michael Winther Bogstrand
Sendt: fre. 9 mai 2025 11:58
Til: Eierseksjonssameiet Vestregata 42
Kopi: Johanne Bark Flaterud;Lance K Gallardo;Urd og Kristin Eiendom AS
Emne: Sameiet Vestregata 42 - Vannlekkasje i felles trapperom

Hei dere i styret.
Taktekker startet i går hos dere i bakgården med å sjekke tekking for lekkasje i området ved trapperom og dør.
Taktekker fant mulig et punkt han var noe usikker det kunne lekke vann under tekkingen, så han åpnet opp en inspeksjon hull for å sjekke om isolasjonen kunne være fuktig.
Det ble avdekket alvorlig feil utførelse av oppbygging av plast, isolasjon og OSB tre plater under tekking i bakgården hos dere.
Det skal først legges plast på betongdekke før isolasjon legges, hos dere er det lagt isolasjon først og plast

SV: Sameiet Vestregata 42 - Vannlekkasje i felles trapperom

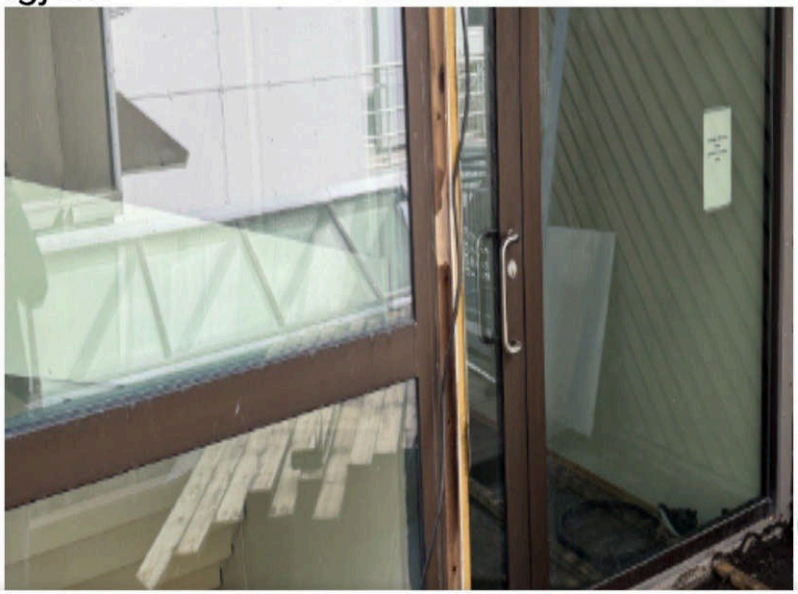
nesten øverst mot tekking.
Konsekvensen blir med dette er kondensering like under tekking.
Det har blitt lagt OSB tre plater like under tekking, det skal aldri legges tre materialer under tekking som kan ta til seg fuktighet slik som er gjort hos dere.
Disse platene kunne vi kjøre et skrujern rett gjennom tre platen pga. at de er full av fukt.
Denne utførelsen som har blitt gjort, har blitt en konsekvens av at hele tak flate i bakgården er full av fukt under tekkingen. Dette må dere iverksette tiltak til utskifting, slik at oppbygging av tak er korrekt utført.
Vi kunne likevel ikke se en åpenbar forklaring til at mengde vannlekkasje i trapperommet kunne komme direkte på grunn av feil utførelse av isoleringen under tekking, så vi åpnet opp fasade ved inngangsparti og ved begge sider av vindu til trapperommet.
Her fant vi stor vannlekkasje og råteskader bak fasadeplatene.

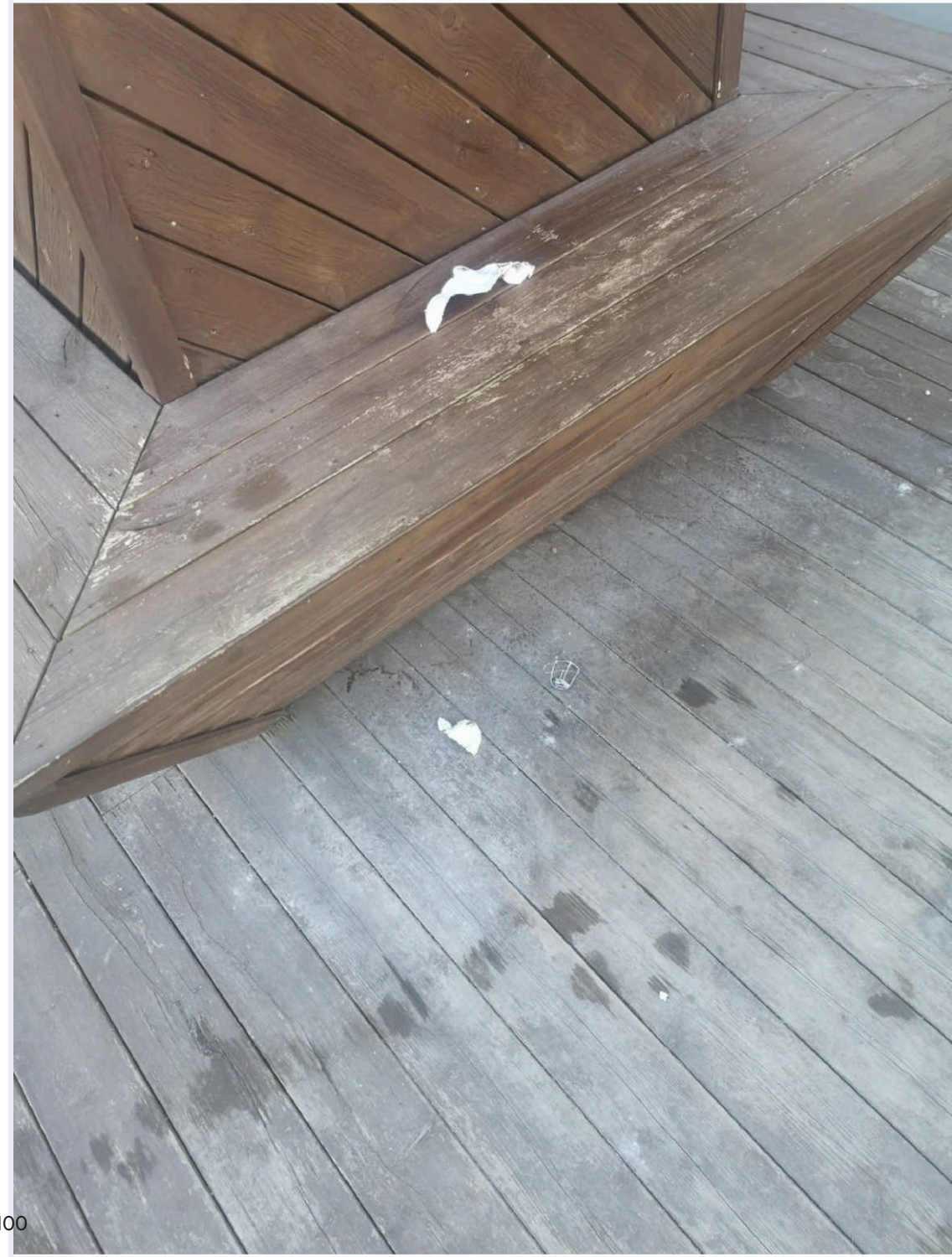
Min side Portalen Forkjøp

SV: Sameiet Vestregata 42 -

Vannlekkasje i felles trapperom

Vannlekkasjen dere har i trapperommet kommer fra feil utførelse bak fasade og videre opp mot tak.
Taktekker vil hente stillas på mandag, slik at man kan demontere flere fasadeplater over vindu til trapperom for å kontrollere videre hvor langt opp på fasade vannlekkasje har gjort skade.
Vi vet ikke hvor langt opp på fasade vannlekkasjen stammer fra, men vi kan ikke stoppe dette til vi har avdekket hvor stor skade som ligger bak fasade og ned inn til trapperommet, før vi bygger igjen.











Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vestregata 42 torsdag 20.02.2025 kl. 17:00 - Bonord- Møterom Fjellheisen.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
7 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Marit Vevik er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Johanne Bark Flaterud er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Lance Gallardo er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 17.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps ikke nødvendig

Vedtak:

Tellekorps ikke nødvendig

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Orientering om utbedring som må utføres på bygget.

Bygget må renoveres på noen områder. Hovedsakelig:

- Oppgradering av ventilasjonsanlegg i hver leilighet.

- Reparasjon av vannskade i felles hovedtrappa.

- Utbedring av taket.

Bonord's prosjekt- & byggeleder, Michael Bogstrand, skal orientere byggets tilstand og tiltak som må utføres umiddelbart.

Utbedringsmessige kostnader

- Finansiering. Sameiet har noe oppsparte midler på konto som kan benyttes. Samtidig, er det behov for økning i den månedlige felleskostnadene.

Vedtak:

Styrets forslag er økning i felleskostnader slik at sameiet slipper og ta opp lån.

Enstemmig vedtatt: Felleskostnader økes med kr 117 000,- i ekstra innkreving over 12 måneder mht. gjeldende fordelingsnøkkelen. Økning per måned etter husleiebrøk i kroner:

(32 x 4 enheter) kr 350 pr mnd.pr enhet (44 x 2 enheter) kr 481 pr mnd pr enhet (47 x 1 enhet) kr 514 pr mnd pr enhet (49 x 3 enheter) kr 535 pr mnd pr enhet (50x1 enhet) kr 546 pr mnd pr enhet (198 x 1 enhet) kr 2164 pr mnd (næringsdel) (234 x 1 enhet) kr 2558 pr mnd (næringsdel)

Forhåndsvarsles og gjelder fra 01.04.2025.

Det er enighet om at samtlige seksjonseiere må forvente ekstra økninger i tiden fremover, og at enkeltstående likviditetsinnbetalinger kan komme i nær fremtid. Det anbefales derfor at hver enkelt seksjonseier sparer privat til uforutsette utgifter.

3. Endring i vedtekter

Forslag til vedtektsendringer ved ekstraordinær generalforsamling

Vedteksendring 1: Ny bestemmelse

11. Utløst brannalarm.

Møteplikt ved utløst brannalarm. Alle i bygget har plikt til å møte på angitt møteplass ved utløst brannalarm.

Dette er av hensyn til sikkerheten for alle i bygget.

Kostnadsfordeling ved utløst brannalarm:

a) Den som utløser brannalarmen og umiddelbart iverksetter nødvendige tiltak samt varsler brannvesenet eller den ansvarlige på møteplassen så raskt som mulig, vil ikke bli holdt økonomisk ansvarlig for utrykningen.

b) Dersom det ikke meldes fra til brannvesenet eller den ansvarlige, og brannalarmen skyldes forhold ved seksjonsenheten, skal seksjonseieren dekke hele kostnaden for brannvesenets utrykning. Sameiet skal på ingen måte hefte økonomisk for denne type tilfeller.

c) Dersom en brannalarm utløses når seksjonseieren ikke er til stede i bygningen, og skyldes forhold ved seksjonsenheten, skal seksjonseieren dekke hele kostnaden for brannvesenets utrykning. Sameiet skal på ingen måte hefte økonomisk for denne type tilfeller.

Vedtektsendring 2: Ny bestemmelse

12. Søppelordning

- Hver enkelt seksjonseier har ansvar for søppelordningen. Retningslinje for riktig håndtering av avfall må følges.

- Ut ifra søppeltømming lista, er det fordelt ansvar for torsdags tømmekalender av Remiks. En seksjonseier eller leietaker skal motta sms fra Styret om påminnelse hver onsdag. Søppeldunker må tas ut av avfallsrommet og plasseres ut i fortauet dagen før torsdag. Etter tømming, må de plasseres tilbake i avfallsrommet. Skjemaet signeres med initialer for utført oppgave.

Vedteksendring 3: Meldeplikt ved utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin leilighet. Styreleder må informeres når utleie skjer. Seksjonseiere som driver utleie skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse, epost adresse og telefonnummer til alle leietakere i sameiet.

Fremgangsmåte for meldeplikt:

- Logg inn på "Min Side" i Bonordportal.
- Under oversikt, gå på "Min bolig".
- "Utleie".

Vedtak:

Styret skal utrede ordensreglement til ordinært årsmøte.

1. Årsmøte er enstemmig i at behandlingen av vedtektsendringen utsettes til ordinært årsmøte. Vurderingen knytter seg til innspill om at ordlyden "falsk alarm" bør tillegges og om "kan" eller "skal" bør benyttes.

2. Årsmøte er enstemmig i at behandlingen av vedtektsendringen utsettes til ordinært årsmøte. Styret undersøker pris for at Remix tar ut søppelkassene samtidig som at de tømmer på torsdager. Både totalpris for tjenesten og hvor mye dette blir å koste per. seksjonsenhet undersøkes.

3. Årsmøte er enstemmig i at behandlingen av vedtektsendringen utsettes til ordinært årsmøte. Vurderingen knytter seg til innspill om at ordlyden endres til "kontaktinformasjon" og å endre ordlyden til "bør".

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Vestregata 42

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Katrin Vevik (sign.)	20.02.2025
Protokollvitne	Lance K Gallardo (sign.)	24.02.2025

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 200 / 1839 / 0 / 7

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AS_	Sentrumsformål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008	Sentrum 1	Bybebyggelse
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Boligområde
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008	Sentrum	Offentlig bygning
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Fotgjengerstrøk

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1503	Park terrasse, Pakgt. 23, Vestregt. 40A, 40B, 42 og 44	Eldre reguleringsplan	11.12.2002	B/F/K2	Bolig/Forretning/Kontor
1503	Park terrasse, Pakgt. 23, Vestregt. 40A, 40B, 42 og 44	Eldre reguleringsplan	11.12.2002	FL2	Felles lekeareal

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_26	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/1839/0/7

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	15.06.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	11.11.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FUST PROPERTY PARTNERS AS	933363945	H - Hjemmelshaver		Øvre Tverreggen 44	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
FE - Feilretting	27.10.2023	27.10.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	15.06.2010	15.06.2010	10//852	

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
190656993	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 190656993: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	645.0
Antall boenheter	11	BRA Annet	480.0
Antall etasjer	8	BRA Totalt	1 125.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[x]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	22.09.2006
FA - Ferdigattest	15.01.2010	30.06.2014

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0402	32.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	3	139.0	0.0	139.0	0.0
H01	0	0.0	216.0	216.0	0.0
U01	0	98.0	0.0	98.0	0.0
H05	3	139.0	0.0	139.0	0.0
H02	0	0.0	246.0	246.0	0.0
H06	2	115.0	0.0	115.0	0.0
H03	3	134.0	0.0	134.0	0.0
H07	0	20.0	18.0	38.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190656993-1	T - Tilbygg	MF - Meldingssak tiltak fullført	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	0	132.0	0.0	132.0	0.0	0.0	0.0
H05	0	134.0	0.0	134.0	0.0	0.0	0.0
H06	0	110.0	0.0	110.0	0.0	0.0	0.0
H07	0	0.0	18.0	18.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	02.10.2006	15.11.2006
MF - Meldingssak tiltak fullført	15.01.2010	20.08.2010

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vestregata	42A		9008 TROMSØ

Kommuneplan

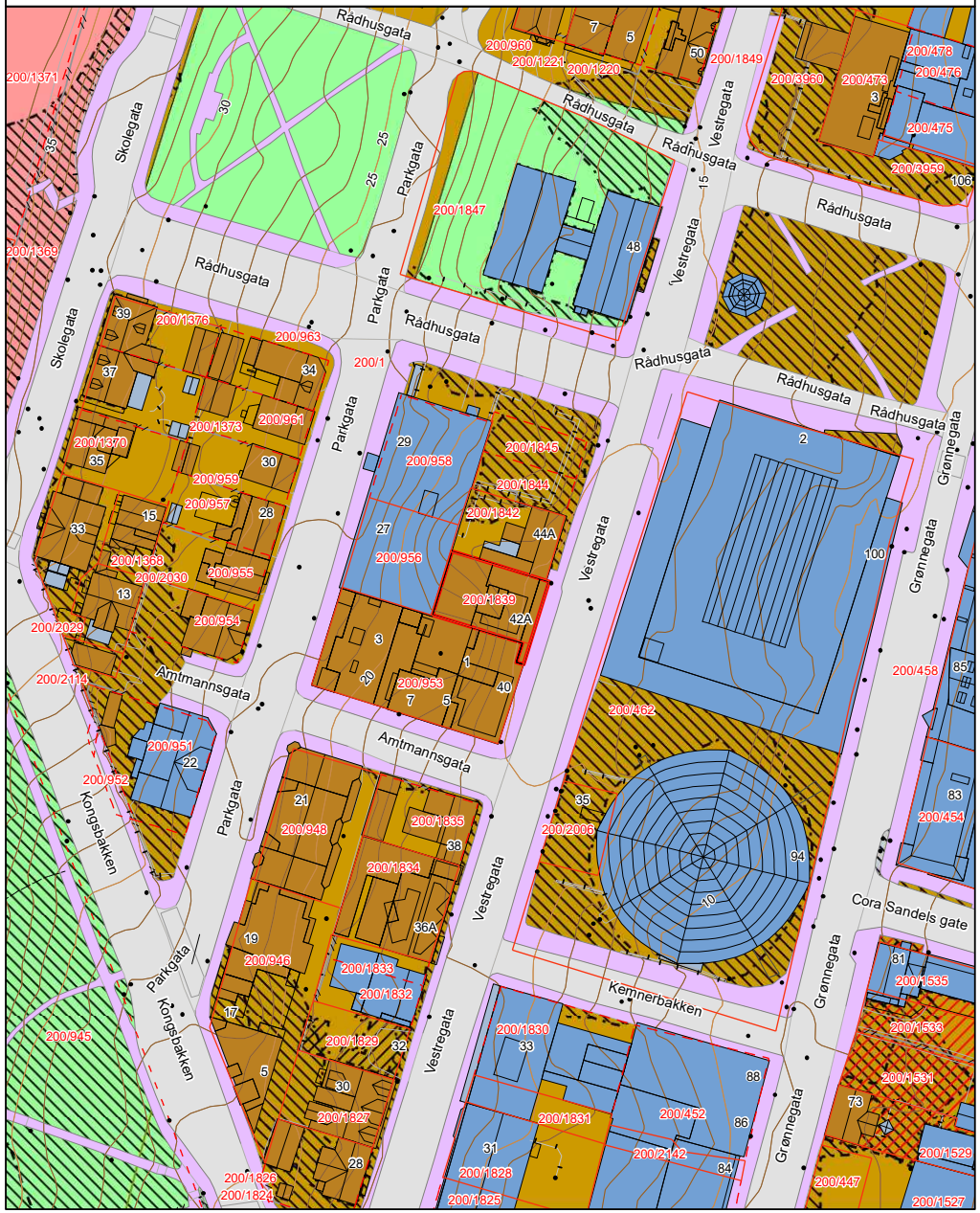
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Vestregata 42A, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1839/0/7

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-10

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Sentrumsformål nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Park nåværende

Reguleringsplan

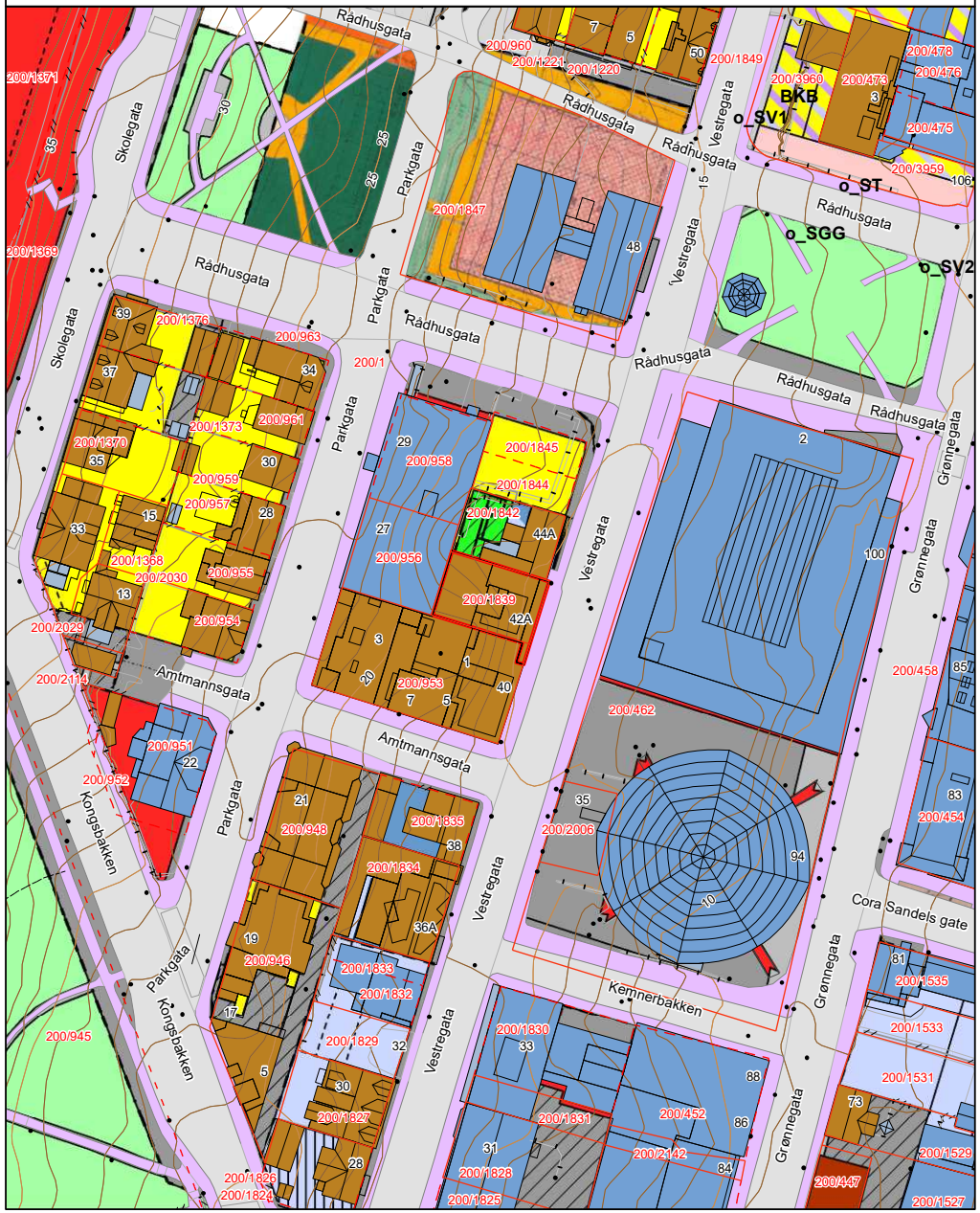
Adresse: Vestregata 42A, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1839/0/7

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1503
Ikrafttredelsesdato: 11.12.2002

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1254 - Tunnel
- Formålgrense

- 661 - Bevaring av bygninger
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Park
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor

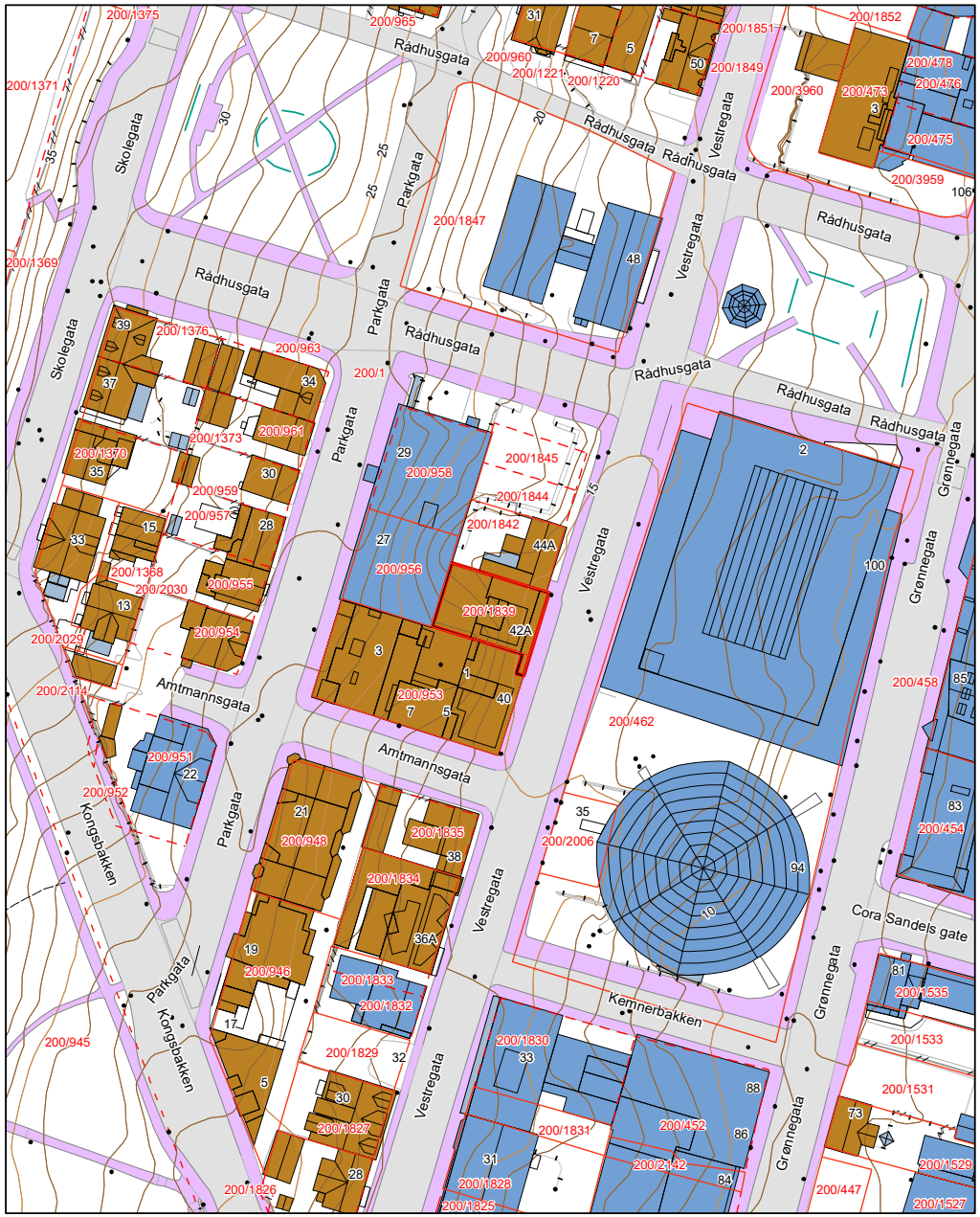
Oversiktskart

Adresse: Vestregata 42A, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1839/0/7

Målestokk: 1:1,000
Areal: 261 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

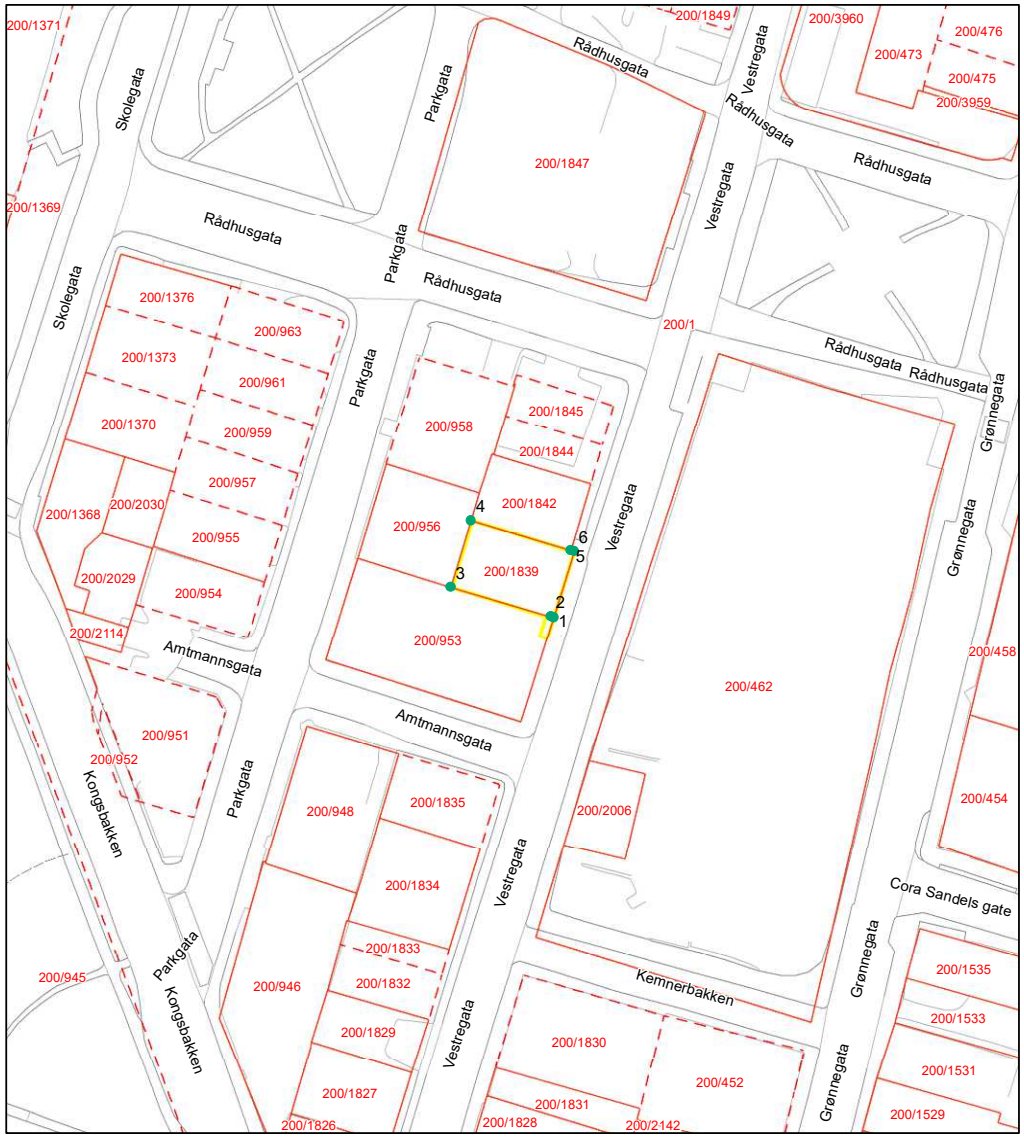
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Vestregata 42A, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1839/0/7

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 261 m□ Dato: 2026-02-10

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.2.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7731930.52	653352.65	Jord	0.52	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
2	7731930.66	653352.15	Ikke spesifisert	19.56	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	7731936.17	653333.38	Annen terrengdetalj	12.99	Hushjørne		Terrengmålt	10	0
4	7731948.6	653337.16	Annen terrengdetalj	19.56	Hushjørne		Terrengmålt	10	0
5	7731943.02	653355.91	Annen terrengdetalj	0.64	Ukjent		Terrengmålt	10	0
6	7731942.83	653356.52	Annen terrengdetalj	12.9	Hushjørne		Terrengmålt	10	0

side: 1

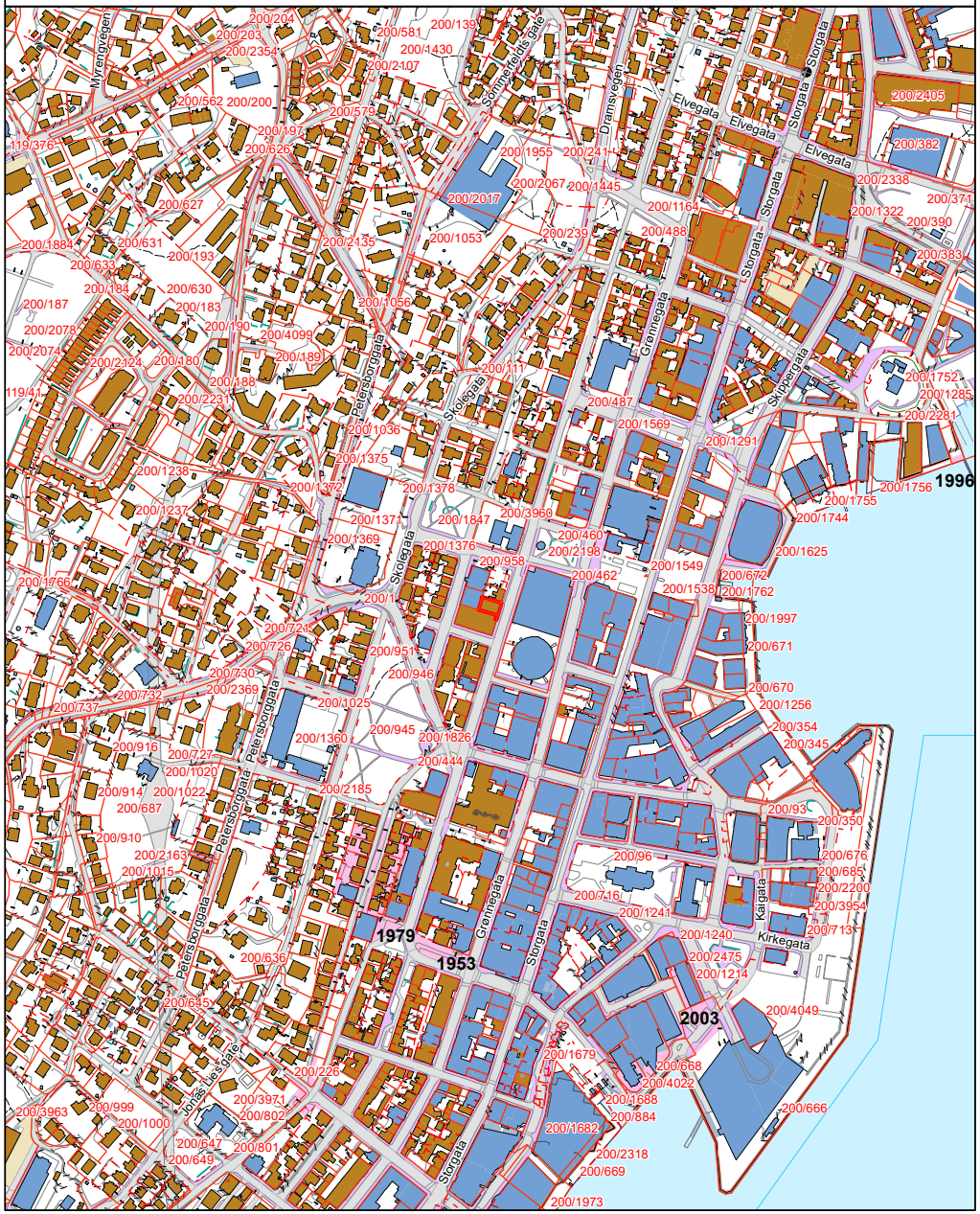
Pågående regulering

Adresse: Vestregata 42A, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1839/0/7
Planident:1979,1953

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



VESTREGATA 42A

Nabolaget Tromsø sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gyllenborg skole Linje 20, 21, 24	**3 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**10 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**4 min** 0.3 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	**18 min** 1.4 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	**21 min** 1.6 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**6 min** 2.2 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**15 min** 1 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**7 min** 0.5 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

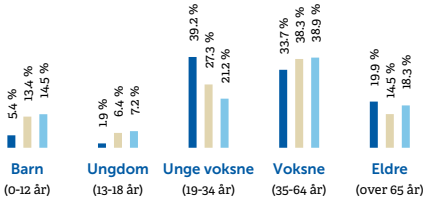
Fjellet P-hus, Tromsø	**5 min**
Quality Hotel Saga	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 80/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 76/100

NABOSKAPET
Høflige 50/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tromsø sentrum	1 162	948
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	**9 min** 0.6 km
Kvamstykket barnehage (0-5 år) 94 barn	**11 min** 0.9 km
Haugenstykket barnehage (1-5 år) 78 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veita Post i butikk, PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Prix Kystens Hus	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

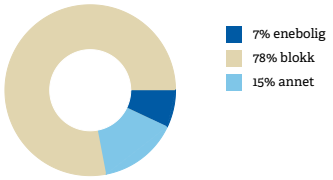
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 75/100

SPORT

Gyllenborg skole Ballspill	**6 min** 0.4 km
Gyllenborghallen Aktivitetshall	**6 min** 0.4 km
SATS Tromsø	**5 min**
Feel24 Skippergata	**6 min**

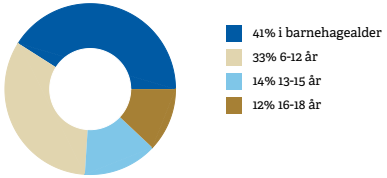
BOLIGMASSE



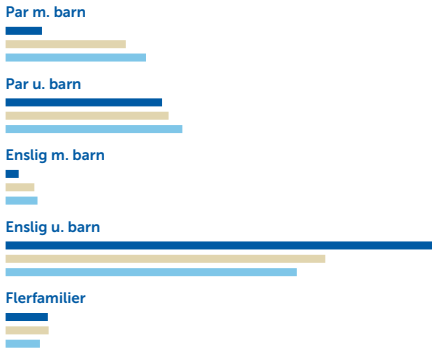
VARER/TJENESTER

Torgcenteret	**3 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



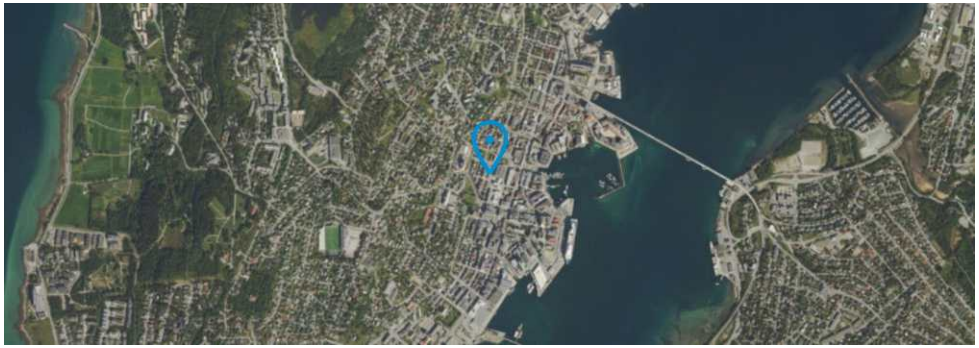
FAMILIESAMMENSETNING

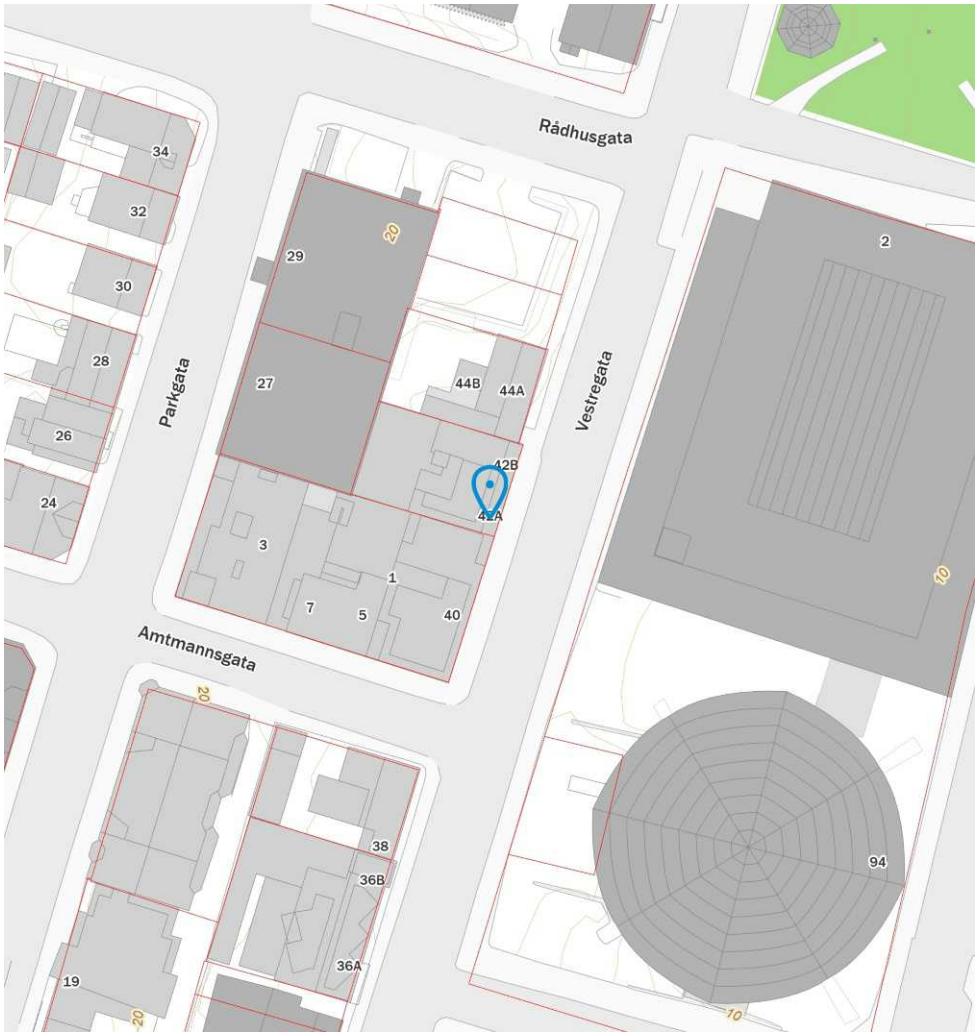


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**18%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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: 18260023 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Vestregata 42A, 9008 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 1839, Snr. 7, 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: 18260023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.02.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no