

Velkommen til

Parkgata 15, 9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Parkgata 15
9008 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 250 000,-
Omkostninger	kr	132 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 340,-	kr	5 382
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 455,-

BRA/BRA-i	75 / 70 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Etasje	3

Energimerke C

Velkommen til Parkgata 15 - en tiltalende og stilren 3-roms eierseksjon med meget sentral beliggenhet i Kongsparken. Her får du gangavstand til alle fasiliteter som Tromsø sentrum har å by på, samt gode bussforbindelser til UNN/UiT, fastlandet og Langnes handelspark.

Leiligheten ble oppført i 2021 og har god standard fra byggeåret. Her får du blant annet en luftig stue med godt lysinnslipp og god plass til spisestue, et klassisk og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy, et lekkert bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod på 5 kvm i fellesareal. Vannbåren varme i gang, stue, kjøkken og baderom.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Parkgata 15, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 1818, Snr. 11, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 250 000,-
Prisantydning	kr	5 250 000,-
Omkostninger	kr	132 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 392 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 131 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 9 900,-

Sum omkostninger kr 132 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 116,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være

avhengig av bruk.

I tillegg skriver kommune ut felles kommunale avgifter til sameiet med kr 132 660 for år 2025.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 455,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie jfr. vedtektenes pkt. 9.1 kr 2 356
Grunnleie jfr. vedtektenes pkt. 9.2 kr 759
Internett kr 340

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, fjernvarme 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.

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet 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: 70 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 75 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det

interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Sameiebrøk
73/2775

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 1818, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 744 m². Beregnet areal i henhold til grunnkart fra Tromsø kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
2021 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 70 m²: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

I tillegg bod i fellesareal på 5 kvm BRA.

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

Standard
Boligen fremstår med god standard ut fra byggeåret, med moderne overflater og innredninger. Avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Malte, slette og formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert på bad. Avrenning til sluk.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon. Aggregat plassert i gang.

Varmtvannstank:
Det er felles varmesentral for bygget med felles berederløsning. Anlegget er ikke inspisert/tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg:
Nyere anlegg fra 2021.

Branntekniske forhold:
Bygget er utstyrt med sentralt brannvarslings anlegg med tavle via fellesområder. Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.

Det er ingen avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 6: En smal sprekk i gipsvegg i stuen.

Pkt. 23: En utleieleilighet for gjester av byggets beboere.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

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

Beliggenhet
Leilighet sentralt beliggende ved Kongsparken, med kort vei til det meste av det Tromsø har å by på. Leiligheten ligger på plan 3/etasje 2 med inngang rett fra Kongsparken.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.10.21. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle

konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- Rekkefølgekrav VII a) om opparbeidelse av fortau o_SF1 skal oppfylles. Hele fortauet i område o_SF1 skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen senest 01.06.2022. Belysning skal være dokumentert ferdigstilt senest 01.06.2022.

- Rekkefølgekrav VII b) om opparbeidelse av offentlig gatetun o_SGT1 skal oppfylles. Hele gatetunet i område o_SGT1, inkludert belysning, skal være ferdig innen 01.06.2022. Som avbøtende tiltak for manglende opparbeidelse, skal arealet være opparbeidet med midlertidige tiltak slik de er beskrevet i e-post fra ansvarlig søker til kommunen datert 27.10.2021.
- Rekkefølgekrav VII c) om opparbeidelse av Kongeparken i tråd med skisse for forprosjekt skal oppfylles.
- Rekkefølgekrav VII d) om oppgradering av trapp og gangveg i Kongeparken i forbindelse med Bernt Lies gate skal oppfylles.

Dersom rekkefølgekravene ikke er oppfylt innen de tidsfrister som er gitt, vil kommunen vurdere å omgjøre dette vedtaket om midlertidig brukstillatelse etter forvaltningsloven § 35. Dette vil kunne innebære at bygget ikke lenger har gyldig brukstillatelse og at bygget ikke vil kunne brukes. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet til dette.

Oppvarming
Vannbåren varme i gang, stue/ kjøkken og baderom.

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.

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.

Leilighet nr. 408 er en felles utleieleilighet for boligseksjonseierne. Utleieleiligheten er seksjonert som fellesareal, men boligseksjonseierne har enerett til å bruke den. Felleskostnader- og inntekter forbundet med utleieleiligheten skal fordeles kun mellom boligseksjonene. Utleieleiligheten kan leies ut både internt til seksjonseierne og eksternt til utenforstående. Intern utleie har fortrinnsrett. Ved ekstern utleie kan maks to personer bo i leiligheten. Utleieleiligheten kan ikke benyttes/leies i sammenheng med korttidsutleie av egen leilighet. Maksimal leietid er en uke.

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, datert 29.03.17, og til by- og boligbebyggelse i kommunedelplan for Tromsø sentrum med plan-ID 0225, datert 11.06.08. Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor i detaljregulering for Vestregata 20/22 med plan-ID 1843, datert 21.06.17.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. plan-ID 1966 og 1953, og er registrert å ligge i rød og gul sone for vegstøy, hensynssone for kulturmiljø og for grønnstruktur.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 317 487,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 269 947,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Oskar Aron Opsahl

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 967225
Dato: 09.08.2021
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 401643
Dato: 19.02.1990
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eierseksjonssameiet Kongsparken:
- Sameiet består av 34 boliger og 6 næringsseksjoner.
- Sameiet har ikke særskilte regler om dyrehold.
- Styreleder er Dagfinn Elverum, kontaktinfo: kongsparken@mittbonord.no.
- Ordinært resultat før skatt 2024 er kr 71 100.
- Det budsjetteres med et forventet resultat før skatt på kr 308 344 for 2025.

Boligselskapet har per dags dato ingen midler på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. Styret foreslår i budsjett for 2025 å starte med å sette av midler til framtidig vedlikehold.

Styret planlegger i 2025:
1. Etablere samarbeid. Begge styremedlemmer, samt vara er på valg i 2025.
2. Fortsette følge opp 1. års kontroll. Fortsatt er det en del punkter som ikke er lukket.
3. Arbeide for godt samarbeidsklima mellom fastboende og utleiere..
4. Sameiet har hatt utfordringer med vindusvask siden blokken først ble innflyttingsklar i 2021. Det er i 2025 budsjettert med vindusvask med droner.
5. Fortsette jobbe for å ivareta eiendommen og sameiets interesser innenfor de økonomiske rammene satt i budsjett for 2025.
6. Kalle inn til og gjennomføre dugnad på sameiets uteområder.
7. Komme i gang med planmessig og dokumenterbart HMS-arbeid.
8. Administrere og ivareta gjesteleilighet.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Troms AS den 11-04-2025.

Boligselgerforsikring

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for 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 11.04.25
Selgers egenerklæring, datert 02.04.25
Energiattest, datert 12.01.22
Vedtekter, datert 15.03.23
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 20.03.25
Bygningstegninger, datert 20.12.17
Midlertidig brukstillatelse, datert 28.10.21
Seksjonering, datert 06.07.21
Reviderte sameiebrøker, ikke datert

Matrikkelrapport, datert 31.03.25
Grunnkart, datert 31.03.25
Kommuneplan, datert 31.03.25
Reguleringsplan, datert 31.03.25
Pågående regulering, datert 31.03.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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












KRISTIANSUND













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 1818, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2088 **Referansenummer:** CU5590

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Smith-Meyer **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Øyvind Smith-Meyer
Uavhengig Takstingeniør
osm@byggcon.no
452 60 518

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Beskrevne bolig oppført ca. 2021. Bygningen er i dag ca. 4 år gammel og hvor bygnings komponenter i hovedsak er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og areal fordeling fremstår som opprinnelig.

Ellers er det ikke registrert nevneverdige forhold utover beskrivelser under hver enkelt bygningsdel samt generell bruks slitasje på overflater og teknisk utsyr.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Malte, slette, formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Det er felles varmesentral for bygget.
Felles berederløsning.
Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og baderom.

Bygget er utstyrt med sentralt brannvarslings anlegg med tavle via fellesområder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

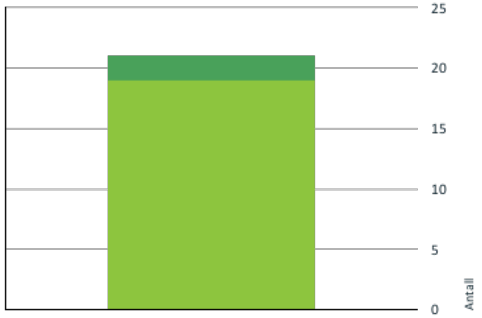
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



Beskrivelse

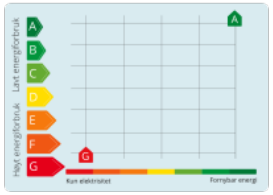
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

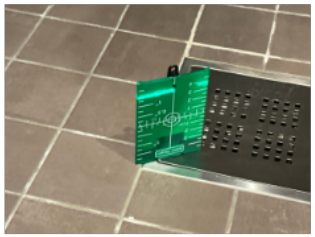
Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk er det ikke utført hulltaking i vegg mot dette våtrommet.
Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i gang.

TG 1 Varmesentral

Det er felles varmesentral for bygget.
Anlegget er ikke inspisert/tilstandsvurdert

TG 1 Varmtvannstank

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i gang, stue/ kjøkken og baderom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet som er nyere enn fem år. Denne er lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget. Videre vurdering er derfor ikke utført av undertegnede.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nybygg 2021

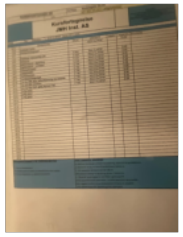
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.





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.

Bygget er utstyrt med sentralt brannvarslings anlegg med tavle via fellesområder.
Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

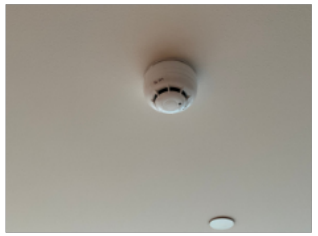
sikkerheten.

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

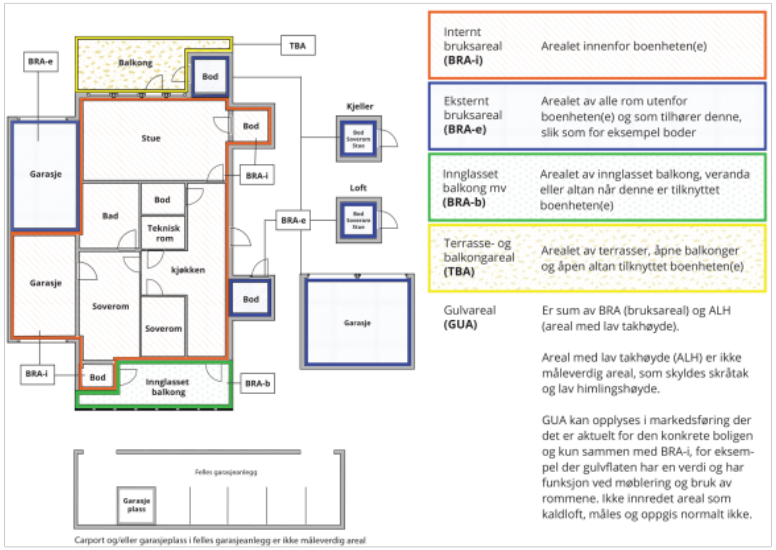
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	70			70	
Etasje 2		5		5	
SUM	**70**	**5**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Etasje 2		Bod	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Nybygg 2021

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)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det bod, via fellearealer, på 5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Øyvind Smith-Meyer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	1818		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkgata 15

Hjemmelshaver
Opsahl Oskar Aron

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet sentrtalt beliggende ved kongsparken, kort vei til det meste av det Tromsø har å by på. Leiligheten ligger på plan 3 med inngang rett fra kongsparken .

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Parkgata 15 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1818
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	08.04.2025		Gjennomgått	236	Nei
Energirapport	12.01.2022		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 02.04.2025
Opsahl, Oskar Aron

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

Oskar Aron Opsahl

Boligen

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

Parkgata 15
9008 Tromsø

5501-200/1818/0/11

Fremtind

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

En smal sprekk i gipsvegg i stuen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

En utleieleilighet for gjester av byggets beboere.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

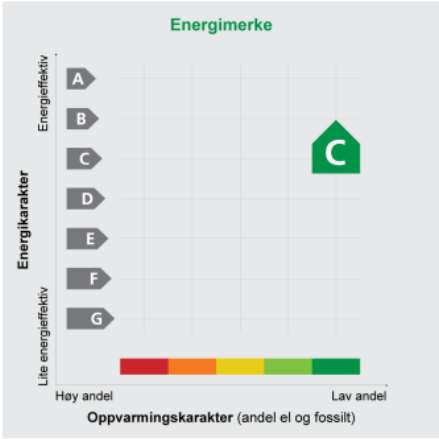
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Parkgata 15
Postnr	9008
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	1818
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1347940
Dato	12.01.2022



Innmeldt av	Robin Iversen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkgata 15	Gnr: 200
Postnr/Sted: 9008 TROMSØ	Bnr: 1818
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 11
Bolignr:	Festenr:
Dato: 12.01.2022 09:21:10	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1347940	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Robin Iversen	

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

VEDTEKTER FOR
Eierseksjonssameiet Kongsparken

Eierseksjonssameie på gnr. 200 bnr. 1818 i Tromsø kommune,
opprettet i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter siste endret på årsmøte 15.mars 2023.

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Kongsparken (heretter bare sameiet). Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 200 bruksnummer 1818 i Tromsø kommune. Sameiets adresse er Parkgata 15 og Vestregata 20. Sameiet ble opprettet ved vedtak om seksjonering tinglyst 09.08.2021, dokumentnummer 967225.

Sameiet og disse vedtektene har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

Når disse vedtektene benytter formuleringen «utbygger» henvises det til selskapet Vestregata 20-22 AS, org.nr. 916 099 398.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene er fastsatt på bakgrunn av følgende:

- Snr. 1: Næringslokalets areal.
- Snr. 2, 3 og 4: Parkeringsplassenes areal.
- Snr. 5: Multiparkanleggets areal.
- Snr. 6: Sportsbodens areal.
- Snr. 7-40: Leilighetenes areal + 1/3 av sportsbodens areal.

For snr. 1, 5 og 7-40 er det deretter foretatt en vektet korreksjon av brøken for arealavhengige og seksjonsavhengige kostnader, med hhv. 70 % og 30 %. Brøken er avrundet til nærmeste hele tall. Sameiebrøkene er som følger på seksjoneringstidspunktet:

Snr.	Sameiebrøk (teller)	Snr.	Sameiebrøk (teller)	Snr.	Sameiebrøk (teller)	Snr.	Sameiebrøk (teller)
1	95	11	73	21	54	31	75
2	27	12	99	22	54	32	87
3	13	13	54	23	87	33	84
4	16	14	54	24	58	34	85
5	90	15	54	25	93	35	106
6	5	16	76	26	68	36	95
7	73	17	55	27	72	37	121
8	86	18	85	28	86	38	116
9	67	19	83	29	81	39	104
10	48	20	54	30	83	40	105

Nevner: 2921.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT OG BRUK

3.1. Eierseksjonssameiets organisering

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie bestående av 40 seksjoner, hvorav seks næringsseksjoner (snr. 1-6) og 34 boligseksjoner (snr. 7-40). Hver seksjon består av hoveddel, eventuell(e) tilleggsdel(er) samt andel i fellesarealer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke inngår i en bruksenhets hoveddel eller tilleggsdel(er), er fellesarealer. I sameiet inngår også en felles utleieleilighet, jf. pkt. 5.

Næringsseksjonene utgjør som følger:

- Snr. 1: Næringslokale
- Snr. 2: Tilrettelagt parkeringsplass
- Snr. 3: Parkeringsplass
- Snr. 4: Parkeringsplass
- Snr. 5: Multiparkanlegg / parkeringsautomat med 17 parkeringsplasser
- Snr. 6: Sportsbod

Til hver boligseksjon følger det en sportsbod (tilleggsdel). Sportsbodene er fordelt på plan 2 og 3 i bygget. Hvilken bod som tilhører den enkelte boligseksjon fremgår av seksjoneringsbegjæringens plantegninger.

Bebyggelsen og tomtearealet ligger i sameie mellom seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjons sameieandel fremgår av sameiebrøken, jf. pkt. 2.

3.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonen

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. For korttidsutleie gjelder de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet i samsvar med eierseksjonsloven § 63a.

3.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdeler). Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.

Seksjonseiere 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, dog med de begrensninger som følger av at deler av fellesarealene er underlagt enerett til bruk, jf. pkt. 3.4. Gjenstander tilhørende én seksjonseier må ikke plasseres i fellesarealer uten samtykke fra sameiets styre, med mindre vedkommende seksjonseier alene har enerett til bruk av det aktuelle fellesarealet.

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd søkes om og godkjennes av styret, med mindre annet følger av vedtektene. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta, og endre, husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne, inkludert eventuelle leietakere, besøkende osv., plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Næringsseksjonen med snr. 1 har rett til å montere profilering på de deler av sameiets fasade som omslutter denne seksjonen. Det er ikke nødvendig med godkjenning fra sameiets styre. Profilering skal ikke være til unødig sjenanse for beboerne. Dette avsnittet kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra snr. 1.

3.4. Enerett til bruk av deler av fellesarealene

Næringsseksjonen med snr. 1 har enerett til bruk av følgende arealer i inntil 30 år:

- Amfiplassen og fortauet som ligger rett utenfor seksjonen, slik dette området er avmerket på utomhusplanen i vedlegg 1 til vedtektene.

Boligseksjonene, snr. 7-40, har i fellesskap enerett til bruk av følgende arealer uten tidsbegrensning:

- Utendørs lekeområde ved boligseksjonenes inngangsparti fra Vestregata, slik det er avmerket på utomhusplanen i vedlegg 1 til vedtektene.
- Ganger, korridorer, trappeløp, heiser, svalganger, felles takterrasser mv. som utelukkende betjener boligseksjonene, samt utleieleiligheten og innvendig sykkelparkering på plan 2, slik dette er avmerket på plantegningene i vedlegg 2 til vedtektene.

Den/de seksjonen(e) som har enerett til bruk av fellesarealer har ansvaret for den løpende daglige driften av de respektive områdene, herunder HMS-ansvar. Når boligseksjonene i fellesskap har enerett til bruk ivaretas driften av sameiets styre, men når kun én seksjon har enerett til bruk ivaretas dette av seksjonseieren selv.

4. SÆRLIG OM NÆRINGSSEKSJONEN SNR. 1

I næringsseksjonen med snr. 1 er det tillatt med næringsdrift i samsvar med godkjent reguleringsformål. Eier av snr. 1 må selv sørge for å få på plass alle nødvendige tillatelser for å utøve sin virksomhet.

I snr. 1 tillates serveringsdrift fram til kl. 23.00. Ved ordinær restaurantdrift tillates imidlertid servering frem til kl. 24.00. Under enhver omstendighet tillates ikke på noe tidspunkt virksomhet med støyende aktivitet som vil kunne være til sjenanse for boligseksjonene i bygget og området omkring. De alminnelige reglene om lov og orden på offentlig sted, som innebærer nattero etter kl. 23.00, gjelder dessuten.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eier av snr. 1.

5. SÆRLIG OM UTLEIELEILIGHETEN

Leilighet nr. 408 er en felles utleieleilighet for boligseksjonseierne. Utleieleiligheten er seksjonert som fellesareal, men boligseksjonseierne har enerett til å bruke den, jf. pkt. 3.4. Felleskostnader- og inntekter forbundet med utleieleiligheten skal fordeles kun mellom boligseksjonene.

Utleieleiligheten kan leies ut både internt til boligseksjonseierne og eksternt til utenforstående. Intern utleie har fortrinnsrett. Ved ekstern utleie kan maksimalt to personer bo i leiligheten. Utleieleiligheten kan ikke benyttes/leies i sammenheng med korttidsutleie av egen leilighet. Maksimal leietid er en uke.

Styret skal fastsette bruks- og ordensregler for utleieleiligheten.

6. PARKERINGSANLEGGET

6.1. Organisering

På plan 1 er det totalt 20 parkeringsplasser. Alle parkeringsplasser har installert lader for el-bil.

17 av parkeringsplassene inngår i en semiautomatisk parkeringsløsning over tre nivåer (multiparkanlegg). Multiparkanlegget er seksjonert som en egen næringsseksjon med snr. 5. De resterende tre parkeringsplassene er ordinære parkeringsplasser på bakkeplan, hvorav én er tilpasset handikapparkering. De tre parkeringsplassene på bakkeplan er seksjonert som hver sine næringsseksjoner med snr. 2, 3 og 4.

Ingen seksjoner har parkeringsplass i utgangspunktet. Parkeringsplass må kjøpes separat. Underveis i utbyggingsfasen står utbygger fritt til å bestemme fordelingen av parkeringsplassene.

Parkeringsrettigheter kan kun selges internt i sameiet. Utbygger har likevel rett til å selge eller leie ut parkeringsplasser til eksterne kjøpere / leietakere dersom ikke alle parkeringsplassene ønskes kjøpt av seksjonseiere. Disse plassene kan også videreselges eksternt, men seksjonseiere har da forkjøpsrett. Dette avsnittet kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

Utbygger står fritt til å bestemme organiseringen av parkeringsanlegget underveis i utbyggingsprosessen.

6.2. Særlig om snr. 5; multiparkanlegget

Snr. 5, multiparkanlegget, eies i et tingsrettslig sameie mellom de 17 som eier parkeringsplass i anlegget. Det tingsrettslige sameiets navn er Kongsparken Multiparksameie.

Det er utarbeidet egne vedtekter for dette multiparksameiet, men den daglige driften av multiparkanlegget skal av praktiske årsaker skje via Eierseksjonssameiet Kongsparken, jf. multiparksameiets vedtekter pkt. 2.

6.3. Bruk av garasjeanlegget

Multiparkanlegget fungerer slik at brukeren plasserer bilen på en ledig plass i anlegget. Før neste bruker får tilgang gjør parkeringsanlegget en intern forflytning slik at ledige parkeringsplasser blir tilgjengelige. En parkeringsrett i et slikt anlegg gir derfor ikke rett til en konkret parkeringsplass, men kun til en ledig parkeringsplass i anlegget. Den enkelte bruker av multiparkanlegget har ansvar for å påse at systemets yteevne ikke overskrides.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes til bilvask, reparasjoner og lignende. Unødig bruk av bilens motor må unngås. Bruker av parkeringsanlegget plikter å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjøring.

Bruker av garasjeanlegget som sådan og multiparkanlegget spesielt plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold, vedlikeholdsarbeid, reparasjoner og lignende. Brukerne må akseptere at inn- og utkjøringen til garasjeanlegget i korte perioder kan være sperret i forbindelse med av- og pålasting av varer ved varemottaket til snr. 1.

6.4. Bytteordning for handikapparkering

Parkeringsanlegget inneholder én parkeringsplass som er tilpasset personer med behov for handikapparkering. Så lenge det ikke er noen seksjonseiere med behov for handikapparkering som ønsker å kjøpe denne plassen, kan den selges til personer som ikke har slikt behov. Dersom det senere oppstår slikt behov hos en seksjonseier, har vedkommende rett til å overta handikapplassen gjennom et bytte av parkeringsplasser. Denne retten til å overta handikapplassen gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en annen parkeringsplass i sameiet. Bytteretten gjelder uavhengig av om den plassen som allerede disponeres av seksjonseieren med behov for handikapplass inngår i multiparkanlegget eller er en ordinær parkeringsplass på bakkenivå.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende dersom det er andre husstandsmedlemmer enn seksjonseieren selv som har slikt behov.

7. VEDLIKEHOLD

7.1. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Dette gjelder likevel ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, med mindre annet er særskilt bestemt i vedtektene. Dersom det bare er vindusruten som må skiftes, er dette likevel seksjonseierens ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret om dette.

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

En seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7.2. Særlig om vedlikeholdsplikt for eier av næringsseksjonen snr. 1

I tillegg til det som følger av pkt. 7.1 har eier av snr. 1 vedlikeholdsansvaret for følgende:

- Fellesarealer som snr. 1 har vedtektsfestet enerett til å bruke, jf. vedtektene pkt. 3.4.
- Evt. profilering som snr. 1 får montert på fasaden iht. pkt. 3.3. siste avsnitt.

- Tekniske installasjoner, anlegg, kabler, ledninger og lignende som kun betjener snr. 1, uavhengig av om dette befinner seg i bruksenheten eller på fellesareal.
- Overflatevedlikehold av den delen av fasaden som omslutter bruksenheten. Dette omfatter vedlikehold av
  - egne vinduer inkludert karm, herunder også vindusvask,
  - inngangsdør og port til bruksenheten,
  - det ytterste fasadelaget, herunder fasadestein og evt. andre materialer som utgjør det ytterste fasadelaget. De deler av bygningsmassen som ligger innenfor det ytterste fasadelaget omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar iht. pkt. 7.3.

Vedlikeholdsplikten omfatter også plikt til reparasjon og utskifting ved behov.

Eier av snr. 1 har ansvaret for både å utføre og dekke kostnadene ved vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger iht. denne bestemmelsen.

7.3. Sameiets vedlikeholds- og utbedringsplikt

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 enkelte seksjonseieres vedlikeholdsplikt etter vedtektene pkt. 7.1 og 7.2 eller eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 33. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vask og vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av hele vinduer, utskifting av ytterdører og balkong-/terrassedører til bruksenhetene og utskifting av sluk. Videre omfatter vedlikeholdsplikten reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Slikt arbeid skal så langt det er praktisk mulig varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere av boligen.

Sameiet kan bli erstatningsansvarlig overfor seksjonseierne for tap som følge av forsømt vedlikehold fra sameiet.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 11.7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som for eksempel røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret før arbeidet igangsettes.

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av felleskostnader - hovedregel

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en revidert sameiebrøk, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene eller vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne som berøres. Den reviderte sameiebrøken ser bort fra næringsseksjonene med snr. 2, 3, 4 og 5 (parkeringsplassene). Denne reviderte sameiebrøken fremgår av vedlegg 3 til vedtektene.

9.2. Felleskostnader som bare skal fordeles mellom boligseksjonene

Den del av sameiets felleskostnader som kun kommer boligseksjonene til nytte, skal dekkes av boligseksjonene alene. Dette gjelder blant annet;

- sameiets kostnader til fjernvarme,
- sameiets kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke iht. pkt. 3.4.

Den interne fordelingen mellom boligseksjonene gjøres etter en ytterligere revidert sameiebrøk for boligseksjonene, som ser bort fra samtlige næringsseksjoner. Denne reviderte sameiebrøken fremgår av vedlegg 3 til vedtektene.

9.3. Felleskostnader som bare skal dekkes av næringsseksjonen snr. 1

Den del av sameiets felleskostnader som kun kommer snr. 1 til nytte, skal dekkes av denne seksjonen alene. Dette gjelder blant annet sameiets kostnader til drift av fellesarealer som snr. 1 har enerett til å bruke iht. pkt. 3.4.

Snr. 1 skal også dekke eventuelle kostnader som sameiet pådras, men som omfattes av seksjonens vedlikeholdsansvar iht. pkt. 7.2.

9.4. Særlig om felleskostnader til vedlikehold av fasader og tak

Sameiets kostnader til vedlikehold av yttervegger og fasader, herunder dører og vinduer, i plan 1 skal fordeles mellom seksjonseierne i samsvar med hovedregelen i pkt. 9.1, så langt ikke annet følger av pkt. 9.3 andre ledd.

Sameiets kostnader til vedlikehold av yttervegger og fasader, herunder dører og vinduer, fra og med plan 2 til og med plan 9 skal fordeles mellom boligseksjonseierne i samsvar med bestemmelsen i pkt. 9.2 annet ledd.

Sameiets kostnader til vedlikehold av taket skal fordeles mellom seksjonseierne i samsvar med hovedregelen i pkt. 9.1. Dette gjelder likevel ikke kostnader til vedlikehold av det som naturlig utgjør en del av takterrassen, som er underlagt enerett til bruk for boligseksjonene, og dermed skal dekkes av boligseksjonseierne iht. pkt. 9.2 første ledd andre strekpunkt.

Det som her er sagt om kostnader til vedlikehold gjelder tilsvarende for kostnader til reparasjon og utskifting.

9.5. Særlig om felleskostnader til TV / Internett

Kostnader tilknyttet fellesavtaler på TV/internett skal fordeles flatt mellom snr. 1 og snr. 7-40. Næringsseksjonen snr. 1 kan velge å ikke delta i slike fellesavtaler og skal da heller ikke betale for dem.

9.6. Særlig om parkeringsplasser, herunder ladekostnader for elbil

9.6.1. Parkeringsavgift

Alle som disponerer en parkeringsplass, skal betale en parkeringsavgift til dekning av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser. Avgiftens størrelse kan differensieres ut ifra om det gjelder en ordinær parkeringsplass på bakkeplan eller om det gjelder parkeringsplass i multiparkanlegget, jf. pkt. 9.6.2. Avgiftens størrelse fastsettes av styret gjennom vedtak av sameiets budsjett og drives inn sammen med felleskostnadene.

Eksterne eiere av parkeringsrettighet skal betale parkeringsavgift på samme måte som seksjonseiere som eier parkeringsrettighet.

9.6.2. Særlig om kostnader til service, drift og vedlikehold av multiparkanlegget, snr. 5

Kostnader knyttet til service, drift og vedlikehold av multiparkanlegget i snr. 5 skal anses som en del av Eierseksjonssameiet Kongsparken sine felleskostnader, selv om anlegget utgjør en egen bruksenhet. Dette innebærer at kostnadene til service, drift og vedlikehold av multiparkanlegget skal faktureres til og dekkes av Eierseksjonssameiet Kongsparken.

Sameiets felleskostnader knyttet til service, drift og vedlikehold av multiparkanlegget skal kun fordeles mellom eierne av snr. 5. Kostnadene fordeles flatt med 1/17 på hver parkeringsplass, og dekkes inn gjennom parkeringsavgiften iht. pkt. 9.6.1.

9.6.3. Strømforbruk til ladding av elbiler

Alle parkeringsplasser har installert lader for el-bil. Strømforbruk knyttet til ladding av elbil skal dekkes av den enkelte bruker av ladestasjon iht. målt forbruk.

9.7. Avsetning til fremtidig vedlikehold

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall om det skal avsettes midler til opparbeidelse av fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret fastsetter i tilfelle størrelsen på beløpet, som skal kreves inn sammen med felleskostnadene.

Eventuell avsetning innbetalt av boligseksjonene skal dekke boligseksjonenes forpliktelser og kan ikke benyttes til å dekke næringsseksjonens forpliktelser, og vice versa.

9.8. A konto betaling

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

10. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

11. ÅRSMØTET

11.1. Myndighet og tidspunkt for årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig,

eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2. Varsel om og innkalling til årsmøte

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter første ledd.

11.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet;

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette styrehonorar.

11.4. Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

11.5. Hvem som kan delta på årsmøtet

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 til å uttale seg.

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

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

11.6. Beregning av flertall

På årsmøtet regnes flertall etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11.7. Vedtak på årsmøtet

Foruten saker som skal behandles av ordinært årsmøte uavhengig av om de er angitt i innkallingen, jf. pkt. 10.3, kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen til møtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a,
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning,
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,
i) endring av vedtektene.

Vedtak om blant annet salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever uttrykkelig samtykke fra alle seksjonseierne.

Følgende krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- tiltak etter tredje ledd bokstav g), dersom tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes,
- bestemmelse om etablering av midlertidig enerett til bruk av fellesarealer og endring av slik enerett,
- bestemmelse om at bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av eierseksjonsloven.

12. STYRET

12.1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre medlemmer. Årsmøtet bør etterstrebe at både boligseksjoner og næringsseksjoner blir representert i styret. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlem og evt. varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer.

12.2. 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. Styret skal herunder treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal også sørge for den daglige drift og vedlikehold av multiparkanlegget i snr. 5, jf. fullmakt inntatt i Kongsparken Multiparksameie sine vedtekter pkt. 2.

12.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

12.4. Representasjon og fullmakt

Styrelederen og ett styremedlem representerer i fellesskap sameiet utad og tegner dets navn.

13. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om

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

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.

14. MINDRETALLSVERN

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.

Styret eller forretningsføreren 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.

15. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

15.1. 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.

15.2. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

15.3. 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 i medhold av eierseksjonsloven § 39 kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Det kan etter samme regler også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører. Forut for konstituering av sameiet kan utbygger engasjere forretningsfører på sameiets vegne.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor. Revisoren velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller disse vedtekter stiller strengere krav eller restriksjoner.

19. ØVRIGE BESTEMMELSER

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått når sameiet stiftes.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige regler i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kongsparken

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 17:00
Sted: Norgesgruppens lokaler i Stakkevollvegen 11.

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 Kongsparken, 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.

27.02.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Eierseksjonssameiet Kongsparken

Fullmakt - årsmøte torsdag 20.03.2025

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 Kongsparken torsdag 20.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Eierseksjonssameiet Kongsparken

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 17:00
Sted: Norgesgruppens lokaler på Stakkevollvegen 11.

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlem

5 FORSLAG TIL ØKNING AV STYREHONORAR

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 27.02.2025

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. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Styreleder orienterer om hovedpunktene i årsregnskapet, samt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Overskudd brukes til å styrke sameiets arbeidskaptial.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50 000.

Det er budsjettert med styrehonorar på kr 50.000 i total kompensasjon til hele styret for ett års arbeid.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 14.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Tor-André Grenersen og Randi Myrvold er ferdig med sine perioder som styremedlemmer, og ønsker ikke gjenvalg.

Fredrik Endré Wang Rath, seksjonseier i leilighet 901, og Halida Jusufovic seksjonseier i leilighet 504 har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlemmer, og styret anser begge som egnede kandidater til vervene.

Forslag til vedtak: Fredrik Endré Wang Rath velges til styremedlem for 2 år.

Halida Jusufovic velges til styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Styret innstiller forslag til vedtak.

4.3 Valg av varamedlem

Halida Jusufovic har stått som varamedlem siste perioden, men stiller nå til valg som styremedlem.

Styret har ikke lykkes med å identfisere ny kandidat som varamedlem, og det blir derfor Årsmøtets oppgave å finne egnet kandidat.

Forslag til vedtak: Kandidat foreslått av Årsmøtet velges som nytt varamedlem.

5. FORSLAG TIL ØKNING AV STYREHONORAR

Bakgrunn

Styrehonoraret for Eierseksjonssameiet Kongsparken har vært uendret på 50 000 kroner siden etableringen av sameiet i 2021. Med økt arbeidsmengde og ansvar for styret, samt behov for å sikre en rettferdig kompensasjon for styrets arbeid, foreslås det en økning av det totale honoraret til 80 000 kroner per år.

Begrunnelse

- Styrets ansvar og oppgaver har økt i omfang, blant annet innenfor økonomisk oppfølging, vedlikeholdsplanlegging og oppfølging av leverandører.

- En økning av honoraret sikrer at styret kompenseres på en rettferdig måte i tråd med arbeidsmengden. Ansvar og arbeidsmengde for styreleder er høyere enn for øvrige styremedlemmer, og dette bør også reflekteres i honoraret.

- Honorarnivået bør være konkurransedyktig for å motivere beboere til å stille til styreverv.

Konklusjon

Årsmøtet anmodes om å vedta forslaget om økning av styrehonoraret til 80 000 kroner per år, med den foreslåtte fordelingen.

- Styreleder: 40 000 kroner

- Øvrige styremedlemmer (2 stk.): 20 000 kroner hver

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for Eierseksjonssameiet Kongsparken økes fra 50 000 kroner til 80 000 kroner per år, fordelt som følger:

- Styreleder: 40 000 kroner

- Øvrige styremedlemmer (2 stk.): 20 000 kroner hver

Styrets innstilling: Styret anser seg som inhabilt i denne saken, da den direkte berører styrets godtgjørelse, og overlater derfor til årsmøtet å ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar stilling til om styrehonoraret skal justeres, herunder nivået på en eventuell økning.

Saken legges frem for diskusjon og beslutning på årsmøtet.

Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Kongsparken

Generelle opplysninger

Eierseksjonssameiet Kongsparken, org.nr.927977389, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 34 boliger og 6 næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos LY Forsikring AS med polisenummer 294878. 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 Kongsparken benytter BevarHMS fra BoNord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Eierseksjonssameiet Kongsparken sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY Norge. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Ordinært resultat før skatt 2024 er kr 71 100 kr.
Arbeidskapitalen er per 27. februar 182 650 kr.

Boligselskapet per dags dato ingen midler på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. Styret foreslår i budsjett for 2025 å starte med å sette av midler til framtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Dagfinn Liljedal Elverum
Styremedlem, Randi Myrvold
Styremedlem, Tor-André Grenersen
Varamedlem, Halida Jusufovic

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter hvor 38 protokollerte saker har vært behandlet.

1. Oppfølging av 1-års kontroll
Styret har kontinuerlig fulgt opp punktene fra 1-års kontrollen, inkludert dialog med utbygger om utestående saker. Flere punkter har blitt behandlet, men enkelte saker er fortsatt under oppfølging.

2. Vindusvask vår 2024
Det ble budsjettert med utvendig vindusvask våren 2024. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og valgte å gjennomføre vask av de nederste etasjene til en kostnad av 6.500 kroner.

3. Dialog med utleiere om felles rutiner
På årsmøtet ble det enighet om å innlede dialog med utleiere om felles rutiner, spesielt for korttidsutleie. Randi har tatt initiativ til møter med utleiere for å utveksle erfaringer og etablere felles rutiner.

4. Dugnad vår 2024
Styret planla og gjennomførte en dugnad i mai 2024 med god oppslutning. Det ble utført diverse vedlikeholdsoppgaver som spyling og kosting av inngangspartier, lekeplasser og gangstier, samt rydding og raking av blomsterbed.

5. Økonomi og justering av felleskostnader
Sameiets økonomi har vært en viktig sak gjennom året. På grunn av høyere utgifter enn budsjettert, spesielt til energi og kommunale avgifter, vedtok styret å øke felleskostnadene med 20 % fra og med juli 2024 for å sikre forsvarlig økonomi.

6. Fornying av forsikringsavtale
Styret har vurdert og fornyet forsikringsavtalen med LY forsikring uten å innhente konkurrerende tilbud, basert på gode erfaringer fra tidligere skadesaker.

7. HMS-system
Styret har takket ja til et tilbud på et HMS-system fra Bonord for å ivareta alle lovpålagte oppgaver til internkontroll i boligselskapet.

8. Administrering og oppfølging av utleieleilighet 408
Tor-André Grenersen har administrert og fulgt opp leie, logistikk og utvask av utleieleilighet 408. Dagfinn Liljedal Elverum har tatt over ansvaret for dette etter at Tor-André flyttet.

Styret har gjennom året arbeidet målrettet for å sikre god drift og vedlikehold av sameiet, samt ivaretatt beboernes interesser på en forsvarlig måte.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

1. Etablere samarbeid. Begge styremedlemmer, samt vara er på valg i 2025. Det kan potensielt bety store endringer i styret, og en av styrets første prioriteringer blir å tidlig etablere samarbeid og arbeidsform for det kommende året.

2. Fortsette følge opp 1. års kontroll. Styret har siden den ble foretatt følgt opp uløste punkter mot utbygger, og fortsatt er det en del punkter som ikke er lukket. Styret vil jobbe sammen med vår forvalter, Front, med å lukke disse, samt andre reklamasjoner som har dukket opp gjennom 2024.

3. Styret har i 2024 arbeidet for godt samarbeidsklima mellom fastboende og utleiere. Videreføringen av dette arbeidet blir særdeles viktig også i 2025.

4. Sameiet har hatt utfordringer med vindusvask siden blokken først ble innflyttingsklar i 2021. Vi har i 2025 budsjettert med vindusvask med droner, og gjennomføring av dette kommer til å bli gitt høy prioritet.

5. Fortsette jobbe for å ivareta eiendommen og sameiets interesser innenfor de økonomiske rammene satt i budsjett for 2025.

6. Kalle inn til og gjennomføre dugnad på sameiets uteområder. Minimum en gang i 2025.

7. Komme igang med planmessig og dokumenterbart HMS-arbeid.

8. Administrere og ivareta gjesteleilighet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 296 726	1 274 400	844 582	1 648 940
Andre driftsinntekter	2	35 993	12 000	13 754	20 000
Sum inntekter		1 332 719	1 286 400	858 336	1 668 940
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	3 950	3 950	3 950	3 950
Styrehonorar	4	49 998	50 000	49 998	50 000
Revisjonshonorar	5	8 483	7 000	6 786	9 000
Forretningsførerhonorar		47 086	47 086	44 844	49 441
Konsulenthonorar	6	5 625	3 000	4 238	68 600
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	33 855	80 000	121 312	132 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	20 333	15 000	35 445	15 000
Annet vedlikehold	9	166 127	157 000	166 393	95 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	208 167	130 610	111 293	195 005
Kostnader TV/Internett		135 825	130 000	128 922	138 000
Forsikring		63 218	80 000	97 280	90 000
Eiendomsavgift og renovasjon	11	132 685	110 000	173 649	139 000
Energi og brensel	12	382 072	299 000	375 522	365 100
Andre driftskostnader	13	9 240	17 000	43 536	20 500
Sum kostnader		1 266 663	1 129 646	1 363 167	1 370 596
Driftsresultat		66 056	156 754	-504 831	298 344
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	5 070	10 000	12 977	10 000
Finanskostnader	15	27	0	381	0
Resultat finansposter		5 044	10 000	12 596	10 000
Ordinært resultat før skatt		71 100	166 754	-492 235	308 344
Årets resultat		71 100	166 754	-492 235	308 344
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		71 100	0	-492 235	0
Sum disponering		71 100	0	-492 235	0

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Utestående felleskostnader	6 122	20 571
Forskuddsfakturerte kostnader	63 853	30 691
Sum fordringer	69 975	51 262
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	276 880	223 049
Sum bankinnskudd og kontanter	276 880	223 049
Sum omløpsmidler	346 855	274 311
SUM EIENDELER	346 855	274 311

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	132 760	624 995
Årets endringer egenkapital	71 100	-492 235
Sum egenkapital 31.12	203 860	132 760
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader	2 867	2 269
Leverandørgjeld	61 417	52 149
Påløpte kostnader	72 590	76 850
Gjeld finansieringsforetak	6 122	10 283
Sum kortsiktig gjeld	142 995	141 552
Sum gjeld	142 995	141 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	346 855	274 311

31.12.24
Eierseksjonssameiet Kongsparken

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Dagfinn Liljedal Elverum	Tor-Andrè Grenersen	Randi Myrvold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet baserer seg p³ regnskapslovens regler om oppsett av ³ rsregnskap.

Inntekter:
Inntektsfµring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlµpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlµpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
Ð vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vÑre forbig³ ende.

Omlµpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefµres med nominelt mottatt belµp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefµres til nominelt belµp p³ etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefµres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfµres lµpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppfµrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjµres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 127 046	1 100 000	675 012	1 408 220
Parkeringsleie	43 200	44 400	43 400	102 000
TV - Internett	126 480	130 000	126 170	138 720
Sum	1 296 726	1 274 400	844 582	1 648 940

Boligselskapet best³ r av 34 boligseksjoner, seks nÑringsseksjoner som er et nÑringslokale, et multiparkanlegg med 17 parkeringsplasser, tre parkeringsseksjoner og et sportsbodareal.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie gjesteleilighet	33 388	12 000	13 354	20 000
Inntekter elbillading	56	0	0	0
Andre inntekter	2 550	0	400	0
Sum	35 993	12 000	13 754	20 000

Andre inntekter er innkreving fra beboere ifb. med bestilling av nye nµkler.

Note 3 - Lµnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	3 950	3 950	3 950	3 950
Sum	3 950	3 950	3 950	3 950

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjµrelse til styre- og bedriftsforsamling	49 998	50 000	49 998	50 000
Sum	49 998	50 000	49 998	50 000

Belµpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 483	7 000	6 786	9 000
Sum	8 483	7 000	6 786	9 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinÑr revisjon uten konsulenttjenester. Belµpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for ŋkonomisk r³ dgivning	0	0	1 500	0
Teknisk r³ dgivning	5 625	3 000	2 738	68 600
Sum	5 625	3 000	4 238	68 600

Teknisk r³ dgivning gjelder lisenskostnad FDV program, levert av Front Forvaltning AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	33 855	79 000	107 349	130 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	1 000	4 549	2 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	2 369	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	7 045	0
Sum	33 855	80 000	121 312	132 000

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	8 996	0	7 413	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	10 481	7 500	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold heis	856	7 500	28 032	10 000
Sum	20 333	15 000	35 445	15 000

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	71 761	73 000	42 042	20 000
Renhold	82 645	74 000	88 270	74 000
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	8 784	10 000	23 999	1 000
Annet vedlikehold	2 937	0	12 082	0
Sum	166 127	157 000	166 393	95 000

Annet vedlikehold er kostnader i forbindelse med dugnad.

Note 10 - Lŋpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	15 626	25 000	24 919	25 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	90 498	46 000	48 609	89 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	27 484	16 000	25 126	16 800
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	11 988	11 610	11 610	11 610
Diverse serviceavtaler	48 196	32 000	1 029	52 595
Drifts- og serviceavtale VVS	14 375	0	0	0
Sum	208 167	130 610	111 293	195 005

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avlŋp o.l.	115 088	110 000	156 492	139 000
Eiendoms- og festeavgift	17 597	0	17 156	0
Sum	132 685	110 000	173 649	139 000

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strŋmkostnader	92 383	60 000	67 200	94 500
Fjernvarme	289 690	239 000	308 322	270 600
Sum	382 072	299 000	375 522	365 100

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen kostnad lokaler	0	0	14 620	0
Annen leiekostnad	0	2 000	1 875	2 000
Verktŋy	759	7 000	916	7 000
Inventar	0	5 000	0	5 000
Driftsmateriale	1 024	1 000	2 618	2 000
Kontorrekvisita	135	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 895	1 000	1 400	3 500
Styrekostnader	0	0	7 700	0
Kostnader ³ rsmŋte-generalforsamling	4 375	0	1 500	0
Bank og kortgebyrer	2 360	1 000	1 494	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	-2 506	0	11 443	0
Andre driftskostnader	198	0	-29	0
Sum	9 240	17 000	43 536	20 500

Kreditsaldo p³ omkostninger inkassoforetak skyldes refundering av tidligere betalte omkostninger.

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	5 070	10 000	12 977	10 000
Sum	5 070	10 000	12 977	10 000

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre rentekostnader	27	0	381	0
Sum	27	0	381	0

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kongsparken torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Stakkevollvegen 11.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Det var 3 stykk stemmeberettigede på møtet, samt 1 fullmakt.

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
3 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Dagfinn Liljedal Elverum er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Dagfinn Liljedal Elverum er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Randi Myrvold 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 27.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Valg av tellekorps ble foreslått droppet pga få deltakere på årsmøtet.

Vedtak:

Pga få deltakere på møtet, så bestemte årsmøtet at valg av tellekorps ikke var nødvendig.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble gjennomgått.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Styreleder orienterte om hovedpunktene i årsregnskapet, samt hva som har lagt føringer for beslutninger tatt i budsjett for 2025.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Overskudd brukes til å styrke sameiets arbeidskaptial.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50 000.

Det er budsjettert med styrehonorar på kr 50.000 i total kompensasjon til hele styret for ett års arbeid.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 14.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Tor-André Grenersen og Randi Myrvold er ferdig med sine perioder som styremedlemmer, og ønsker ikke gjenvalg.

Fredrik Endré Wang Rath, seksjonseier i leilighet 901, og Halida Jusufovic seksjonseier i leilighet 504 har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlemmer, og styret anser begge som egnede kandidater til vervene.

Vedtak:

Fredrik Endré Wang Rath ble valgt som styremedlem for to år.

Halida Jusufovic ble valgt som styremedlem for ett år.

Begge ble valgt enstemmig av årsmøtet.

4.3 Valg av varamedlem

Halida Jusufovic har stått som varamedlem siste perioden, men stiller nå til valg som styremedlem.

Styret har ikke lykkes med å identfisere ny kandidat som varamedlem, og det blir derfor Årsmøtets oppgave å finne egnet kandidat.

Vedtak:

Årsmøtet foreslo Randi Myrvold som varameldlem, og Randi godtok nomisjonen.

Hun ble valgt enstemmig som varamedlem for ett år.

5. FORSLAG TIL ØKNING AV STYREHONORAR

Bakgrunn

Styrehonoraret for Eierseksjonssameiet Kongsparken har vært uendret på 50 000 kroner siden etableringen av sameiet i 2021. Med økt arbeidsmengde og ansvar for styret, samt behov for å sikre en rettferdig kompensasjon for styrets arbeid, foreslås det en økning av det totale honoraret til 80 000 kroner per år.

Begrunnelse

- Styrets ansvar og oppgaver har økt i omfang, blant annet innenfor økonomisk oppfølging, vedlikeholdsplanlegging og oppfølging av leverandører.

- En økning av honoraret sikrer at styret kompenseres på en rettferdig måte i tråd med arbeidsmengden. Ansvar og arbeidsmengde for styreleder er høyere enn for øvrige styremedlemmer, og dette bør også reflekteres i honoraret.

- Honorarnivået bør være konkurransedyktig for å motivere beboere til å stille til styreverv.

Konklusjon

Årsmøtet anmodes om å vedta forslaget om økning av styrehonoraret til 80 000 kroner per år, med den foreslåtte fordelingen.

- Styreleder: 40 000 kroner

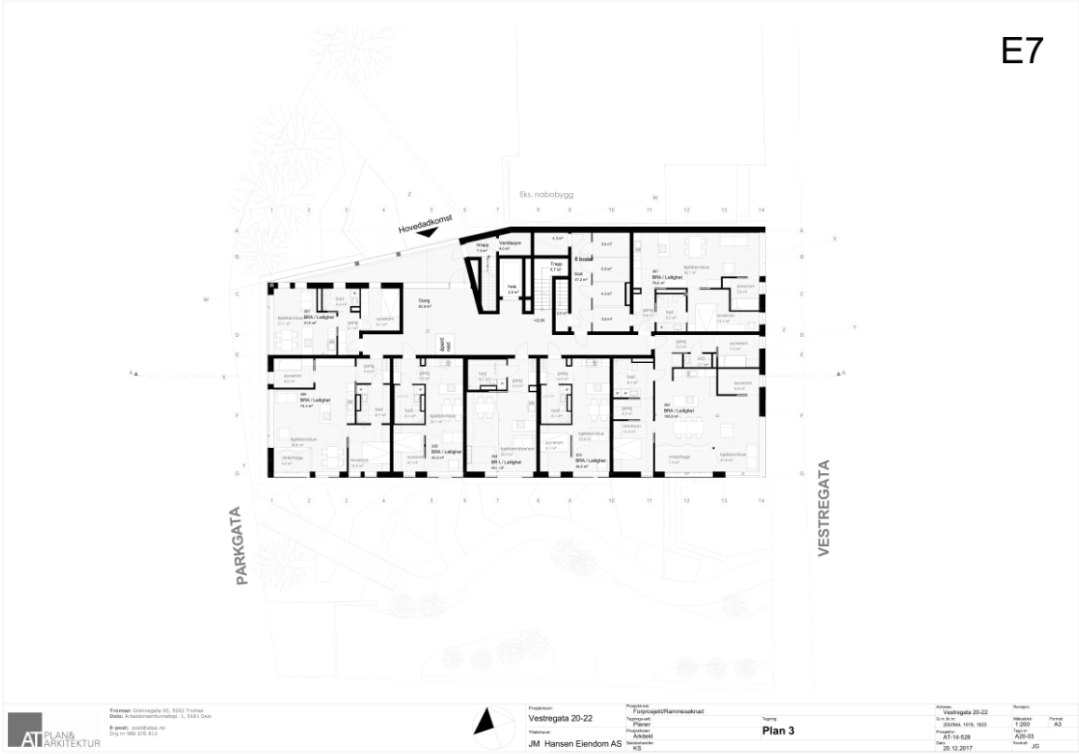
- Øvrige styremedlemmer (2 stk.): 20 000 kroner hver

Styreleder, og medlem av eksisterende styre stilte seg inhabil til å avgi stemme. Styreleder hadde også en fullmakt som da ble inhabil.

En deltaker stilte seg inhabil pga nær relasjon til styreleder (kone).

Vedtak:
Årsmøtet godtok forslaget om å øke styrehonorar til totalt 80.000 kroner fra og med inneværende år.

Dette fordeles med 40.000 kroner til styreleder, og 20.000 kroner til hvert av styremedlemmene.



Tromsø kommune

AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-19/01151-30	Eline Holdø +47 48206427	28.10.2021

Vestregata 20-22, 200/944, 200/1818 og 200/1820, midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk med 35 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 1818
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 944
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 1820
Ansvarlig søker:	AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	VESTREGATA 20-22 AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplan Endring av rekkefølgekrav, oppdatert skisse for forprosjekt Kongsparken godkjennes

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan 1843, rekkefølgekrav VII c). I stedet for at Kongeparken skal opparbeides i tråd med skisse til forprosjekt for Lekeareal Kongeparken datert 01.05.2017, gis det tillatelse til at Kongeparken opparbeides i tråd med ny skisse for forprosjekt utarbeidet vår 2020 slik det er illustrert i vedlagte skisse L-2.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3 og § 21-2 femte ledd, gis midlertidig brukstillatelse for boligblokk med 35 leiligheter, fellesarealer og næringsdel som omsøkt.

   Rammetillatelse er gitt i vedtak av 14.05.2018
   Tidligere er det gitt følgende igangsettingstillatelser:
   02.09.2019 IG1 - grunnarbeid og miljøsanering av grunn
   28.05.2020 IG2 - grunnarbeider og oppføring av bygningsfundamenter
   30.09.2020 IG3 - oppføring av boligblokk
   07.10.2021 IG4 – vegareal og gatetun, utenom belysningsplan

   Det gjenstår mindre detaljarbeider innvendig og utførelse av utearealer. Frist for utførelse av gjenstående arbeider følger av vedtakets punkt 4. Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket har nødvendig sikkerhet til at bygget kan tas i bruk.

3. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3.

   Gjennomføringsplan skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Endringer må meldes til kommunen.

4. Midlertidig brukstillatelse gis med følgende vilkår:

   a. Rekkefølgekrav VII a) om opparbeidelse av fortau o_SF1 skal oppfylles. Hele fortauet i område o_SF1 skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen senest **01.06.2022**. Belysning skal være dokumentert ferdigstilt senest **01.06.2022**, med godkjente tekniske planer, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse. Som avbøtende tiltak for manglende opparbeidelse, skal arealet være opparbeidet med midlertidige tiltak slik de er beskrevet i e-post fra ansvarlig søker til kommunen, datert 27.10.2021. De midlertidige løsningene skal være ferdigstilt senest **01.12.2021**. Frem til da er det tiltakshavers ansvar at sikkerheten for beboere og forbipasserende opprettholdes som under anleggsfasen. Ved bruk av atkomst til garasje må det sikres at sikten mot Vestregata ikke hindres av gjerder, bukker, anleggsmaskiner eller snø.

   b. Rekkefølgekrav VII b) om opparbeidelse av offentlig gatetun o_SGT1 skal oppfylles. Hele gatetunet i område o_SGT1, inkludert belysning, skal være ferdig innen **01.06.2022**. Som avbøtende tiltak for manglende opparbeidelse, skal arealet være opparbeidet med midlertidige tiltak slik de er beskrevet i e-post fra ansvarlig søker til kommunen datert 27.10.2021. De midlertidige løsningene skal være ferdigstilt senest **01.12.2021**. frem til da er det tiltakshavers ansvar at sikkerheten for beboere og forbipasserende opprettholdes som under anleggsfasen.

   c. Rekkefølgekrav VII c) om opparbeidelse av Kongeparken i tråd med skisse for forprosjekt skal oppfylles. I stedet for å legge skisse til forprosjekt for lekeareal Kongeparken datert 01.05.2017 til grunn, slik det er angitt i rekkefølgekravet, skal skisse til forprosjekt utarbeidet vår 2020 legges til grunn slik det følger av vedtak om dispensasjon. I tråd med ansvarlig søkers fremdriftsplan stilles det krav om at Kongeparken skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen innen **15.10.2022**. Dette innebærer at det skal være godkjente tekniske planer for parken, den skal være omsøkt og godkjent etter Plan- og bygningsloven, det skal være gitt ferdigattest og kommunen skal ha overtatt anlegget.

   d. Rekkefølgekrav VII d) om oppgradering av trapp og gangveg i Kongeparken i forbindelse med Bernt Lies gate skal oppfylles. Dette skal gjøres samtidig som, og på samme måte som, rekkefølgekrav VII c).

Fristene er satt etter forslag fra ansvarlig søker. Tiltakshaver og ansvarlig søker skal ved hver tidsfrist sende kommunen dokumentasjon på at rekkefølgekravet er oppfylt. Dersom rekkefølgekravene ikke er oppfylt innen de tidsfrister som er gitt, vil kommunen vurdere å omgjøre dette vedtaket om midlertidig brukstillatelse etter forvaltningsloven § 35. Dette vil kunne innebære at bygget ikke lenger har gyldig brukstillatelse og at bygget ikke vil kunne brukes. Dersom bygget er i bruk uten gyldig brukstillatelse, vil dette utgjøre en ulovlighet som kommunen skal forfølge med sanksjoner, jf. pbl. kapittel 32. Dette vedtaket er å regne som et forhåndsvarsel om pålegg om ferdigstillelse innen de gitte fristene og vedtak om tvangsmulkt etter pbl § 32-2. Dersom ansvarlig utbygger opphører å eksistere før rekkefølgekravene er oppfylt, vil krav om ferdigstillelse og retting fremmes mot nye eiere av bygget

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Vurdering av rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav VII e) angir at tillatelser kan gis selv om ikke rekkefølgekravene er faktisk oppfylt dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. For at midlertidig brukstillatelse skal kunne gis, må kommunen vurdere både om kravene til sikkerhet i reguleringsplanens punkt VII e) er oppfylt, og om kravene til midlertidig brukstillatelse slik de fremgår av pbl § 21-5 femte ledd er oppfylt.

Tiltakshaver har stilt garanti for beløp som Tromsø kommune vurderer som tilstrekkelig for å sikre midler til oppfyllelse av rekkefølgekrav. Beløpet er ikke basert på godkjente tekniske planer. Det er godkjent tekniske planer for fortau og gatetun, slik det er nevnt i rekkefølgekrav a) og b), foruten tekniske planer for belysning. Det er ikke godkjent tekniske planer for Kongeparken eller trapp i forbindelse med Bernt Lies gate. Det inngås også avtale med Tromsø kommune, Utbyggingstjenesten, om rammene for tiltak i Kongeparken. Denne avtalen er signert av tiltakshaver, og skal behandles politisk i kommunen før den er gjeldende.

Kommunens oppgave er imidlertid ikke bare å sikre at det finnes midler og privatrettslige rettigheter til å oppfylle rekkefølgekravene. Kommunen skal se til at rekkefølgekravene faktisk oppfylles fysisk. Rekkefølgekravene er utformet i den hensikt å sørge for at viktige elementer i reguleringsplanen, som utearealer og trafikkarealer, opparbeides før bygningene kan tas i bruk. Når tiltakshaver ønsker å ta bygget i bruk før rekkefølgekravene er oppfylt, må kommunen sikre at en har virkemidler som i tilstrekkelig grad sikrer at rekkefølgene faktisk oppfylles uten at dette blir til vesentlig ulempe for beboere og forbipasserende.

Hensynet bak rekkefølgekrav a) og b) er å sikre at boligblokkens umiddelbare uteområde er ferdigstilt før bygget tas i bruk, og at trafikksikkerheten langs den trafikkerte Vestregata opprettholdes både for beboere og andre brukere av veien. Kommunens vurdering er at den midlertidige løsningen med midlertidig dekke og snøsmelteanlegg vil ivareta sikkerheten ved bruk av fortau og atkomst over gatetun. Sikkerheten frem til midlertidig løsning er etablert vil ivaretas som under anleggsperioden. Kommunens mulighet til å pålegge ferdigstillelse og ilegge tvangsmulkt, sammen med den garantien tiltakshaver har stilt og avtalen som er inngått med Tromsø kommune, gir etter kommunens vurdering tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravet vil oppfylles til at en kan gi tillatelse til midlertidig brukstillatelse etter bestemmelsen i rekkefølgekrav VII e).

Hensynet bak rekkefølgekrav c) og d) er å sikre at beboerne av Vestregata 20-22 har tilgang til tilfredsstillende lekearealer og utearealer for lek og rekreasjon. Boligblokka har svært begrensede utearealer på egen eiendom og gatetun, og nærheten til den offentlige Kongeparken er en vesentlig faktor for å sikre gode bokvaliteter for beboerne. Oppgraderingen av parken og trappa som fungerer som snarvei mellom Kongsbakken/Parkgata og Bernt Lies gate ved Kongsbakken videregående skole vil også bidra til bedre felles park- og lekearealer for resten av byens befolkning. Tiltakshaver og kommunen har i samarbeid kommet frem til at en ønsker en annen løsning for oppgradering av parken enn det som ble lagt til grunn i skisse for forprosjekt da reguleringsplanen ble vedtatt. Det er felles enighet om at de nye skissene vil gi bedre kvaliteter for alle parter. Dette kvalitetssikringsarbeidet har tatt tid, og tiltakshaver rekker ikke å gjennomføre arbeidet før vinteren kommer. Utearbeider som dette må gjennomføres i sommerhalvåret. Ettersom parken allerede eksisterer, og har et etablert lekeareal, ser ikke kommunen at det vil være en vesentlig ulempe for beboerne at arbeidet utsettes til sommeren 2022. Kommunens mulighet til å pålegge ferdigstillelse og ilegge tvangsmulkt, sammen med den garantien tiltakshaver har stilt og avtalen som er inngått med Tromsø kommune, gir etter kommunens vurdering tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravet vil oppfylles til at en kan gi tillatelse til midlertidig brukstillatelse etter bestemmelsen i rekkefølgekrav VII e).

Vurdering av vilkår for midlertidig brukstillatelse
Alle tiltak skal avsluttes med ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt. Dersom ikke hele tiltaket ferdigstilles samtidig, setter plan- og bygningsloven rammer for kommunens mulighet til å gi midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av et tiltak. Vilkårene for bruk av midlertidig brukstillatelse er at det kun skal være mindre vesentlige arbeider som gjenstår, og kommunen skal finne det ubetenkelig å ta tiltaket i bruk. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse. Et slikt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl § 32.

Uteområdene i direkte tilknytning til bygget (fortau og gatetun) skal gis en midlertidig løsning som tilfredsstiller kravet til sikkerhet og funksjonalitet, frem til uteområdene kan ferdigstilles. Arealenes funksjon til lek og rekreasjon vil være begrenset i vinterhalvåret. Når midlertidig opparbeidelse er gjennomført, innen fristen den 01.12.2021, mener kommunen at det kun gjenstår mindre arbeider før arbeidene kan ferdigstilles til våren. Kommunen mener også at det på dette tidspunktet vil være ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse. I vår vurdering av om vilkårene også er oppfylt for perioden frem til 01.12.2021 legger kommunen vesentlig vekt på at situasjonen vil vare over kort tid, at beboerne vil være i en etableringsfase i bygget, at sikkerheten ivaretas og at behovet for utearealer for lek og

rekreasjon kan ivaretas i Kongeparken gjennom vinteren. Gatetunet med nærlekeplass og utearealer skal ferdigstilles fullstendig innen 01.06.2022, og vil være tilgjengelig for beboerne mens Kongeparken oppgraderes i sommerhalvåret 2022.

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at vilkårene for midlertidig brukstillatelse er oppfylt.

Dispensasjon
Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan 1843 «Detaljregulering for Vestregata 20/22», rekkefølgekrav VII c) hvor det stilles krav om at Kongeparken skal opparbeides i tråd med skisse for forprosjekt Lekeareal Kongeparken, datert 01.05.2017. I stedet for tillates det at Kongeparken oppgraderes i tråd med ny skisse for forprosjekt utarbeidet vår 2020, slik det er skissert i vedlegg L-2.

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

> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

Søkers vurdering av dispensasjonen er hentet fra dispensasjonssøknaden datert 18.10.2021:

> Det er oppført boligblokk med 35 leiligheter. Søknad om midlertidig brukstillatelse er for tiden under behandling. Søknad om midlertidig brukstillatelse er innsendt 28.09.21. I etterkant av innsendt søknad om midlertidig brukstillatelse har det vært tett dialog om hvordan en skal forholde seg til rekkefølgekravene som knytter seg til midlertidig brukstillatelse. Bakgrunnen for dispensasjonen er at kommunen har ønsket å gå bort fra «skisse for forprosjekt Lekeareal Kongeparken, datert 01.05.2017» og forsinkelse av oppgradering av trapp og gangvei i samme park av samme grunner: at opprinnelig forprosjekt har vært gjenstand for nye vurderinger av Park og vei.

(…)

> Det materielle formålet bak rekkefølgekravene er å sikre en park som innehar gode uteromskvaliteter for byens innbyggere. Det må her fremheves at uteromsplanen som det henvises til har benevning «skisse forprosjekt» og må forstås som dette og ikke som en endelig plan. Videre er det gjort klart at parken skal være opparbeidet «i tråd med». Dette viser til at det ikke er en nødvendighet at uteromsplanen skal opparbeides eksakt som vedtatt uteromsplan. Formuleringen «i tråd med» henviser til mer overordnede grep. *Innholdet* i planbestemmelsen dreier seg om at det eksisterende lekearealet skal tilføres ytterligere kvaliteter.

(…)

Det materielle innholdet i bestemmelsene innebærer selve oppgraderingen. Den nye planen som nå er omforent mellom park og vei og tiltakshaver viderefører selve kvalitetene man ønsket å tilføre parken men prosjektet er bearbeidet og tilpasset. Det bemerkes at det var kommunen som ønsket å revurdere innholdet i uteromsplanen. Det ble gjennomført brukermedvirkning og en mer inngående analyse i forkant av nytt *skisse forprosjekt*. Kommunen har utarbeidet en ny landskapsplan med mindre terrenginngrep i form av et forprosjekt med samme omfang lekefunksjoner som forprosjektet fulgte med reguleringsplanen. Se vedlegg L-2. Bakgrunnen for denne er å forsterke parkens grønne karakter med opphold, lek og ferdsel. Parkens hovedstruktur og veglinjer bevares og suppleres med vegetasjon som skaper ulike soner. Dette grepet som ligger til grunn for kommunens nye forprosjekt anses å ikke sette til side hensynene bak den vedtatte skissen til lekearealet i Kongeparken. Den nye planen innebærer endringer i som innebærer et mindre terrenginngrep. Veglinjer/traséer i form av et kryss samt at midtre areal er tiltenkt opphold og innramming av området med trær er videreført. Det kan dermed legges til grunn at bestemmelsen om opparbeiding «i tråd med» L-1 opprinnelig forprosjekt ikke vil settes til side som følge av opparbeiding «i tråd med» nytt forprosjekt, L-2. Vårt prosjekt L-3 er i tråd med og med utgangspunkt kommunens nye forprosjekt.

(…)

Det har vært en fordel i dette tilfellet å utsette selve opparbeidingen slik at man sikrer at parken får en hensiktsmessig utforming. Her har kommunen aktivt tatt stilling til vedtatt skisse, og ment at denne måtte bearbeides ytterligere. Dette får den konsekvens at selve opparbeidingen blir noe forsinket. Forsinkelsen er imidlertid ikke uforholdsmessig lang. I

(…)

At beboere i nærområde må fortsette å bruke eksisterende løsninger/parkareal i Kongeparken kan anses som en ulempe. Det innebærer likevel ikke en endret eller negativt endret situasjon fra den nåværende situasjon/parken.

Videre ble det spesifisert i e-post fra ansvarlig søker, datert 20.10.2021:

Vedlagt ettersendes en oppklarende mail om dispensasjonssøknad innsendt 18.10.21.

Dispensasjonsforholdet, når det gjelder forprosjekt for lekeareal i kongeparken, skal forstås på følgende måte:
*Det søkes dispensasjon fra at *lekeareal skal være opparbeidet i tråd med skisse for forprosjekt Lekeareal Kongeparken, datert 01.05.2017* – Slik at ny omforent skisse for forprosjekt «L-2 Ny skisse forprosjekt lekeareal Kongeparken, utarbeidet Tr.kommune vår 2020» skal *erstatte* denne. Opparbeidelse skal dermed måtte være *i tråd med* denne.

Kommunens vurdering
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre gode uteområder for beboerne i Vestregata 20-22. Uteareal på egen eiendom er svært begrenset, og dette avhjelpes med tilgang til og nær tilknytning til offentlige utearealer som gatetun og Kongeparken. Kongeparken skal oppgraderes slik at den på best mulig måte dekker behovet for park og rom for lek og rekreasjon både for beboerne av Vestregata 20-22 og for resten av byens befolkning.

Etter en lengre vurdering av hvilke behov som skal dekkes i Kongeparken, og hvordan dette best kan oppnås, har tiltakshaver og kommunen i samarbeid utarbeidet en ny skisse til forprosjekt. Fordelene ved å gi dispensasjon er at utformingen av lekearealer og rekreasjonsområder vil gi mindre inngrep i terrenget og bedre forhold for allmenheten, samtidig som ønsket om bedre lekeplass ivaretas. Ulempene er at prosessen har tatt lang tid, og at befolkningen vil måtte bruke parken slik den er i dag frem til oppgraderingen ferdigstilles høsten 2022.

Etter en samlet vurdering har byggesaksjefen kommet frem til at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kravene for å gi dispensasjon er oppfylt. Dispensasjonen innvilges.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 TROMSØ STRANDTORGET
POSTBOKS 6800
9298 TROMSØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Vegard Antonsen - 18250048
Vår referanse: 3715518/26083359
Bestilling: C3 2025-04-01 (3) 128

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
967225	200	9.8.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501 TROMSØ	200	1818	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/967225/200
Uthentet 2025-04-01 12:53

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613294212
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
916099398	VESTREGATA 20 22 AS		Postboks 83, 9008 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5401	200	1818

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	1818	0	1	95 / 2921	Næringsseksjon	Nei	Nei
5401	200	1818	0	2	77 / 2921	Næringsseksjon	Nei	Nei
5401	200	1818	0	3	13 / 2921	Næringsseksjon	Nei	Nei
5401	200	1818	0	4	16 / 2921	Næringsseksjon	Nei	Nei
5401	200	1818	0	5	90 / 2921	Næringsseksjon	Nei	Nei
5401	200	1818	0	6	5 / 2921	Næringsseksjon	Nei	Nei
5401	200	1818	0	7	73 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	8	86 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	9	67 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	10	48 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	11	73 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	12	99 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	13	54 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	14	54 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	15	54 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	16	76 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	17	55 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	18	85 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	19	83 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 967225 Innlyst: 09.06.2021 STATENS KARTVERK

Side 1 av 15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/967225/200
Uthentet 2025-04-01 12:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	200	1818	0	20	54 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	21	54 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	22	54 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	23	87 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	24	58 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	25	93 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	26	68 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	27	72 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	28	86 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	29	81 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	30	83 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	31	75 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	32	87 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	33	84 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	34	85 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	35	106 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	36	95 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	37	121 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	38	116 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	39	104 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	200	1818	0	40	105 / 2921	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 2 av 15

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Codex Advokat Tromsø AS v/ adv. Guro Haug Nilsen	989 527 312	guro.nilsen@codex.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 447	9255	Tromsø	97 11 03 06

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	Tromsø	200	1818	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916099398	Vestregata 20-22 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	95		13	B	54	B	25	B	93	B	37	B	121	B	49			
2	N	27		14	B	54	B	26	B	68	B	38	B	116	B	50			
3	N	13		15	B	54	B	27	B	72	B	39	B	104	B	51			
4	N	16		16	B	76	B	28	B	86	B	40	B	105	B	52			
5	N	90		17	B	55	B	29	B	81	B	41				53			
6	N	5		18	B	85	B	30	B	83	B	42				54			
7	B	73	B	19	B	83	B	31	B	75	B	43				55			
8	B	86	B	20	B	54	B	32	B	87	B	44				56			
9	B	67	B	21	B	54	B	33	B	84	B	45				57			
10	B	48	B	22	B	54	B	34	B	85	B	46				58			
11	B	73	B	23	B	87	B	35	B	106	B	47				59			
12	B	99	B	24	B	58	B	36	B	95	B	48				60			

Sum tellere: 2921 | Nevner = 2921

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-21	for: Guro Haug Nilsen Advokat MNA Codex Advokat Tromsø AS guro.nilsen@codex.no

Thomas Hansen, advokat

KOPI BEKREFTES

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-21	for: Guro Haug Nilsen Advokat MNA Codex Advokat Tromsø AS guro.nilsen@codex.no

Thomas Hansen, advokat

KOPI BEKREFTES

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tromsø 07/07/21		Daglig leder Christian Hjort, pr. prokura.
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	TROMSØ	200	1818	

Dato	Underskrift	Stempel
14.07.21		TROMSØ KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-21	for: Guro Haug Nilsen Advokat MNA Codex Advokat Tromsø AS guro.nilsen@codex.no

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

BEKREFTES

Tromsø Kommune, advokat

SEKSJONERINGSKART

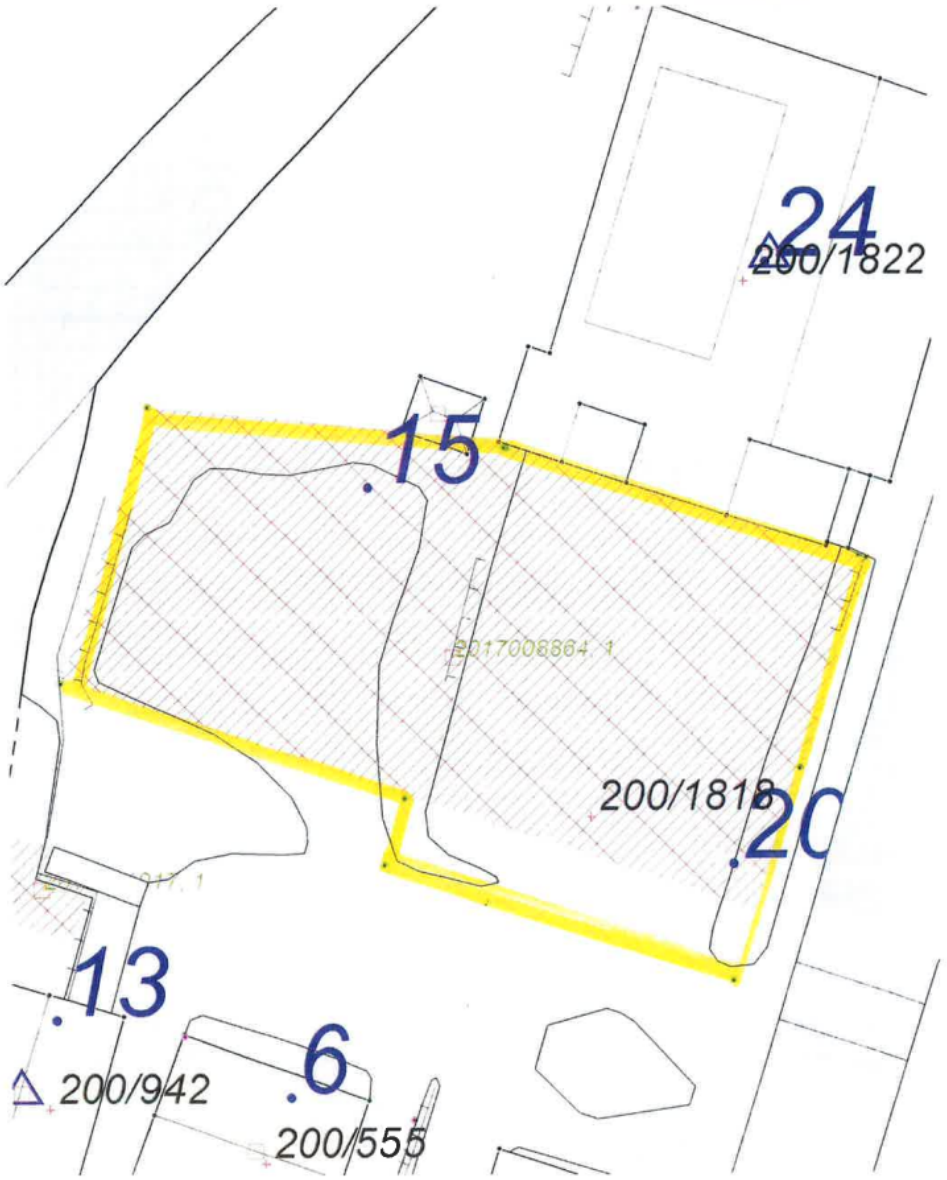
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:250
Dato: 13.07.2021

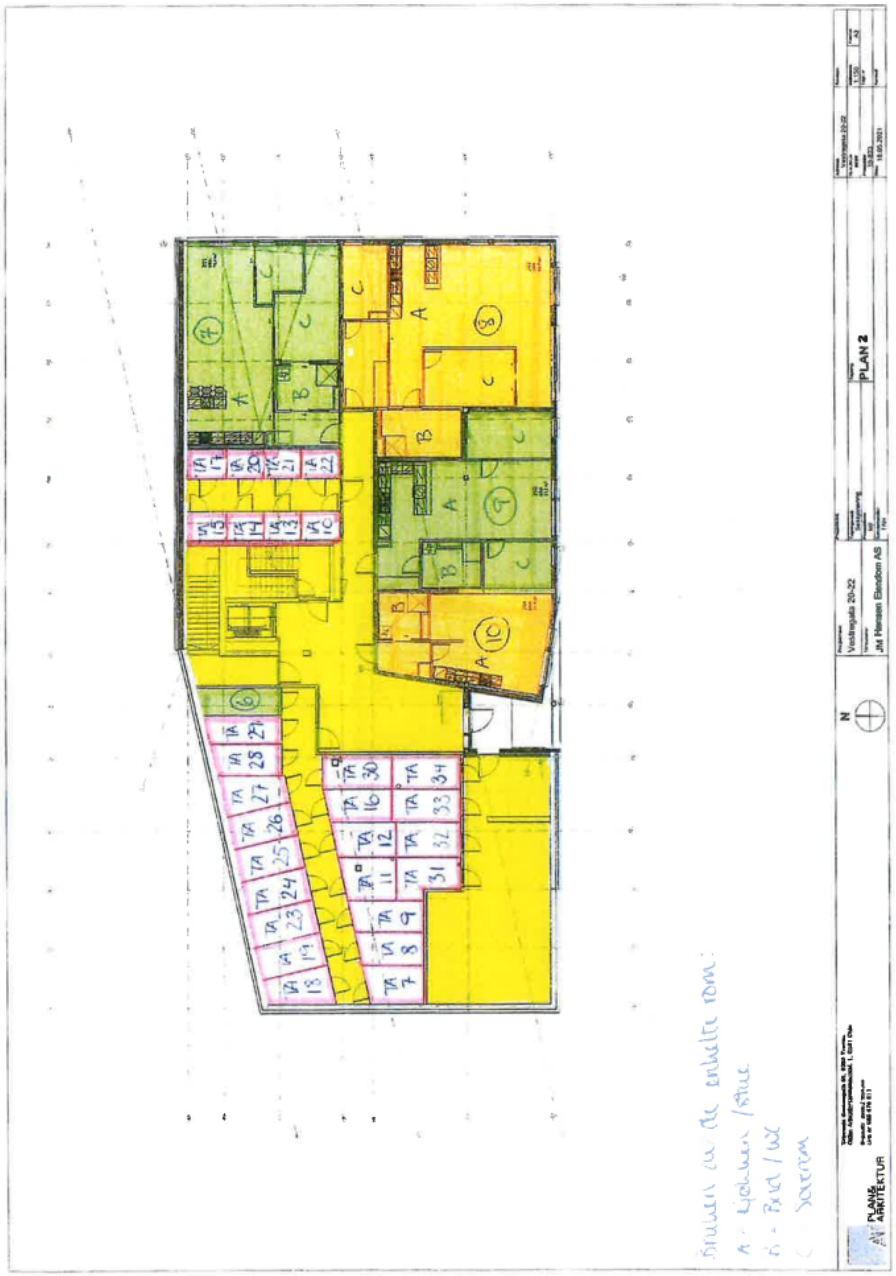
Adresse: Vestregata 20, Parkgata 15
Gnr/Bnr : gnr. 200 bnr. 1818

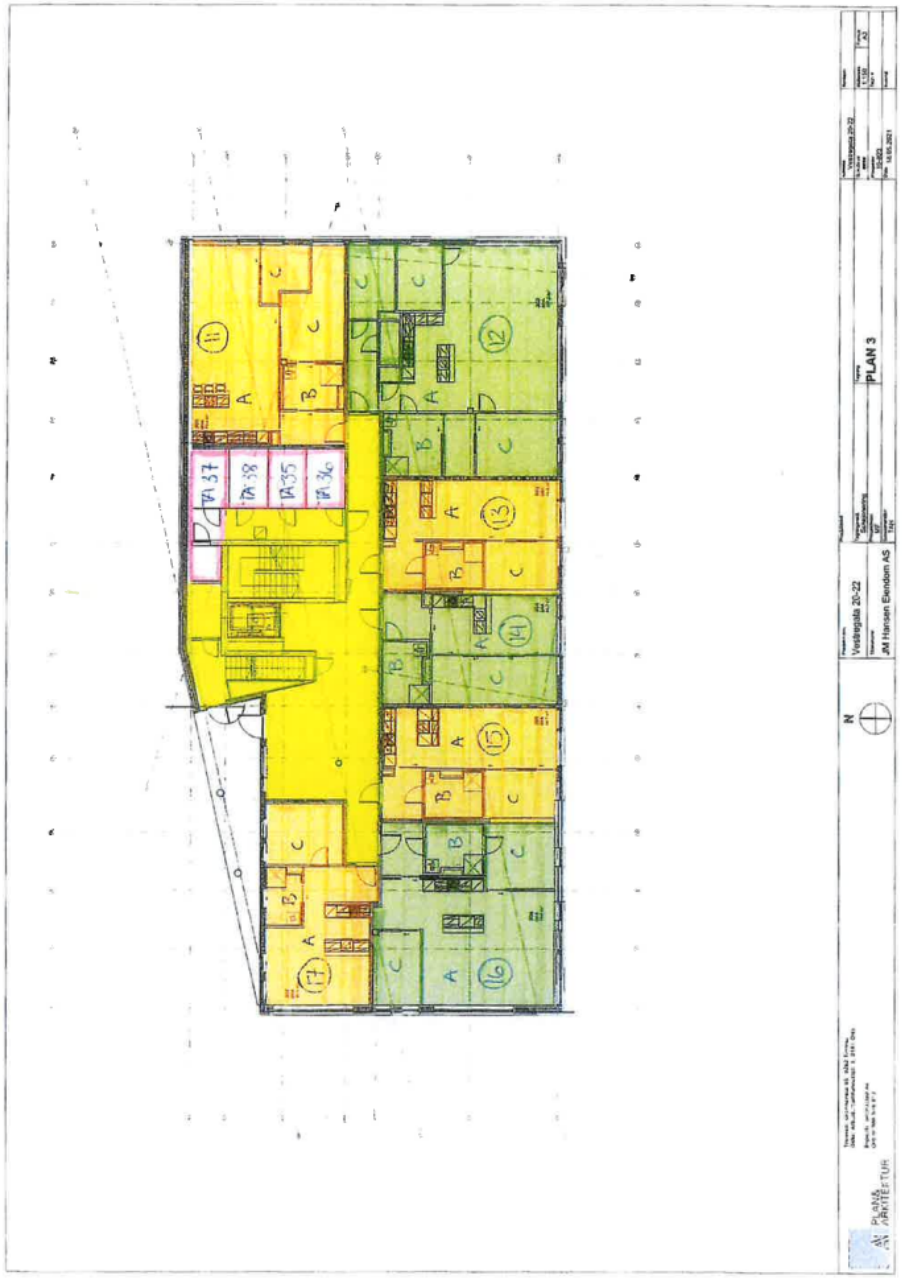
Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk)
Eiendomsgrense - usikker (tynn)

Seksjoneres
Fellesareal




PLAN 1
Parkeringsautomat totalt 17 plasser - 3 plan
4.27
F
G


PLAN 2
Vestregata 20-22
JM Hansen Eiendom AS
PLANE ARKITEKTUR



Vedlegg 3

Revidert sameiebrøk for Sameiet Kongsparken, jf. vedtektene pkt. 9.1

Snr.	Sameiebrøk (teller)	Snr.	Sameiebrøk (teller)
1	95	21	54
2	Utgår	22	54
3	Utgår	23	87
4	Utgår	24	58
5	Utgår	25	93
6	5	26	68
7	73	27	72
8	86	28	86
9	67	29	81
10	48	30	83
11	73	31	75
12	99	32	87
13	54	33	84
14	54	34	85
15	54	35	106
16	76	36	95
17	55	37	121
18	85	38	116
19	83	39	104
20	54	40	105
Sum	1061	Sum	1714
NEVNER			2775

Revidert sameiebrøk for Sameiet Kongsparken, jf. vedtektene pkt. 9.2

Snr.	Sameiebrøk (teller)	Snr.	Sameiebrøk (teller)
1	Utgår	21	54
2	Utgår	22	54
3	Utgår	23	87
4	Utgår	24	58
5	Utgår	25	93
6	Utgår	26	68
7	73	27	72
8	86	28	86
9	67	29	81
10	48	30	83
11	73	31	75
12	99	32	87
13	54	33	84
14	54	34	85
15	54	35	106
16	76	36	95
17	55	37	121
18	85	38	116
19	83	39	104
20	54	40	105
Sum	961	Sum	1714
NEVNER			2675

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/1818/0/11

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.08.2021	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
OSKAR ARON OPSAHL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	14.07.2021	14.07.2021	21/01683	

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
300683060	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300683060: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 619.0
Antall boenheter	35	BRA Annet	602.0
Antall etasjer	9	BRA Totalt	4 221.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.05.2018	16.05.2018
IG - Igangsettingstillatelse	02.09.2019	03.09.2019
EB - Endre bygningsdata	19.05.2021	19.05.2021
EB - Endre bygningsdata	19.05.2021	19.05.2021
EB - Endre bygningsdata	20.05.2021	20.05.2021
EB - Endre bygningsdata	20.05.2021	20.05.2021
EB - Endre bygningsdata	20.05.2021	20.05.2021
EB - Endre bygningsdata	20.05.2021	20.05.2021
EB - Endre bygningsdata	13.07.2021	13.07.2021

EB - Endre bygningsdata	13.07.2021	13.07.2021
EB - Endre bygningsdata	13.07.2021	13.07.2021
EB - Endre bygningsdata	13.07.2021	13.07.2021
EB - Endre bygningsdata	14.07.2021	14.07.2021
EB - Endre bygningsdata	14.07.2021	14.07.2021
EB - Endre bygningsdata	14.07.2021	14.07.2021
EB - Endre bygningsdata	16.08.2021	16.08.2021
MB - Midlertidig brukstillatelse	28.10.2021	28.10.2021
EB - Endre bygningsdata	25.11.2022	25.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	75.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	8	567.0	0.0	567.0	0.0
H02	7	593.0	0.0	593.0	0.0
H01	4	600.0	0.0	600.0	0.0
U01	0	0.0	602.0	602.0	0.0
H05	4	408.0	0.0	408.0	0.0
H04	5	484.0	0.0	484.0	0.0
H07	2	323.0	0.0	323.0	0.0
H08	2	278.0	0.0	278.0	0.0
H06	3	366.0	0.0	366.0	0.0

Adresser

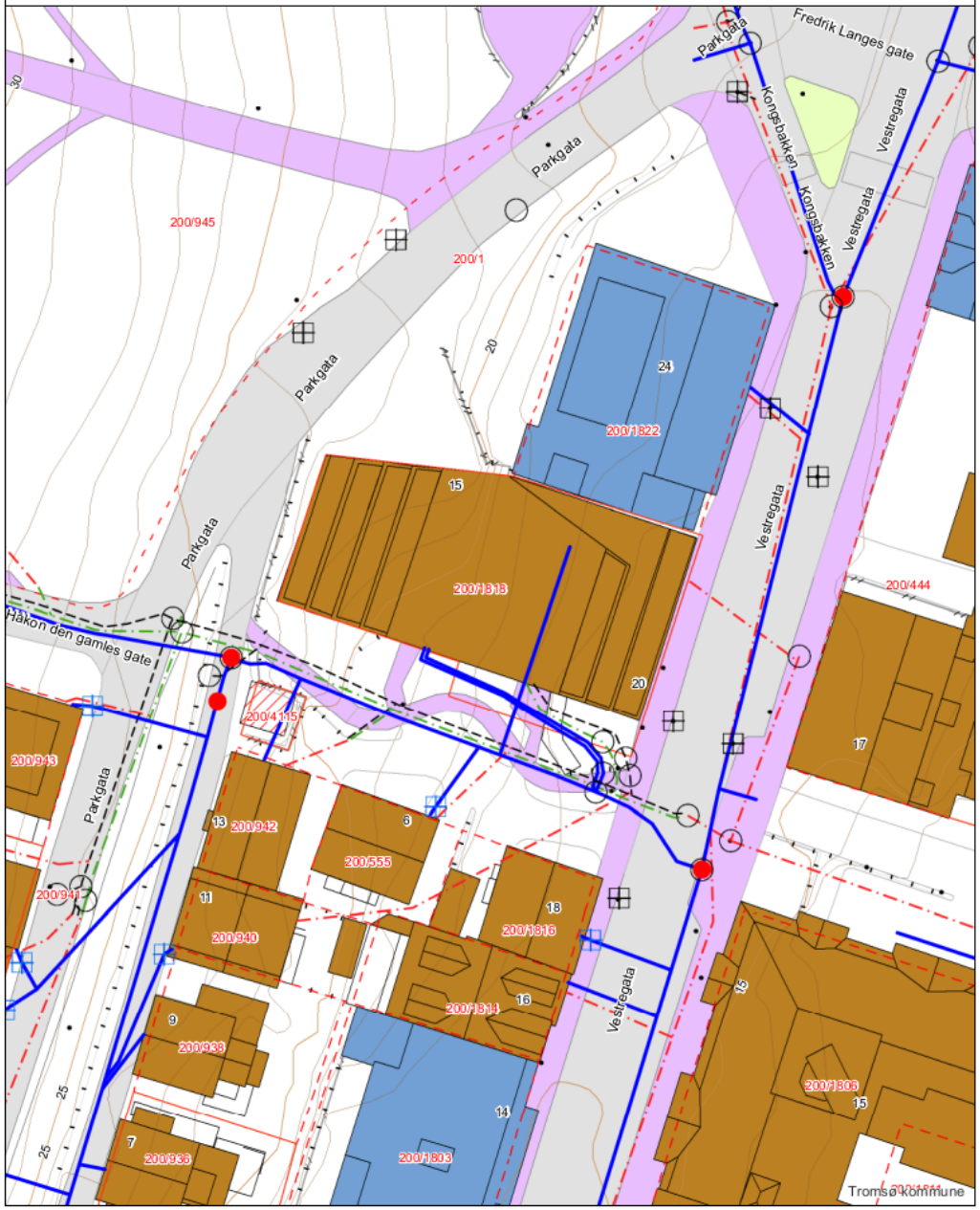
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Parkgata	15		9008 TROMSØ

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Parkgata 15, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1818/0/11
Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 744 m□ Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

Adresse: Parkgata 15, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1818/0/11

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Park nåværende

Reguleringsplan

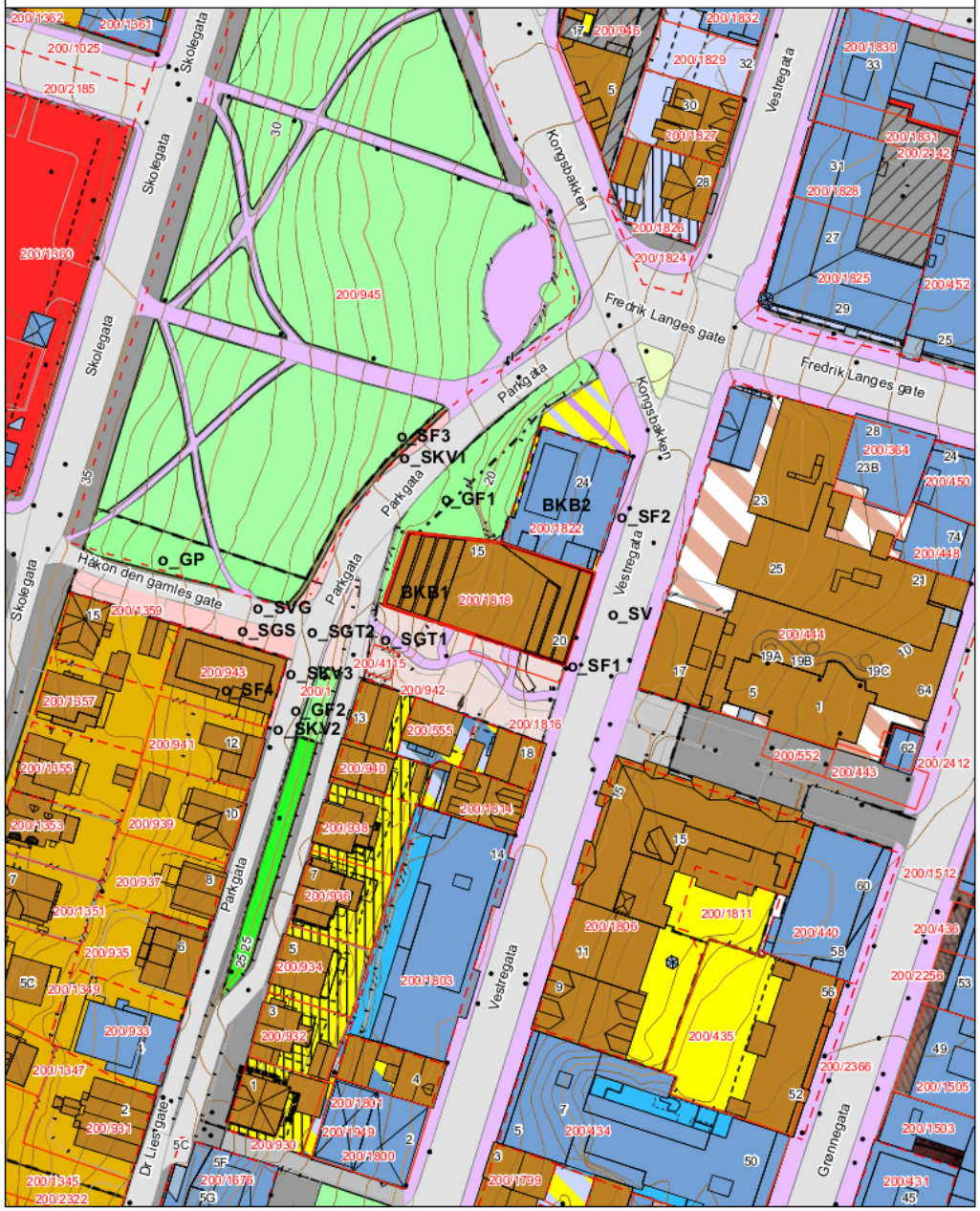
Adresse: Parkgata 15, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1818/0/11

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1843
Ikrafttredelsesdato: 21.6.2017

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense
- 661 - Bevaring av bygninger
- Regulert høyde
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Hotell med tilhørende anlegg
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

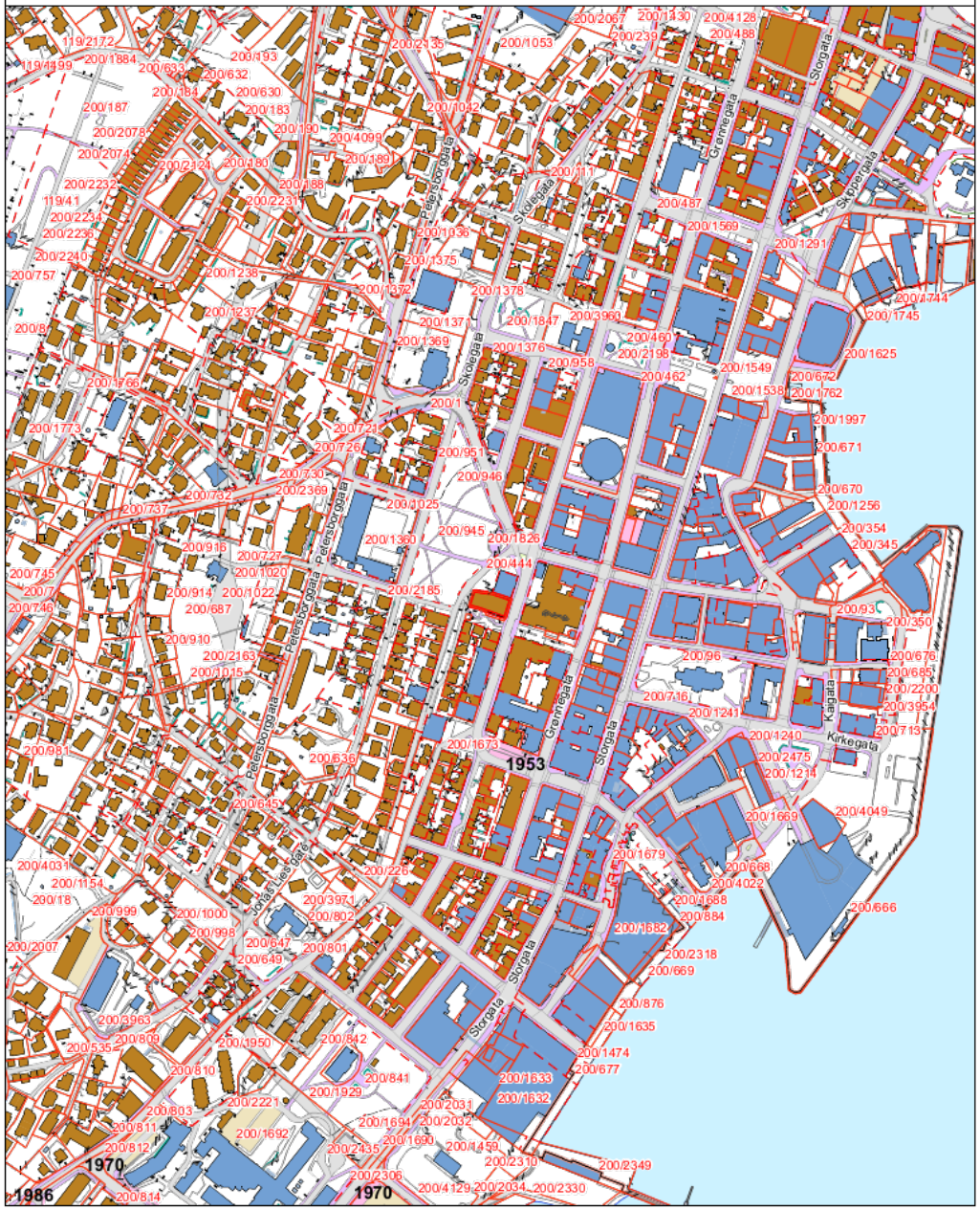
Pågående regulering

Adresse: Parkgata 15, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1818/0/11
Planident:1966,1953

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



PARKGATA 15

Nabolaget Vannsletta/Engenstykket/Kongsbakken - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Heracleum Linje 70, 71, 72, 73	1 min 0 km
Tromsø lufthavn Langnes	9 min

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 98 elever, 10 klasser	18 min 1.3 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 371 elever, 34 klasser	20 min 1.5 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 426 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 498 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	2 min 0.1 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellet P-hus, Tromsø	1 min
Alti Nerstranda	6 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

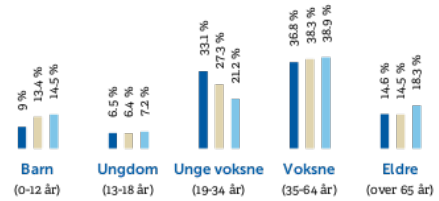
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vannsletta/Engenstykket/K...	1 171	787
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Haugenstykket barnehage (0-5 år) 78 barn	10 min 0.7 km
Kvamstykket barnehage (1-5 år) 92 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønnegata	2 min
Kiwi Fredrik Langesgate	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

SPORT

Gyllenborg skole Ballspill	5 min 0.4 km
Gyllenborghallen Aktivitetshall	6 min 0.4 km
SATS Tromsø	5 min
Kom i Form Tromsø	5 min

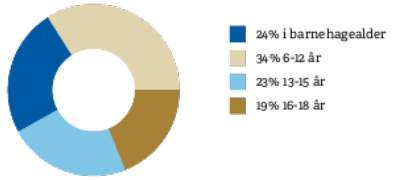
BOLIGMASSE



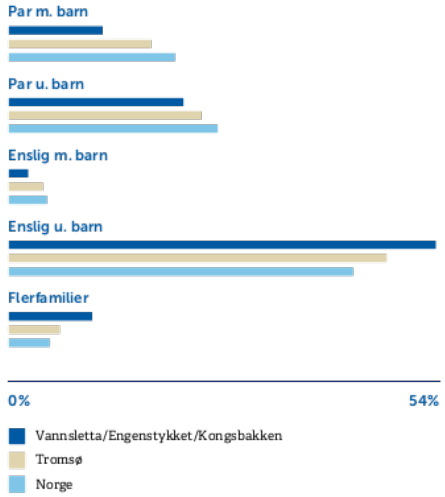
VARER/TJENESTER

Torgcenteret	4 min
Apotek 1 Renen	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

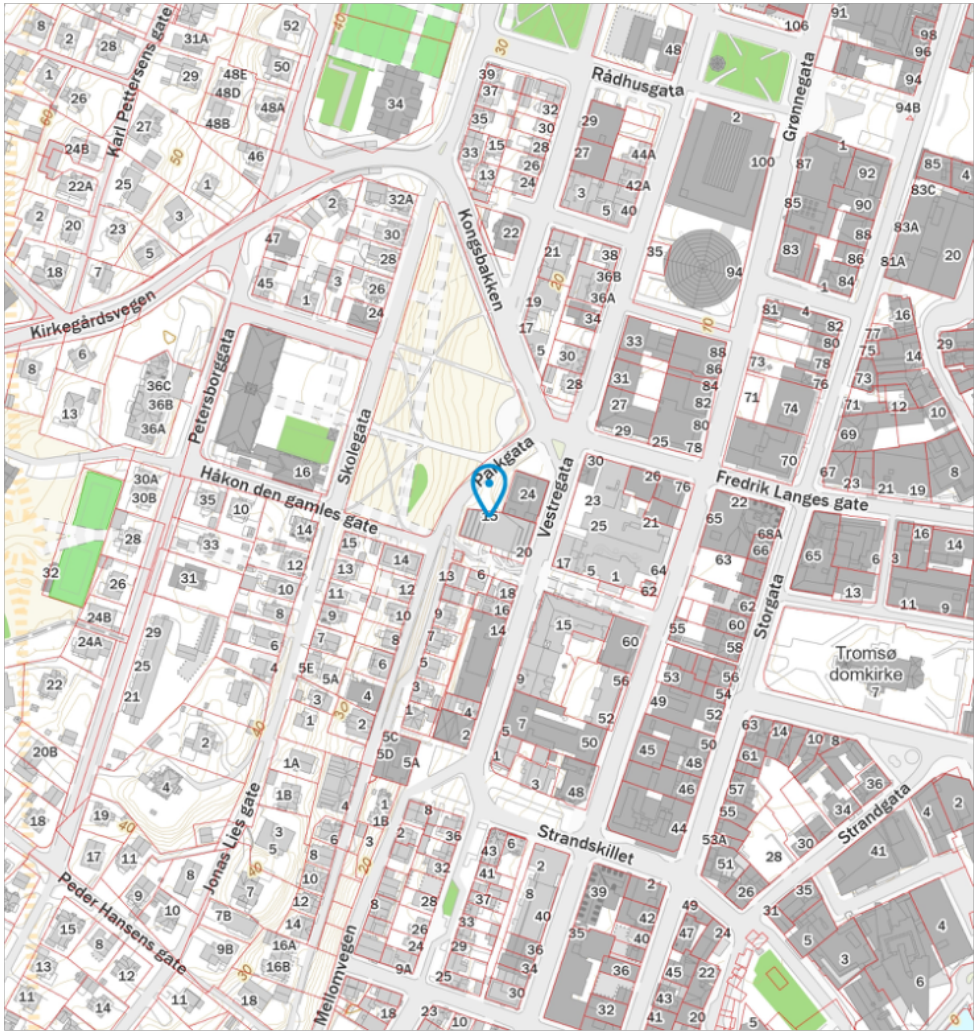


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250048 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Parkgata 15, 9008 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 1818, Snr. 11, 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: 18250048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.07.2025

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no