



Velkommen til
Erik Vangbergs gate 7, 9009 Tromsø

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Erik Vangbergs gate 7
9009 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 333,-

BRA/BRA-i	37 / 35 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Etasje	1

Energimerke



EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Erik Vangbergs gate 7- en lys og tiltalende 2-roms eierseksjon med attraktiv beliggenhet like nord for sentrum. Her bor du med gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Dagligvarebutikk, treningssenter og bussholdeplass med hyppige avganger mot bl.a. UNN, UiT og Langnes handelspark ligger rett i nærheten.

Leiligheten ligger i 1. boligetasje og ble oppført i 2022. Den holder en gjennomgående moderne standard med lyse og tidsriktige overflater. Planløsningen er arealeffektiv og innbydende, og inkluderer en romslig stue med utgang til veranda, et soverom, lyst og pent bad, kjøkken med moderne innredning og tilhørende sportsbod i fellesareal.

Velkommen til visning – vi sees!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Julie Sagen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 994 65 012
julie.sagen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Erik Vangbergs gate 7, 9009 Tromsø

Registerbetegnelse

Gnr. 200, Bnr. 4109, Snr. 4, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 178 590,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 400,-

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.

Sum omkostninger kr 78 590,- 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 7 436,- pr. år 2025

Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg skrives det ut felles kommunale avgifter til sameiet med kr 168 103 for år 2025.

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 333,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Fjernvarme kr 315

Tappevann kr 157,85

Gatevarme kr 210

Internett kr 285

Andel felleskostnader kr 1 364,75

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

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

Andel fellesgjeld per 31.12.2024 kr 377.

Per 21.05.2025 har seksjonen ingen fellesgjeld jf. forretningsfører.

Forretningsfører

Agio Forvaltning

Postboks 1013, Sentrum, 8602 MolRana

post@agioforvaltning.no tlf. 75137000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 37 m²

TBA: 8 m²

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

1

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

Eierform

Eierseksjon

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

Boligtype

Leilighet

Etasje

1

Parkering

Det medfølger ikke parkering.

Sameiets eiendom

Gnr. 200, Bnr. 4109, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 781 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseiere i henhold til seksjoneringsbegjæring.

Byggeår

Boligblokk oppført i ca. 2022 ifølge kommunen.

Innhold

1. etasje:

BRA-i 35 m²: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom

BRA-e 2 m²: Bod

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 bygningsgodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Standard

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

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt frittstående kjølfrysenskap. Det er kjøkkenventilator med plasmfilter. Rommet har også avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad:

Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med lakkerte metallplater. Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrt regulering av varme. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med sparklet/malt gips og betong. Himlinger er tekket med sparklet/malt gips og betong. Gulvvarme: Entré, bad/vaskerom. Leiligheten har fabrikkmalte glatte dører.

Vannledninger:

Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i rørskap på badet og himling i entré.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør av soil tilfaller sameiets vedlikeholdsplikt, og der derfor ikke tatt i betraktning i vurderingen.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i himling i entré.

Varmtvannstank:

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

Elektrisk anlegg:

El-skap med automatsikringer plassert i entré.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Se reguleringsplan for Forsøket 12, PlanID 1950, Tromsø kommune.

Pkt. 25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja. Salgsrapport av 2022 fra Eiendomsmegler1 i Tromsø, den gang vi kjøpte leiligheten Nordbyen - 101-04, Tromsø kommune. Megler: Trond-Erling Jensen.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass og utvendig alu-kledning. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Dører:

Inngangsdør til leiligheten: Kompakt laminert dør.

Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglass og utvendig alu-kledning. Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Balkonger/terrasser:

Vestvendt terrasse på ca. 4,9 m² med stående rekkverk av trespiler. Rekkverket har en høyde på ca. 105 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyler på støpte fundamenter. Adkomst via dør fra stuen.

Byggemåte:

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong. Bærende og skillende konstruksjoner av betong. Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp e.l.

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

Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til både barnehage, skoler og servicetilbud. Kvamstykket barnehage ligger kun ca. 500 meter unna, mens det er ca. 1,2 km til Gyllenborg barneskole og ca. 1,6 km til Sommerlyst ungdomsskole. Ishavsbyen videregående skole på Rambergan nås på rundt 9 minutters gange.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Stakkevollvegen, som ligger kun 3 minutters gange fra boligen. AMFI Veita, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger ca. 15 minutters gange unna. For de reisende er det ca. 10 minutter med bil til Tromsø lufthavn Langnes.

Området byr også på gode muligheter for fysisk aktivitet, med blant annet treningssenter, flerbruksbane og lysløype i nærheten – perfekt for både sommer- og vinterbruk.

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 25.03.2022

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

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme og elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. 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.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune med plan-ID 0142, datert 29.03.2017 og avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i Kommunedelplan byutviklingsområde Stakkevollvegen med plan-ID 0253, datert 24.04.2019.

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor i Detaljreguleringsplan for Forsøket boliger med plan-ID 1850, datert 13.12.2017. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen med plan-ID 1947, 1755, 0225_NyRev, 1950 og 1871.

Eiendommen er berørt av gul og rød sone for vegstøy.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette reguleringsplan med kart kan forelegges ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 796 261,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 185 043,-.

Andre opplysninger

Meglere 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

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

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

Personvern

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

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

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

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

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

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

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

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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 i eventuelt bud.

Eier

Per Iver Utsi og Anne Kirsten Veimæl Utsi

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 231593

Dato: 01.03.2022

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 35 / 1725

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Dagboknr.: 323015

Dato: 23.03.2022

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger

Sameiet består av 28 boligseksjoner og ledes av styreleder Birte Hansen Nordgård. Det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Seksjonseiere i Sameiet Nordbyen er pliktige medlemmer av Nordbyen Tromsø Velforening, noe som er regulert gjennom en tinglyst erklæring.

Meglernes vederlag

Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Marius Høgås i MOTAKST AS den 02-06-2025.

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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør 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 02.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 01.06.2025
Energjattest, datert 29.08.2023
Vedtekter, sist oppdatert 17.03.2021
Husordensregler, datert 17.03.2022
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 16.08.2019
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 25.03.2022
Seksjonering, datert 21.05.2025
Matrikkelrapport, datert 20.05.25
Grunnkart, datert 20.05.2025
Kommuneplan, datert 20.05.2025
Kommunedelplan, datert 20.05.2025
Reguleringsplan, datert 20.05.2025
Boliginformasjon, datert 21.05.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering

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

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375

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

Julie Sagen

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 994 65 012

E-post: julie.sagen@em1nn.no

Ole Marius Rusten

Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 992 29 695

Epost: ole.marius.rusten@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

2-roms selveierleilighet
Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 4109, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 Rapportdato: 02.06.2025 Oppdragsnr.: 20914-3797 Referansenummer: TV1207

Autorisert foretak: Motakst AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås Vår ref:



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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Lars Brattland

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679



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 fuktøk.

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 byggeeregler

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, annek, naust og så 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 eksemplarframstilling 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.

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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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 tjenestetyper.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

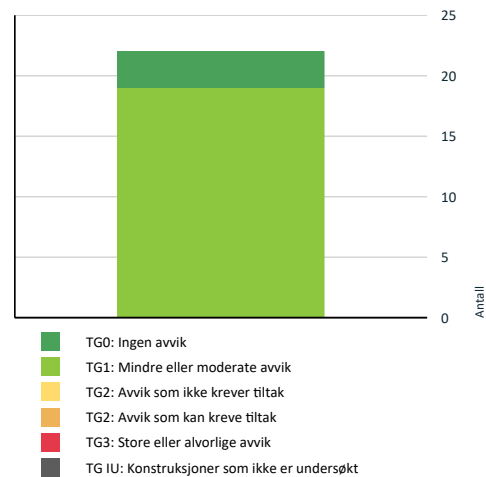
[Gå til side](#)

2-roms selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar

Blokken ble byggegodkjent den 05.12.2019 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 25.03.2022.

Anvendelse

Leiligheten var ved befarings utleid.

Standard

Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

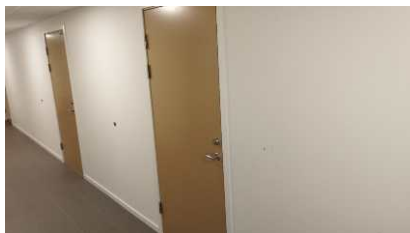
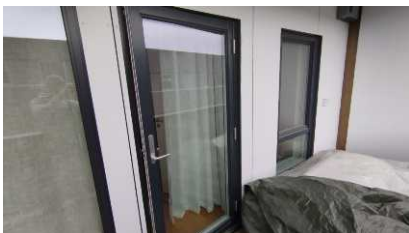
📍 TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass og utvendig alu-kledning. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

📍 TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten: Kompakt laminert dør. Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglass og utvendig alu-kledning.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 4,9 m2 med stående rekkverk av trespiler. Rekkverket har en høyde på ca. 105 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyler på støpte fundamenter. Adkomst via dør fra stuen.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Gulv er dekket med fliser og parkett. Vegger er dekket med sparklet/malt gips og betong. Himlinger er dekket med sparklet/malt gips og betong.

Gulvvarme: Entré, bad/vaskerom.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Målt avvik i leiligheten (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

📍 TG 0 Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om utførelsen av radonforebyggende tiltak. Leiligheten har midlertidig brukstillatelse som er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved brukstillatelse/ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

📍 TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har fabrikkmalte glatte dører. Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet består av en baderomskabin.
Baderommet har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med fliser.
Himling er dekket med lakkerte metallplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser og har termostattyrt regulering av varme.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

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



Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Visuell kontroll er foretatt via inspeksjonsluke bak dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at tilliggende veggkonstruksjon mot våtrommet er laget av stål og gips, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepig.

Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket. Forhøyede fuktverdier i dusjsonen på flislagte bad er mer eller mindre normalt. Dette da fuktigheten kan samles opp i flislimet, og bruker lang tid på å tørke ut.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Mindre avvik:

- Det er en ripe i benkeplaten like ved platetoppen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med plasmafilter.
Rommet har også avtrekk via balansert ventilasjon.



Funksjonstest av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 1 Vannledninger

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



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.
Avløpsrør av soil tilfaller sameiets vedlikeholdsplikt, og der derfor ikke tatt i betraktning i vurderingen.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i himling i entré.
Filteret ble sist skiftet i juni 2025.



TO 1 Varmtvannstank

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

TO 1 Vannbåren varme

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

TO 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

El-skap med automatsikringer plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 El-installasjoner er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger i el-skapet.

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

Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport på evt. tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TE 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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

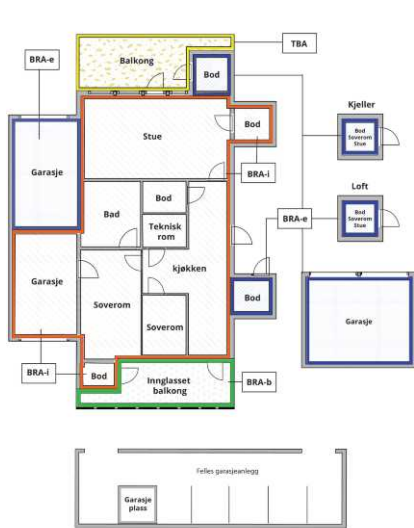
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	35	2		37	8
SUM	35	2			8
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
2-roms selveierleilighet	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Marius Høgås	Takstingeniør
	Jan Christoffer Somby	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	4109		4	781 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Erik Vangbergs gate 7

Hjemmelshaver

Utsi Anne Kirsten Veimæl, Utsi Per Iver

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap

Sameiet Nordbyen

Felles formue

Kr. 4 897 31.12.2024

Eierandel

35 / 1725

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Organisasjonsnr

929044835

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst via hovedinngang på vestsiden av bygget. Sentral beliggenhet like nord for sentrum av byen med gangavstand til en rekke service- og fritidstilbud. Umiddelbar nærhet til dagligvare, treningssenter og bussholdeplass med hyppige avganger i retning bl.a. UNN/UIT.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til bolig, forretning/kontor iht. reguleringsplan for "Detaljreguleringsplan for Forsøket boliger", Plan-ID 1850. Ikrafttredelse 13.12.2017.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Tomten er i all hovedsak bebygget med et areal på ca. 781 m².

Felles terrasse mot sørsiden av bygget ved hovedinngang.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

KDP byutviklingsområde Stakkevollvegen.

Plan-ID 0253. Ikrafttredelse 24.04.2019.

Takstingenløren er ikke gjort kjent med planforslag eller inngangssatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvisitent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingenløren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvisitent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingenløren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvisitent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk med to fløyer, bygd over 6-8 plan (inkl. garasjeplan).

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eldre småhusbebyggelse, samt næringslokaler.

Hesynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hesynssone for vegstøy.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmur av betong.

Bærende og skillende konstruksjoner av betong.

Yttervegger er utvendig teknet med fasadeplater.

Flat takkonstruksjon, utvendig teknet med takpapp e.l.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme og elektrisitet.

Pakering

Det er ingen medfølgende parkeringsplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 010 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91322290	Fullverdi		
Kommentar Forsikringen gjelder for hele sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	26.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	26.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	02.10.2020	Baderomsmodul har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Bilder	26.05.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Bruktillatelse	25.03.2022	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygget.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	16.08.2019	Godkjente bygningstegninger av blokken/leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	01.07.2022	Samsvarserklæringer ligger i sikringskapet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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: Bygghverks 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 slitasjeegrad: 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 godkjenning 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.



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

Anne Kirsten Veimæl Utsi

Per Iver Utsi

Boligen

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

Erik Vangbergs Gate 7

9009 Tromsø

5501-200/4109/0/4



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?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Se reguleringsplan for Forsøket 12, PlanID 1950, Tromsø kommune

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 brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Salgsrapport av 2022 fra Eiendomsmegler1 i Tromsø, den gang vi kjøpte leiligheten Nordbyen - 101-04, Tromsø kommune. Megler: Trond-Erling Jensen



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.

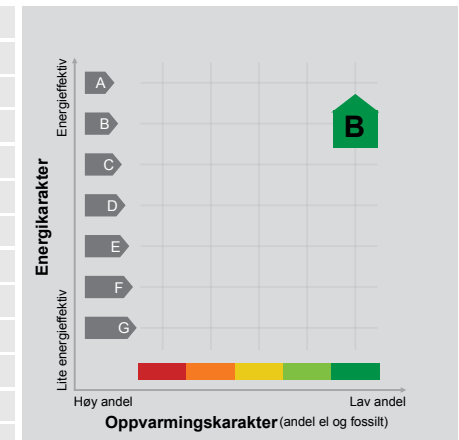
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

Adresse	Erik Vangbergs gate 7
Postnummer	9009
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	4109
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300781196
Bruksenhetsnummer	U0104
Merkenummer	b5871a61-7916-43ea-a6bb-72658d15b70a
Dato	29.08.2023



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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"

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).

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.

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: Erik Vangbergs gate 7
Postnummer: 9009
Sted: TROMSØ
Kommune: Tromsø
Bolignummer: U0104
Dato: 29.08.2023 12:46:46
Energimerkenummer: b5871a61-7916-43ea-a6bb-72658d15b70a

Kommunennummer: 5401
Gårdsnummer: 200
Bruksnummer: 4109
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300781196

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vann 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. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: 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.

VEDTEKTER FOR Eierseksjonssameiet Nordbyen

Eierseksjonssameie på gnr. 200 bnr. 4109 i Tromsø kommune, opprettet i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter som benyttes ved seksjonering.

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Nordbyen (heretter «**sameiet**»). Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 200 bruksnummer 4109 i Tromsø kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 01.03.2022 med dagboknummer 231593

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

Når disse vedtektene benytter formuleringen «**utbygger**» er det en henvisning til selskapet Forsøket Boliger AS, org.nr. 919 440 694.

2. INNLEDENDE OM SAMEIET OG OMKRINGLIGGENDE EIENDOMMER

Sameiet består av 28 boligseksjoner samt fellesarealer. Hver seksjon består av hoveddel og evt. tilleggsdel(er) samt andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringsvedtaket.

Sameiets bygningsmasse består av et boligbygg på syv etasjer. På naboeiendommen, gbnr. 200/4110 ligger et boligbygg bestående av fem etasjer (heretter omtalt som «**Eiendom B**»). Under sameiets bygningsmasse og bygningsmassen på Eiendom B er det utskilt en egen anleggseiendom med gbnr. 200/4108 (heretter «**anleggseiendommen**»). Anleggseiendommen er en volumeiendom som består av et parkeringsanlegg i underetasjen samt boder og korridorer i 1. etasje, som er ment til felles bruk for beboerne i sameiet og i boligbygget på Eiendom B. Anleggseiendommen består også av to heis- og trappeganger som går fra parkeringsanlegget i underetasjen og opp til og med øverste etasje i sameiet og nabobygget på Eiendom B.

Boligområdet Nordbyen består i tillegg av felles utearealer på grunneiendommen gbnr. 200/293 (heretter «**grunneiendommen**»).

Anleggseiendommen og grunneiendommen *eies* i et realsameie mellom de som til enhver tid er seksjonseiere i sameiet og de(n) som til enhver tid er grunneier(e) av Eiendom B. Realsameiets navn er Nordbyen tingsrettslige realsameie (heretter «**Sameiet**»).

Anleggseiendommen og grunneiendommen skal *forvaltes og driftes* via Nordbyen Tromsø Velforening, org.nr. 928 707 822 (heretter «**velforeningen**»). Det vises til Sameiets og Velforeningen sine vedtekter.

Det vises til nærværende vedtekters pkt. 5 og 9 for nærmere bestemmelser om velforeningen og dekning av felleskostnader.

3. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken baserer seg på leilighetens BRA, avrundet til nærmeste hele tall.

Sameiebrøkene (teller) fremgår av tabellen:

Snr.	Teller	Snr.	Teller	Snr.	Teller	Snr.	Teller
1	28	8	35	15	84	22	118
2	35	9	31	16	31	23	100
3	35	10	28	17	74	24	118
4	35	11	35	18	35	25	100
5	35	12	35	19	72	26	118
6	35	13	35	20	85	27	100
7	35	14	35	21	100	28	118

Nevner: 1 725.

4. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT OG BRUK

4.1 Fellesarealer

Bebyggelsen og tomtearealet på sameiets eiendom ligger i sameie mellom seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke inngår i en bruksenhets hoveddel eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

4.2 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. Det er ingen begrensninger på hvem som kan eie seksjoner i sameiet. Ingen kan erverve seksjoner i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

4.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. 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, med mindre annet følger av vedtektene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd søkes om og godkjennes av styret, herunder for eksempel montering av varmpumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dyrehold er tillatt. Dersom sameiet vedtar forbud mot dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES OMRÅDER – NORDBYEN TROMSØ VELFORENING

5.1 Om velforeningen

Sameiet ligger i et boligområde som i fellesskap omtales som Nordbyen.

I Nordbyen er det etablert en anleggseiendom bestående av et bod- og parkeringsanlegg samt en grunneiendom bestående av utearealer til felles bruk og nytte for beboerne i området, jf. disse vedtektene pkt. 2. Eiendommene skal forvaltes, driftes og vedlikeholdes av Nordbyen Tromsø Velforening, som igjen skal driftes og finansieres av beboerne i Nordbyen.

Medlemmene i velforeningen, og eventuelt andre som har særrettigheter i eiendommene som driftes av velforeningen, må svare for en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene til velforeningen som beskrevet i pkt. 9 i disse vedtektene og velforeningens vedtekter pkt. 7.

5.2 Ufravikelig medlemskap i velforeningen – plikt til å drifte foreningen – representasjon

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Nordbyen er pliktige medlemmer av Nordbyen Tromsø Velforening. Eier(ne) av en seksjon blir automatisk medlem i velforeningen gjennom kjøpet av seksjonen, mens selger(ne) samtidig automatisk trer ut som medlem av velforeningen. Medlemskapet i velforeningen kan ikke avsluttes utenom ved kjøp og salg av en seksjon. Sameiet Nordbyen har plikt til å drifte Nordbyen Tromsø Velforening og de eiendommer og anlegg som skal driftes av foreningen, og til å betale sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Seksjonseierens pliktige medlemskap i velforeningen tiltrer samtidig som den enkelte eierseksjon blir overlevert fra utbygger til kjøper. Medlemskontingenten starter å løpe fra og med samme måned. Dette avsnittet kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra utbygger.

Hver boligseksjon har én stemme på velforeningens årsmøte.

Sameiet plikter å stille med to representanter til styret i velforeningen. Dersom ikke sameiets styre bestemmer noe annet skal en av disse være sameiets styreleder. Dette avsnittet kan ikke slettes eller endres uten skriftlig samtykke fra velforeningen.

5.3 Henvisning til velforeningens vedtekter

Det vises til Nordbyen Tromsø Velforeningens vedtekter for nærmere regulering av velforeningens arbeidsområde, medlemmenes plikter og ansvar for drift og kostnadsdekning, samt nærmere redegjørelser rundt det som er beskrevet ovenfor og øvrige forhold rundt velforeningen.

Nordbyen Tromsø Velforening sine vedtekter er bindende for sameiet og dets seksjonseiere slik de til enhver tid er vedtatt.

5.4 Restriksjoner i endringer før og etter ferdigstillelse

Punkt 5 m/ underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstillelse av prosjektet Nordbyen. Når prosjektet er ferdigstilt kan punkt 5 m/ underpunkter bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra Nordbyen Velforening. Punkt 5.2 første og andre ledd kan aldri endres eller slettes, med mindre velforeningen oppløses / opphører.

6. SÆRBESTEMMELSER FOR ENKELTE OMRÅDER

6.1 Særlig om nærekeplassen – driftes og vedlikeholdes av velforeningen

Nærekeplassen som ligger mellom sameiets bygningsmasse og bygningsmassen på Eiendom B er til felles bruk for alle beboerne i Nordbyen. Selv om lekeplassen ligger på eiendommen tilhørende sameiet så har eiere og beboere av Eiendom B lik rett som seksjonseierne til å bruke lekeplassen. Lekeplassen skal forvaltes, driftes og vedlikeholdes av velforeningen.

Denne bestemmelsen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra eier av Eiendom B.

6.2 Særlig om heis – og trapperommet – driftes og vedlikeholdes av sameiet

Heis- og trapperommene inngår ikke i velforeningens ansvarsområde, selv om de inngår i anleggseiendommen. Sameiet skal besørge og bekoste drift, forvaltning og vedlikehold av det heis- og trapperommet som ligger i tilknytning til sameiets bygningsmasse. Drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter også stell og renhold mv., samt reparasjoner og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

7. VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsplikt

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, herunder både innvendige og utvendige tilleggsdeler.

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 karmen
- 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/platting/terrasse.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen 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/eller andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

7.2 Sameiets vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiet skal også vedlikeholde heis- og trapperommet som er tilknyttet eiendommen. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektene pkt. 7.1 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-/terrasedører 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 (inkl. terrassegulv) etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og / eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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 sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

9.2 Særlig om felleskostnader til TV / Internett

Kostnader knyttet til fellesavtaler for TV/internett skal fordeles flatt mellom boligseksjonene.

9.3 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.

9.4 A konto betaling, endring av størrelsen på felleskostnadene

Til dekning av sin andel av felleskostnadene, inkl. avsetning til vedlikeholdsfond, skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

9.5 Kontingent og øvrige kostnader forbundet med Nordbyen Tromsø velforening – en del av sameiets felleskostnader

Sameiet og de enkelte seksjonseiere plikter å betale medlemskontingent og øvrige kostnader forbundet med velforeningen slik det fremgår av velforeningens vedtekter pkt. 7. Dette avsnittet kan ikke endres eller slettes uten skriftlig samtykke fra styret i velforeningen.

Velforeningen vil fakturere sameiet samlet for samtlige kostnader som skal dekkes av sameiet som sådan eller av de enkelte seksjonseierne, slik det fremkommer av velforeningens vedtekter.

Ovennevnte kostnader skal deretter fordeles mellom seksjonseierne iht. følgende fordelingsnøkkel:

- Medlemskontingenten skal fordeles flatt mellom de 28 boligseksjonene i sameiet.
- Kostnader forbundet med bruksrett til parkeringsplass(er) eller andre særrettigheter i velforeningens eiendom(mer) skal dekkes av vedkommende rettighetshaver(e).
- Kostnader forbundet med fjernvarme og varmt tappevann skal fordeles etter sameiebrøken, med mindre det er grunnlag for fordeling etter målt forbruk.
- Eventuelle øvrige kostnader som viderefaktureres fra velforeningen til sameiet, og som tjener sameiet som sådan, skal fordeles etter sameiebrøken.
- Eventuelle øvrige kostnader som viderefaktureres fra velforeningen til sameiet, og som kun tjener en eller flere seksjonseiere, men færre enn alle, skal fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle seksjonseierne, med mindre det er grunnlag for fordeling etter målt forbruk.

Alle kostnader forbundet med velforeningen skal anses som en del av sameiets felleskostnader, uavhengig av hvordan disse kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne. Det innebærer at sameiets interne felleskostnader, kontingent til velforeningen og øvrige kostnader forbundet med velforeningen skal faktureres og drives inn fra seksjonseierne samtidig og på samme måte. Dersom en seksjonseier ikke vil eller kan betale sin andel av felleskostnadene, kan følgelig sameiet iverksette inndrivelsesprosess etter reglene i eierseksjonsloven og annen relevant lovgivning på vanlig måte. Dette avsnittet kan ikke slettes eller endres utover redaksjonell art.

10. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

11. ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

11.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

11.3 Forhåndsvarsel om og innkalling til årsmøte

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

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding om årsmøtet til eventuell forretningsfører.

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 denne bestemmelsens første ledd.

11.4 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 også;

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

11.5 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.

11.6 Stemmerett, fullmakt og beregning av flertall

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses 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. 10.4, kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. 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 § 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 seksjonseierens 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 medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever uttrykkelig samtykke fra alle seksjonseierne.

12. STYRET

12.1 Styret og styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det bør velges en til to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre annet bestemmes av årsmøtet. Både styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer kan gjenvelges.

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

12.2 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

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

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

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

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, og det ikke er valgt noen nestleder, 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 Forpliktelse av sameiet utad

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

Signaturrett: Styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

13. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

14.1 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.

14.2 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. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

14.3 Fravikelse (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

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

15. 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.

16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

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

Forut for konstituering av sameiet kan utbygger engasjere forretningsfører på sameiets vegne med en bindingstid på tre år, og deretter seks måneders oppsigelse. Valgt forretningsfører er Agio Forvaltning.

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. Sameiet skal ha revisor, jf. eierseksjonsloven § 65.

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

Disse vedtektene utfylles av bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

- oo0oo -

Husordensregler for Sameiet Nordbyen

1. Innledning

Sameiet Nordbyen er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr. 200 bnr. 4109 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

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

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

2. Alminnelige ordensregler

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.
- 2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- 2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.
- 2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.
- 2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

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

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

- 3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen som kan tas av vinden og påføre skade.
- 3.3 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

4. Bygningsmessige forandringer

- 4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- 4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.
- 4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

- 5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.
- 5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.
- 5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

6. Renhold, barnevogner og sykler

- 6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.
- 6.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.
- 6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene
- 6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

7. Søppel

- 7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar
- 7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.
- 7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

8. Dyrehold

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

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

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

- 9.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.
- 9.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.
- 9.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjeanlegg må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket. Enkelt reparasjonsarbeide som ikke er til sjenanse for andre, kan likevel aksepteres.
- 9.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.
- 9.6 Det er ikke tillatt å plassere avskilte motorkjøretøyer/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli borttauet uten varsel for eiers regning.

10 Dugnad

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

Tromsø, 17.03.2022

Sameiet Nordbyen

Regler for dyrehold i Sameiet Nordbyen.

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

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

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

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

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

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

Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

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

- b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.
- c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.
- d) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.
- e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenere naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
- f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Sameiet Nordbyen.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på årsmøte.

Tromsø, 17.03.2022

116 - Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende

 SIGNERT: 11.04.2025 Fjukstad, Bård	 SIGNERT: 11.04.2025 Jansen, Stina	
Signatur 1	Signatur 2	
 SIGNERT: 15.04.2025 Einarsson, Konrad	 SIGNERT: 16.04.2025 Nordgård, Birte Hansen	
Signatur 3	Signatur 4	Signatur 5
Signatur 6	Signatur 7	Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

116 - Sameiet Nordbyen



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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 398 833	1 146 331	1 245 182	1 233 664
Sum innkrevde felleskostnader		1 398 833	1 146 331	1 245 182	1 233 664
Driftskostnader					
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000	105 400
Personalkostnader		7 900	7 900	7 900	8 327
Vedlikehold og reparasjoner	2	157 054	169 793	122 981	151 188
Kabel-TV/Internett		95 211	90 720	90 384	99 828
Renhold		91 908	118 379	98 500	63 000
Andre driftskostnader	3	458 313	280 376	291 528	535 742
Revisjonshonorar		7 748	7 375	7 375	8 135
Forretningsførerhonorar		60 920	53 932	57 707	63 966
Konsulenthonorar		85 292	60 384	20 000	20 000
Andre avg. pliktige honorarer		0	0	20 000	0
Forsikring		78 735	73 045	82 541	82 671
Kommunale avgifter		177 778	269 251	332 005	0
Kontingenter		2 130	1 990	1 990	10 000
Sum driftskostnader		1 322 989	1 233 144	1 232 912	1 148 258
DRIFTSRESULTAT		75 844	-86 813	12 270	85 406
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		10 302	5 901	8 254	10 335
Finanskostnader		2 080	1 271	0	0
Netto finansposter		8 222	4 630	8 254	10 335
ÅRSRESULTAT		84 066	-82 184	20 524	95 741
Overføringer					
Til annen egenkapital		84 066	-82 184	0	0
SUM OVERFØRINGER		84 066	-82 184	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 018	8 556
Andre kortsiktige fordringer	4	7 968	86 295
Sum fordringer		13 986	94 851
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	233 048	131 955
Sum omløpsmidler		247 034	226 806
SUM EIENDELER		247 034	226 806
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6,7	158 172	74 105
Sum egenkapital		158 172	74 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 412	152 701
Annen kortsiktig gjeld		70 451	0
Sum kortsiktig gjeld		88 863	152 701
Sum gjeld		88 863	152 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 034	226 806

TROMSØ, 31.12.2024
116 - Sameiet Nordbyen

Birte Hansen Nordgård
Styrets leder

Konrad Einarsson
Styremedlem

Stina Jansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 8 eierskifter i regnskapsåret.

116 - Sameiet Nordbyen

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	813 888
Leie garasje	42 800
Akonto vann	65 663
Akonto strøm	131 040
Inntekt varmekabler	83 148
Internett	90 384
Andre inntekter	171 909
Sum Innkrevde felleskostnader	1 398 833

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	46 365
VVS	7 728
Heiskostnader	13 824
Driftsmaterialer	8 156
Sprinkelanlegg	24 500
Leie vaktmester	56 481
Sum Vedlikehold	157 054

Note 3 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	4 106
Leiekostnad garasje/parkering	53 460
Verktøy, utstyr m.m.	1 200
Vakthold- og alarmtjenester	22 590
Annen felleskostnad sameie	362 664
Snøbrøyting	7 931
Øreavrunding	-2
Bankgebyrer	2 546
Andre kostnader	3 819
Sum Andre driftskostnader	458 313

Note 4 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	7 968
Sum Andre kortsiktige fordringer	7 968

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.78.19982	233 048
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	233 048

116 - Sameiet Nordbyen

Note 6 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	74 105	74 105
Årets resultat	84 066	84 066
Egenkapital 31.12.	158 172	158 172

Note 7 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	74 105	156 289
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	84 066	-82 184
Årets endring i disponible midler	84 066	-82 184
Disponible midler 31.12	158 172	74 105
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	247 034	226 806
Kortsiktig gjeld	88 863	152 701
Disponible midler	158 172	74 105

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Nordbyen for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

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

Skatte/formuesopplysninger

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

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

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

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

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Birte Hansen Nordgård
Styrets leder

116- Protokoll ordinært årsmøte

Signert av følgende



Signatur 1

Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5



Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



Protokoll fra årsmøtet 2025

116 - Sameiet Nordbyen

Org.nr. 929044835

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap 116 - Sameiet Nordbyen
Organisasjonsnummer: 929044835
Dato: 28.04.2025
Sted: Søren Zakariassens gate 14 (Pinsekirken Filadelfia)

1. Konstituering

a) Status fram møte

Protokolleres:

5 antall stemmeberettigede til stede

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Sander Samuelsen og Konrad Einarsson ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

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

3. Godtgjørelse til styret

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

Honoraret for forrige styreperiode har vært kr 100000,-. Styret foreslår at styrehonoraret justeres i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

Protokolleres: Forslaget ble enstemmig godkjent.

4. Valg av styreleder

Protokolleres: Birte Hansen Nordgård ble gjenvalgt frem til ordinært årsmøte 2027.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Birte Hansen Nordgård	2025 - 2027
Styremedlem	Konrad Einarsson	2024 - 2026
Styremedlem	Stina Jansen	2024 - 2026
Varamedlem	Bård Fjukstad	2024 - 2026

5. Innkomne saker

Dugnad

Vi planlegger innvendig maling av oppganger til høsten.

Det blir dugnad i velforening i løpet av mai. Innkalling kommer.

Vi vil vurdere beising av plattinger på vestsiden. I så fall innkalles til dugnad. Vi arbeider med å få Peab til å utbedre malingsarbeidet og da samtidig også ta de ubehandlede deler, men mulig vi må male noen deler selv.

Alle eiere har selv vedlikeholdsansvar for plattinger sine. Det er på tide å begynne medvedlikehold av disse. Styret har kontaktet PEAB for å få anbefaling om hvilken beis-/oljetypesom skal benyttes, slik at alle kan behandle treverket likt og oppnå et enhetlig uttrykk.

Beredskap

Sameiet har ikke anledning til å lagre noe for beboere. Det er derfor viktig at alle selv har beredskapslager. Ber dere lese godt gjennom, og følge, vedlagte beredskapstips.

Brannsentral, sikkerhet

Styret ser på mulighetene for brannøvelse, og ønsker årsmøtets syn på om og når det bør avholdes. Styret opplever at ikke alle kan med brannsentralen og alle oppfordres til å gjøre seg kjent med denne. Vedlagt følger brukerveiledningen (som også henger ved sentralen)

Utleie

Vi minner om at langtidsleie må informeres til styret, dette av sikkerhetshensyn. Kortidsutleier av eierseksjonsloven begrenset til maks 90 dager totalt i løpet av et år. De som leier ut må sørge for god orientering til gjester av søppelinstruks, bruk av vifte ved matlaging, brannsentral og rømningsveier.

Parkering

Ny eier av eiendom på østsiden påstår at blokkene ikke har gjesteparkering foran kirken. Men inntil noe er avklart forholder vi oss til arealplan som angir gjesteparkeringer langs Filadelfia.

Solskjerming

Det er viktig at alle bruker samme fargekode på solskjerming. Vi har fått tilbud fra to leverandører, se vedlegg. Vi ber årsmøte avgjøre hvilken som skal brukes.

Protokolleres: Årsmøte valgte Tromsø Solskjerming.

Møtet ble avsluttet kl. 17:40



Innkalling til ordinært årsmøte 2025

116 - Sameiet Nordbyen

Org.nr. 929044835

20.04.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	116 - Sameiet Nordbyen
Organisasjonsnummer:	929044835
Dato:	28.04.2025
Sted:	Søren Zakariassens gate 14 (Pinsekirken Filadelfia)
Tid:	Kl. 17:00

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

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

Saksliste

1. Konstituering

- Status frammøte
- Godkjenning av innkalling
- Valg av referent
- Valg av møteleder
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- Godkjenning av dagsorden

2. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Honoraret for forrige styreperiode har vært kr 100 000,-. Styret foreslår at styrehonoraret justeres i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

4. Valg av styre

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

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Birte Hansen Nordgård	2024 - 2025
Styremedlem	Konrad Einarsson	2024 - 2026
Styremedlem	Stina Jansen	2024 - 2026
Varamedlem	Bård Fjukstad	2024 – 2026

Styreleder er på valg. Birte Hansen Nordgård stiller til gjenvalg.

5. Orienteringssaker fra styret til årsmøtet Nordbyen

Dugnad

Vi planlegger innvendig maling av oppganger til høsten.

Det blir dugnad i velforening i løpet av mai. Innkalling kommer.

Vi vil vurdere beising av plattinger på vestsiden. I så fall innkalles til dugnad. Vi arbeider med å få Peab til å utbedre malingsarbeidet og da samtidig også ta de ubehandlede deler, men mulig vi må male noen deler selv.

Alle eiere har selv vedlikeholdsansvar for plattinger sine. Det er på tide å begynne med vedlikehold av disse. Styret har kontaktet PEAB for å få anbefaling om hvilken beis-/oljetype som skal benyttes, slik at alle kan behandle treverket likt og oppnå et enhetlig uttrykk.

Beredskap

Sameiet har ikke anledning til å lagre noe for beboere. Det er derfor viktig at alle selv har beredskapslager. Ber dere lese godt gjennom, og følge, vedlagte beredskapstips.

Brannsentral, sikkerhet

Styret ser på mulighetene for brannøvelse, og ønsker årsmøtets syn på om og når det bør avholdes. Styret opplever at ikke alle kan med brannsentralen og alle oppfordres til å gjøre seg kjent med denne. Vedlagt følger brukerveiledningen (som også henger ved sentralen)

Utleie

Vi minner om at langtidsleie må informeres til styret, dette av sikkerhetshensyn. Kortidsutleie er av eierseksjonsloven begrenset til maks 90 dager totalt i løpet av et år. De som leier ut må sørge for god orientering til gjester av søppelinstruks, bruk av vifte ved matlaging, brannsentral og rømningsveier.

Parkering

Ny eier av eiendom på østsiden påstår at blokkene ikke har gjesteparkering foran kirken. Men inntil noe er avklart forholder vi oss til arealplan som angir gjesteparkeringer langs Filadelfia.

Solskjerming

Det er viktig at alle bruker samme fargekode på solskjerming. Vi har fått tilbud fra to leverandører, se vedlegg. Vi ber årsmøte avgjøre hvilken som skal brukes.

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 116 - Sameiet Nordbyen.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024 og revisors beretning
- DSB - Egenberedskap
- Enkel betjening av brannsentral
- Tilbud fra Avskjerming AS
- Tilbud fra Tromsø Solskjerming
- HMS - Informasjon til beboere



VOLL ARKITEKTER AS
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-19/00883-32	Maria Wilhelmsen +47 90775089	25.03.2022

Erik Vangbergs gate 5 og 7, vedtak om midlertidig brukstillatelse for boligblokk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 291 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 293 / 0 / 0
Sakspart:	VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	FORSØKET BOLIGER AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplane Dispensasjon for plassering av nett-stasjon r
Vurdert dispensasjon:	Arealplane Dispensasjon for plassering av vegareal og fortau r
Vurdert dispensasjon:	Arealplane Nedgravde søppelcontainere flyttes fra område f_BRE ved r Forsøket, til område BKB 2 ved Erik Vangbergs gate

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for resterende deler av boligblokk på felt BKB2, slik det fremgår av søknaden.

Tillatelse gitt i:

BYGG-19/00883-4	Rammetillatelse	05.12.2019
BYGG-19/00883-10	Endring av ramme	04.05.2020
BYGG-19/00883-17	Igangsettingstillatelse nr.1	23.06.2020
BYGG-19/00883-23	Dispensasjon	15.10.2020
BYGG-19/00883-25	Igangsettingstillatelse nr.2	16.10.2020
BYGG-19/00883-28	Midlertidig dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for deler av BKB2	24.11.2021

Ansvarlig søker gar ved anmodning om midlertidig brukstillatelse for resterende deler av boligblokk oversendt bekreftelse på kontrollklæring fra de ansvarlige foretakene. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

I henhold til søkers opplysninger gjenstår det arbeid av mindre vesentlig betydning, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Søker opplyser at gjenstående arbeider omfatter:

- Innregulering av ventilasjonssystem – utføres 18.03.2022
- Tromsø kommunes overtakelse av o_SV og o_SKV – vår 2022
- Beplanting/såing – vår 2022

Bekreftelse på at gjenstående arbeid er utført skal sendes byggesakskontoret ved søknad om ferdigattest den 30.06.2022. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil midlertidig brukstillatelse kunne trekkes tilbake.

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

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

Før ferdigattest skal o_SV og o_SKV være overtatt av Tromsø kommune.

Klageadgang

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

Med hilsen

Rune Hjallar
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Maria Wilhelmsen
Jurist
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
G1 Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:
FORSØKET BOLIGER AS

EIENDOMSMEGLER 1 TROMSØ RØDBANKEN
POSTBOKS 6800 STAKKEVOLLAN
9298 TROMSØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hanne Gabrielsen - 1250146
Vår referanse: 3759379/26466811
Bestilling: C3 2025-05-21 (4) 28

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 231593 **Embete:** 200 **Registrert:** 1.3.2022 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501 TROMSØ	200	4109	0	0

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering
Løpenummer for forretning: 613611272
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 974567245 Navn TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING Adresse Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 919440694 Navn FORSKET BOLIGER AS Bruksenhe Adresse Draugen 145, 9016 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr 5401 Gnr 200 Bnr 4109

Nye seksjoner									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utereale	
5401	200	4109	0	1	28 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	2	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	3	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	4	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	5	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	6	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	7	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	8	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	9	31 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	10	28 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	11	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	12	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	13	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	14	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	15	84 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	16	31 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	17	74 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	18	35 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	
5401	200	4109	0	19	72 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei	

08.02.2022 08:42

Side 1 av 2



Søknad om seksjonering

Tinglyingsrekvirenten (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			
Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401 Tromsø	200	4109	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 440 694	Forsøket Boliger 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 sekssti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	28	13	B	35	25	B	100	37				49				
2	B	35	14	B	35	26	B	118	38				50				
3	B	35	15	B	84	27	B	100	39				51				
4	B	35	16	B	31	28	B	118	40				52				
5	B	35	17	B	74	29			41				53				
6	B	35	18	B	35	30			42				54				
7	B	35	19	B	72	31			43				55				
8	B	35	20	B	85	32			44				56				
9	B	31	21	B	100	33			45				57				
10	B	28	22	B	118	34			46				58				
11	B	35	23	B	100	35			47				59				
12	B	35	24	B	118	36			48				60				
Sum tellere: 1725						Nevner = 1725											

Dato	Innsenderens underskrift
28.01.22	

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

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
5401	200	4109	0	20	85 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	21	100 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	22	118 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	23	100 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	24	118 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	25	100 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	26	118 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	27	100 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei
5401	200	4109	0	28	118 / 1725	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

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 planrunnlaget

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 søknadpliktige 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 28.01.22 | Innsenderens underskrift *Arne Haug Fullemyr*

lu

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) Rekvissjon 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
TEGNESB 28.01.22	<i>Stig M. Nilsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Forsøket Boliger AS v/ Steinar Torbjørn Nilsen eller Stig Martin Leonhardsen
1-OMSET 28.01.22	<i>Pål Kristian Jensen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Forsøket Boliger AS v/ Pål Kristian Jensen
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	TRONHESB	200	4109	
Dato	Underskrift	Stempel		
8.2.22	<i>ESM</i>			

Dato 28.01.22 | Innsenderens underskrift *Arne Haug Fullemyr*

lu



SEKSJONERINGSKART

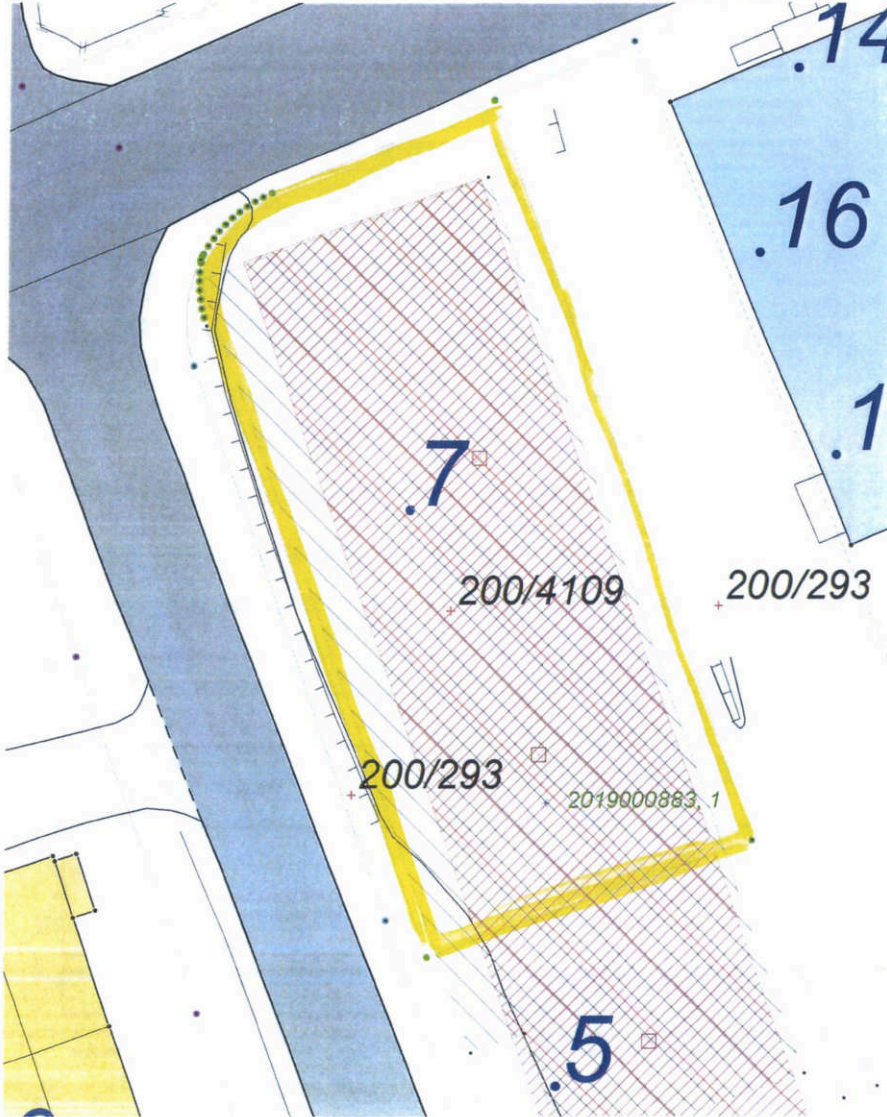
Målestokk : 1:250
Dato: 26.01.2022

Adresse: Erik Vangbergs gate 7
Gnr/Bnr : gnr. 200 bnr. 4109

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

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

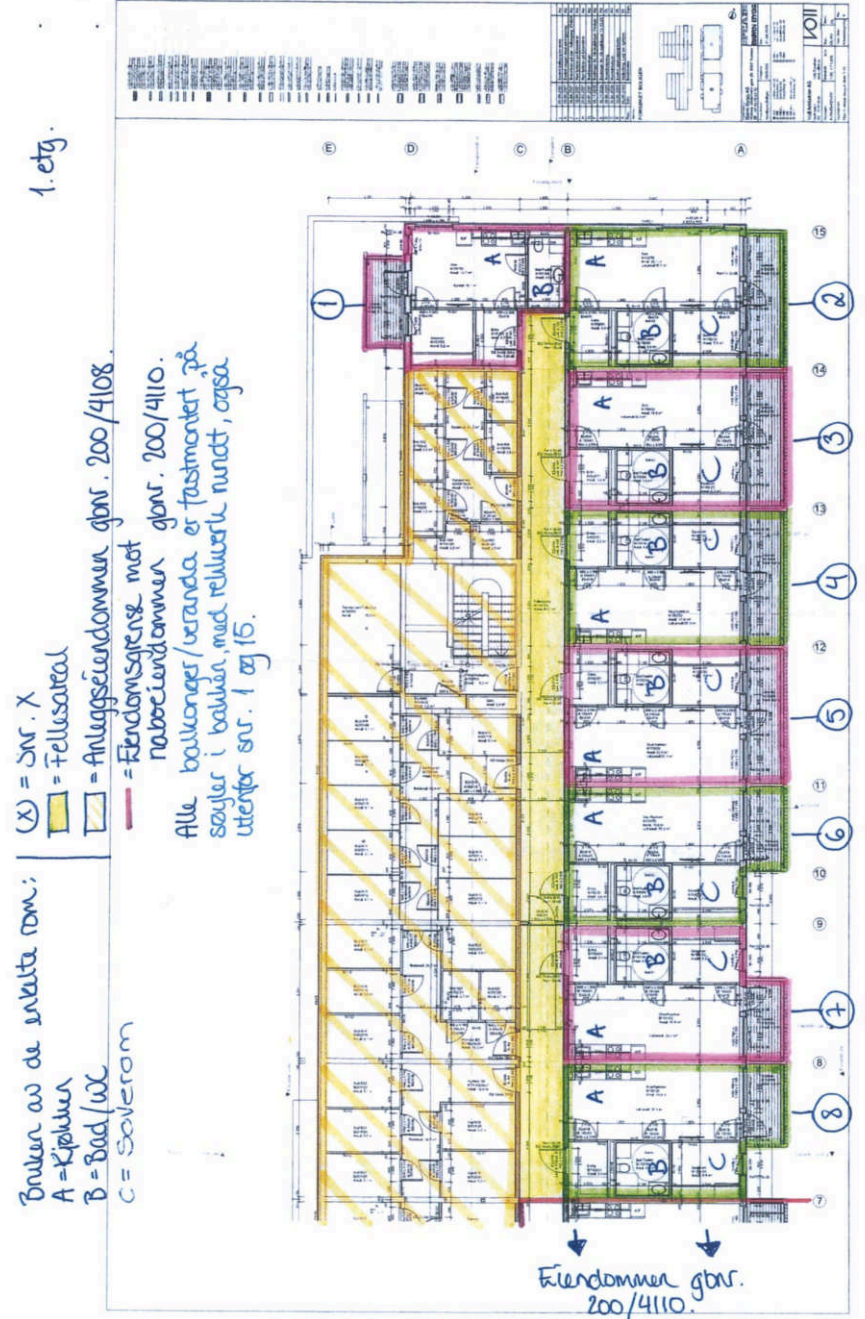
□ Seksjonerer
■ Fellesareal



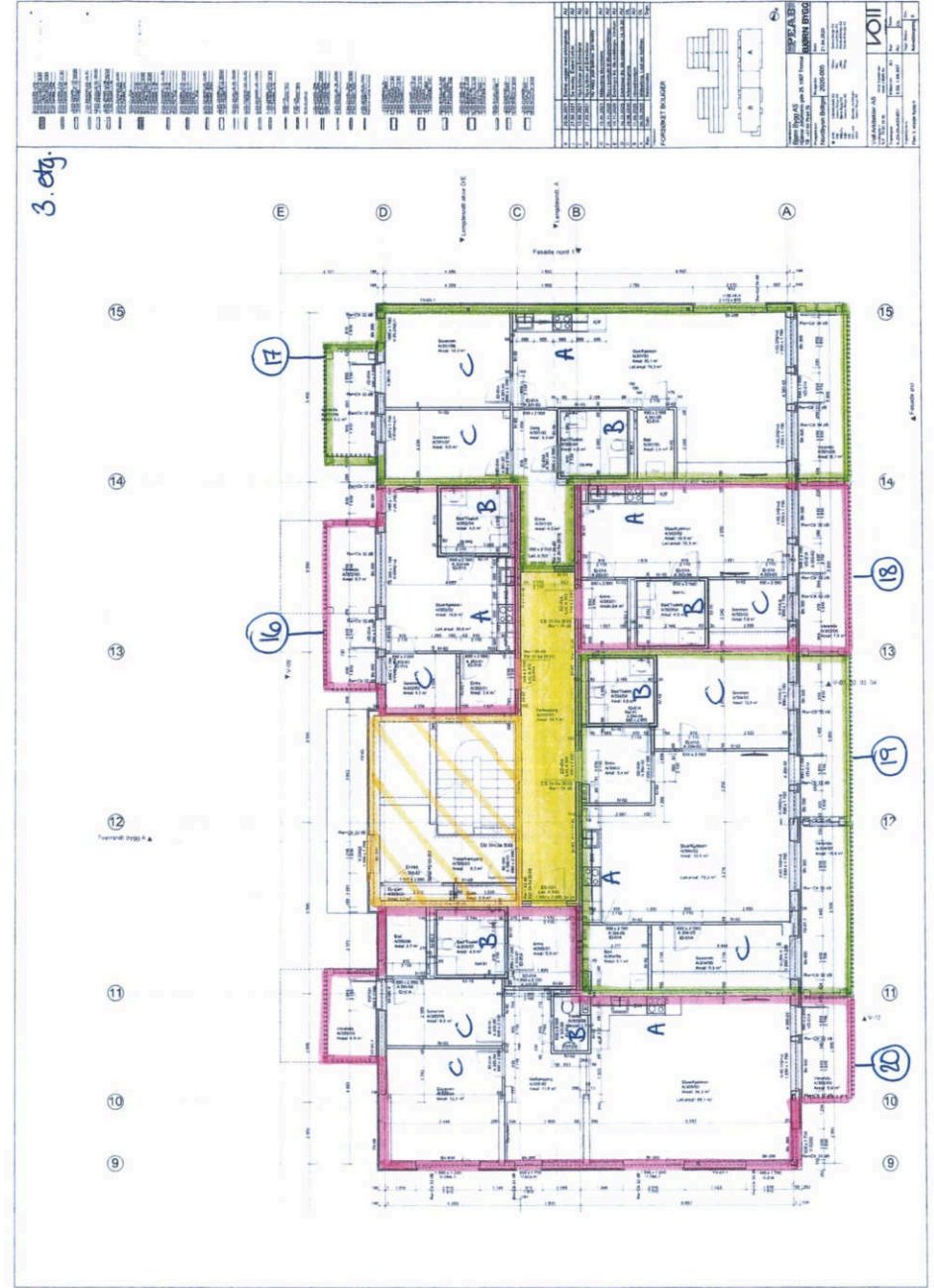
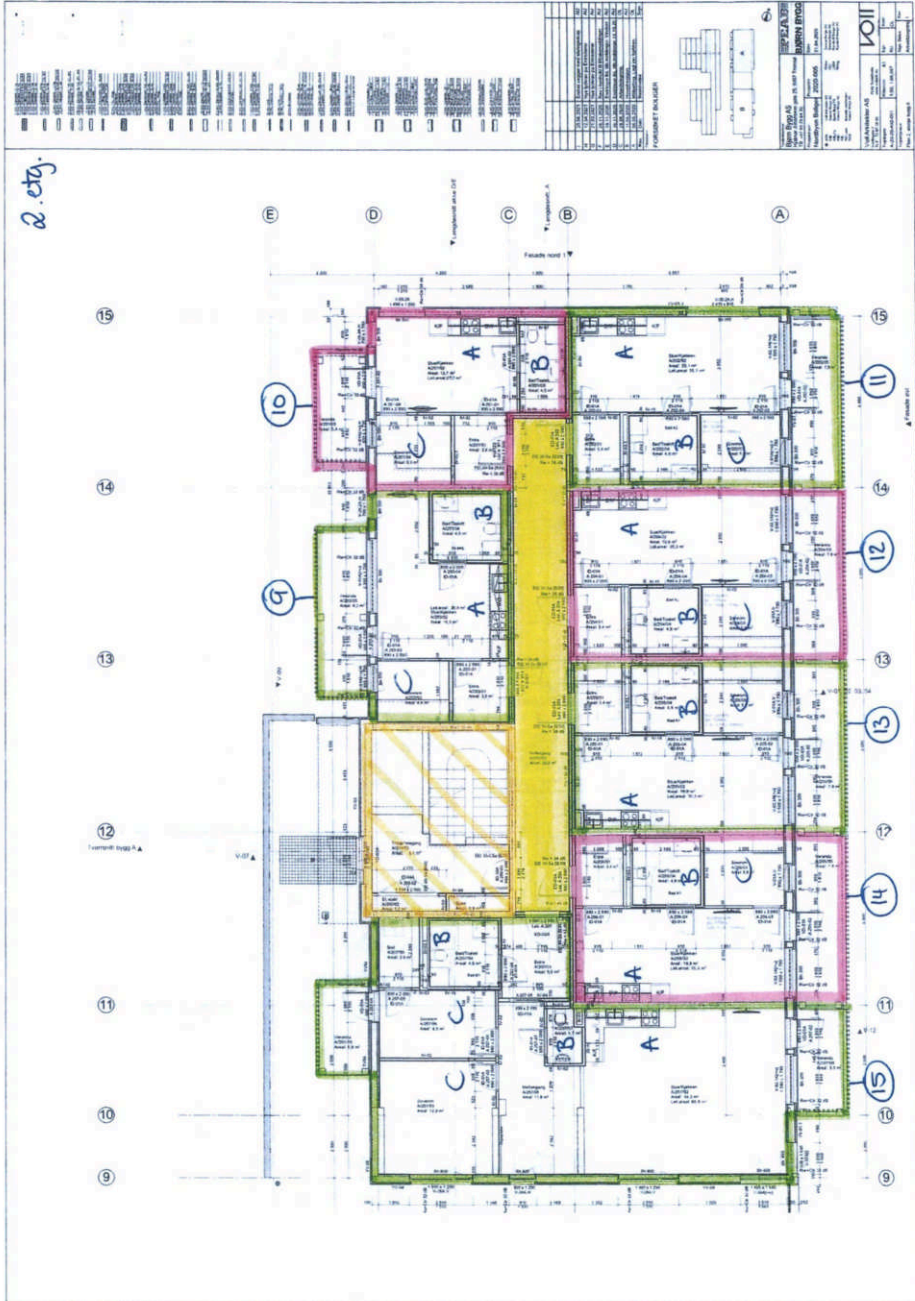
Bruken av de enkelte rom:
A = Kjøkken
B = Bad/WC
C = Soverom

(X) = Snr. X
■ = Fellesareal
□ = Anleggseiendommen gbnr. 200/4108.
— = Eiendomsgrense mot naboeiendommen gbnr. 200/4110.
Alle balkonger/veranda er fastmontert på søyler i ballen, med reellvarle rundt, også utleier snr. 1 og 15.

1. etg.



Eiendommen gbnr. 200/4110.



Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/4109/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.03.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PER IVER UTSI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANNE KIRSTEN VEIMÆL UTSI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	08.02.2022	08.02.2022	22/00114	

Grunnforurensning 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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300781196	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300781196: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 988.0
Antall boenheter	28	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	7	BRA Totalt	1 988.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.12.2019	06.12.2019
IG - Igangsettingstillatelse	23.06.2020	24.06.2020
EB - Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
EB - Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
EB - Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
EB - Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
EB - Endre bygningsdata	11.11.2021	11.11.2021
EB - Endre bygningsdata	08.02.2022	08.02.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.03.2022	28.03.2022

EB - Endre bygningsdata 18.05.2022 18.05.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0104	35.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	2	227.0	0.0	227.0	0.0
H01	7	327.0	0.0	327.0	0.0
H06	2	227.0	0.0	227.0	0.0
U01	8	362.0	0.0	362.0	0.0
H03	2	259.0	0.0	259.0	0.0
H02	5	327.0	0.0	327.0	0.0
H04	2	259.0	0.0	259.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Erik Vangbergs gate	7		9009 TROMSØ

Grunnkart

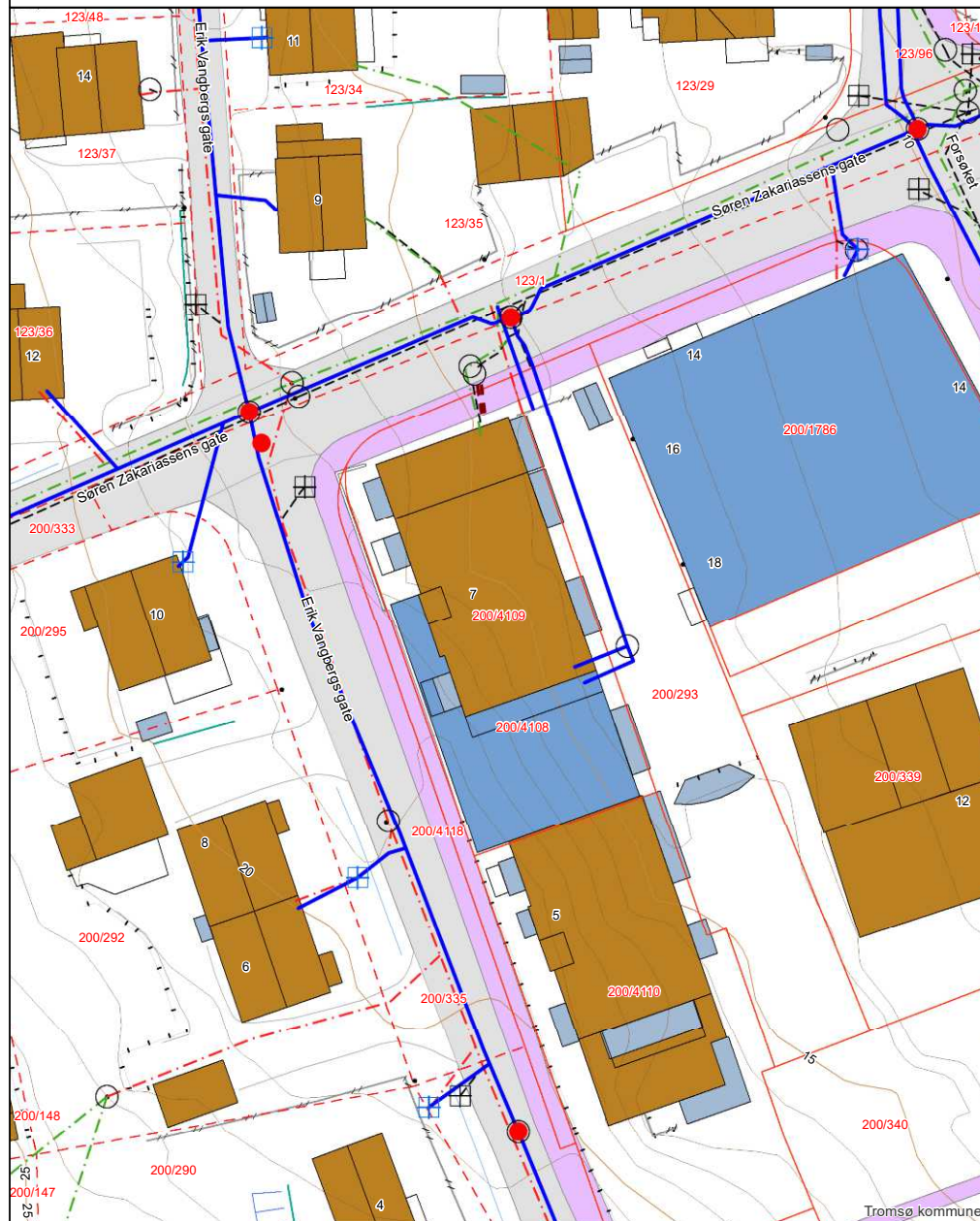
Adresse: Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4109/0/4

Målestokk: 1:500
Areal: 781 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-20



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Kommunedelplan

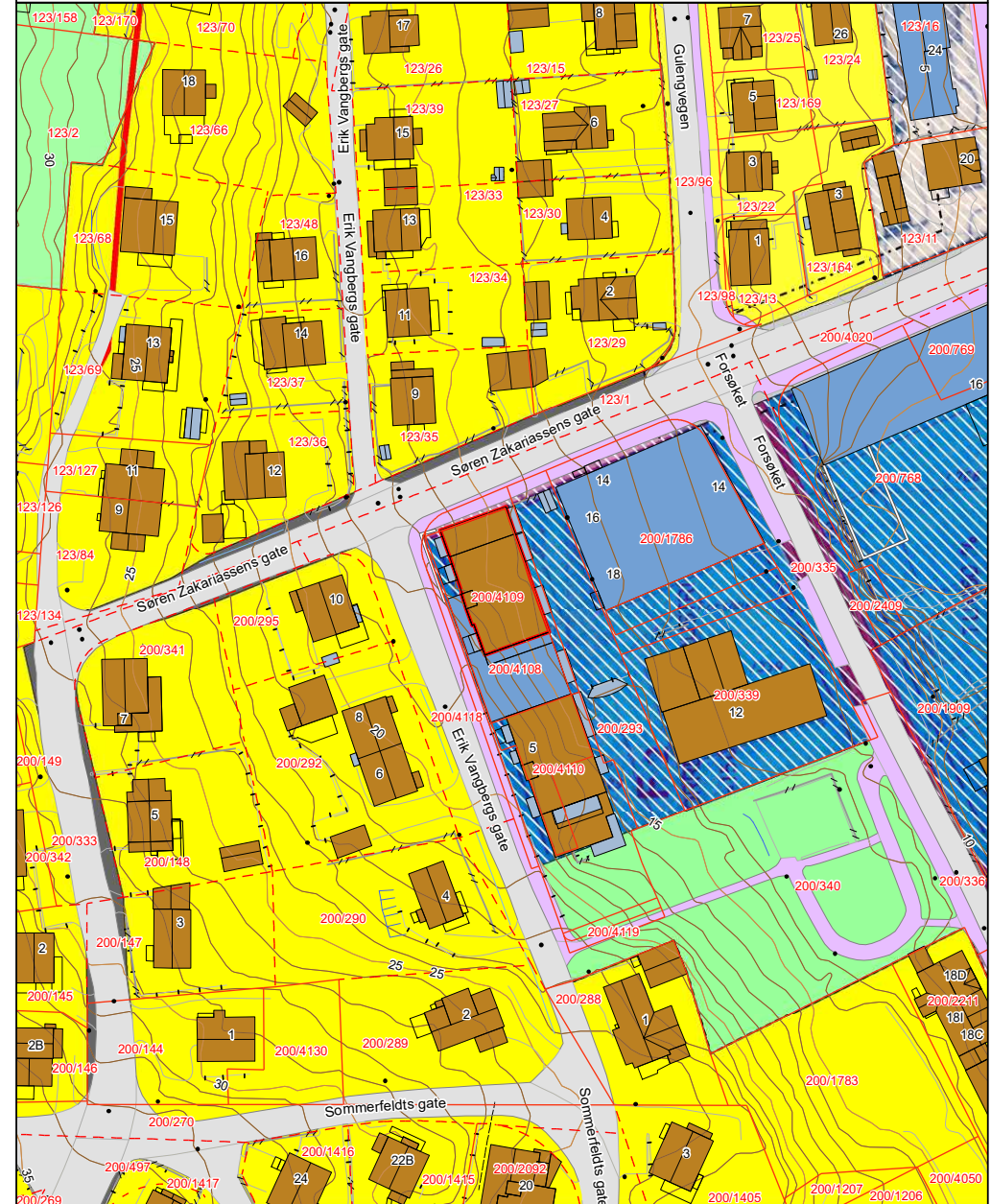
Adresse: Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4109/0/4

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0253
Ikrafttredelsesdato: 24.4.2019

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-20



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe
- Eiendomsgrenser**
- noyaktighet
- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense
- Anlegg**
- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- TraktorvegStiLinje**
- Sti
- Vann linje**
- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VegggrøftÅpen
- ▨ TiltakFlate
- Bygningsflater**
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type
- Vegflate**
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Tekst
- Adkomstveg framtidig
- Gang/sykkelveg nåværende
- Gang/sykkelveg framtidig
- Kp Grense
- Kp Hensynssonegrense
- Kp Arealformålgrense
- Boligområde (N)
- Friområde (F)
- Vegareal (N)
- Boligbebyggelse framtidig
- Komb bebyggelse-anleggsformål framtidig
- Veg nåværende

- Friområde nåværende
- Kp Område

Kommuneplan

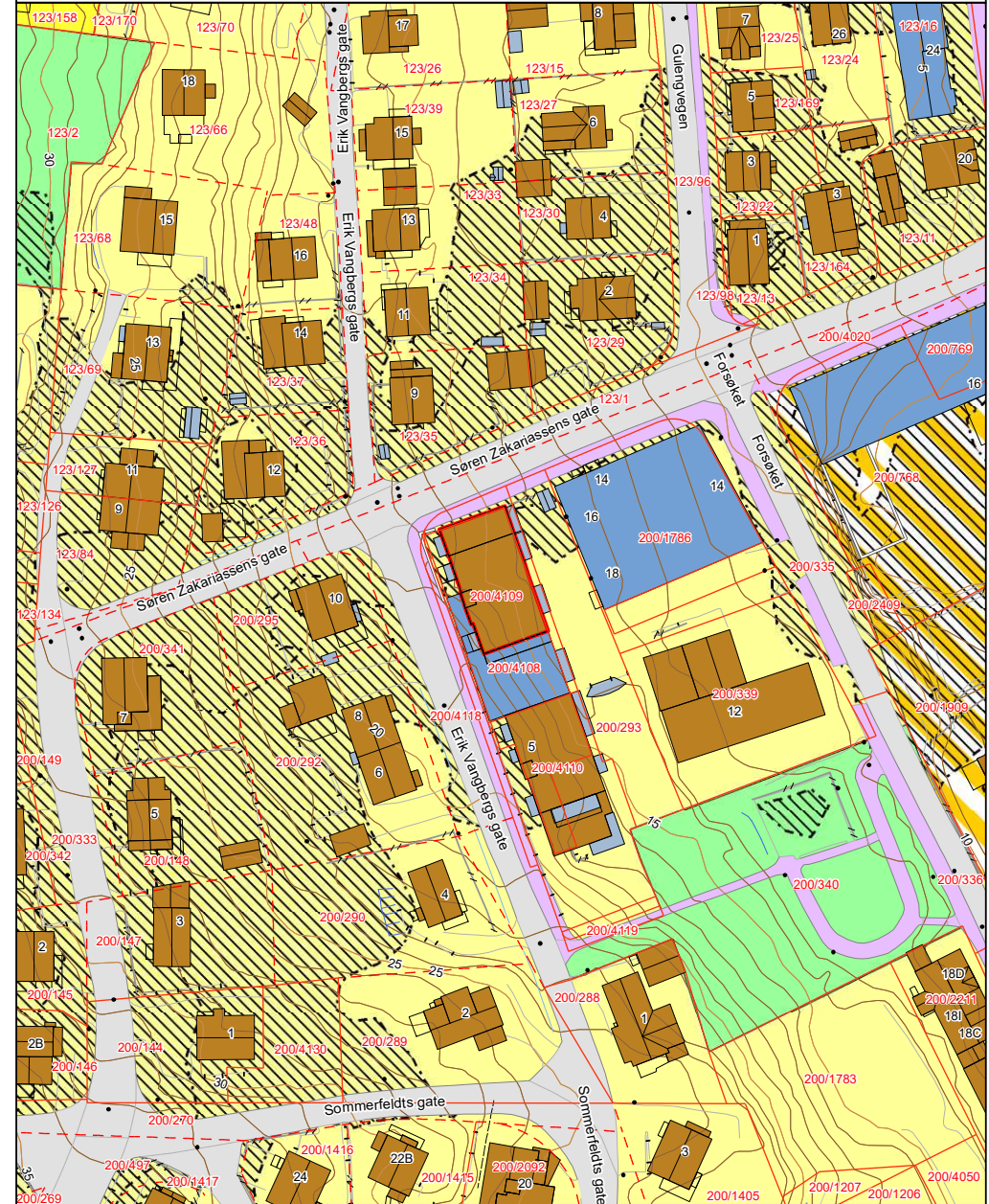
Adresse: Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4109/0/4

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-20



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Kommuneplan

• Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Anlegg

— Gjerde

— MurFrittstående

— MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

— Sti

Vann linje

— Bekk, kanal, grøft (smal)

— Kanal, grøft

— VeggrøftÅpen

▨ TiltakFlate

Bygningsflater

□ Bygning uten matrikelinformasjon

■ Bolig, uthus, landbruk

■ Bygning, annen kjent type

Vegflate

□ VegGåendeOgSyklende

□ VegKjørende

□ Valgt eiendom

- - - KpHensynssoneGrense

— KpArealformalGrense

▨ Kp Støysone

▨ Kp Angitt hensynssone

■ Boligbebyggelse nåværende

■ Boligbebyggelse framtidig

▨ Komb beb.anl.form nåværende

■ Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

■ Friområde nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4109/0/4

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1850

Ikrafttredelsesdato: 13.12.2017

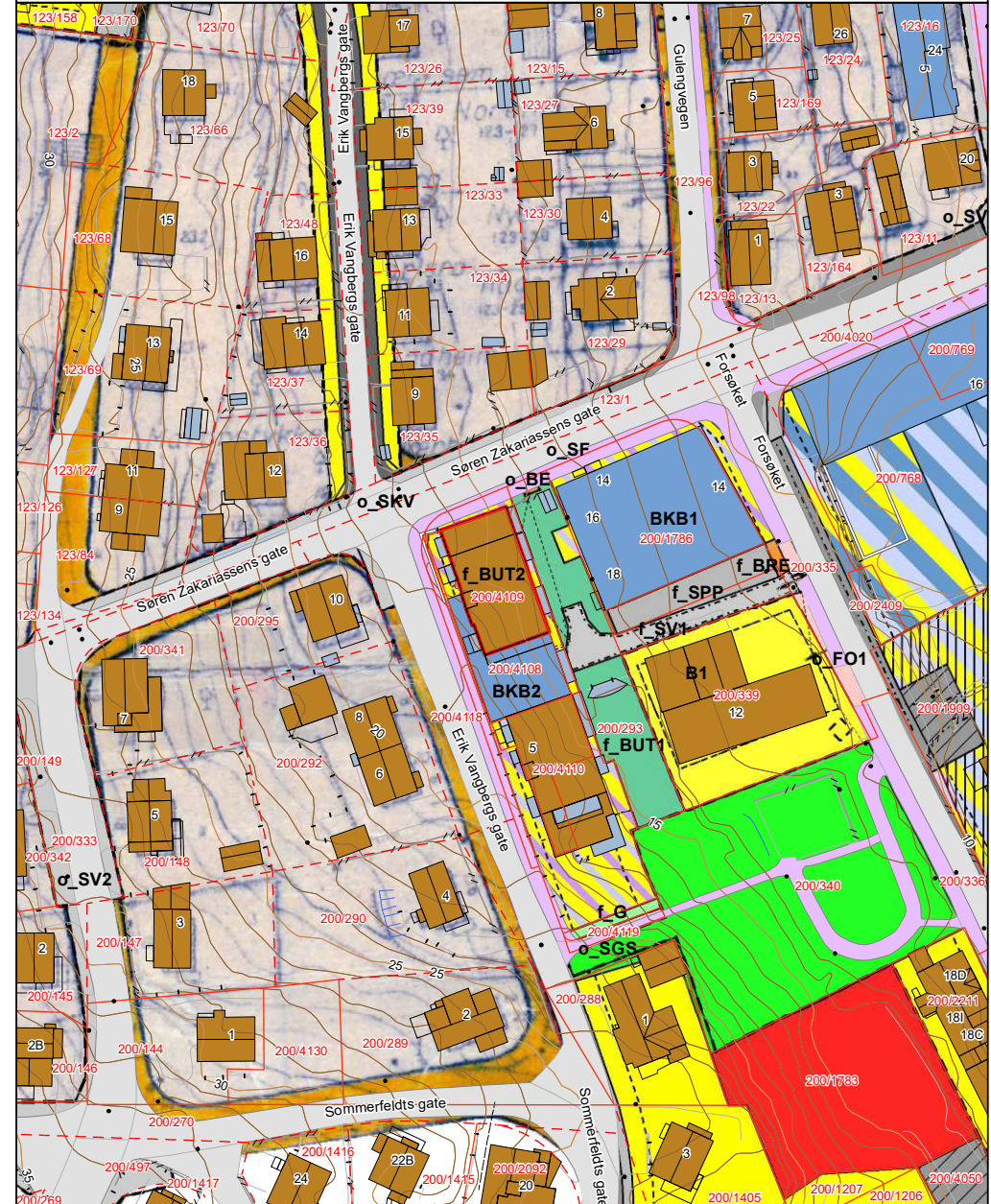
Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 2025-05-20



Tromsø kommune
Byutvikling

N



Kommuneplan

Adresse: Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4109/0/4

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0142

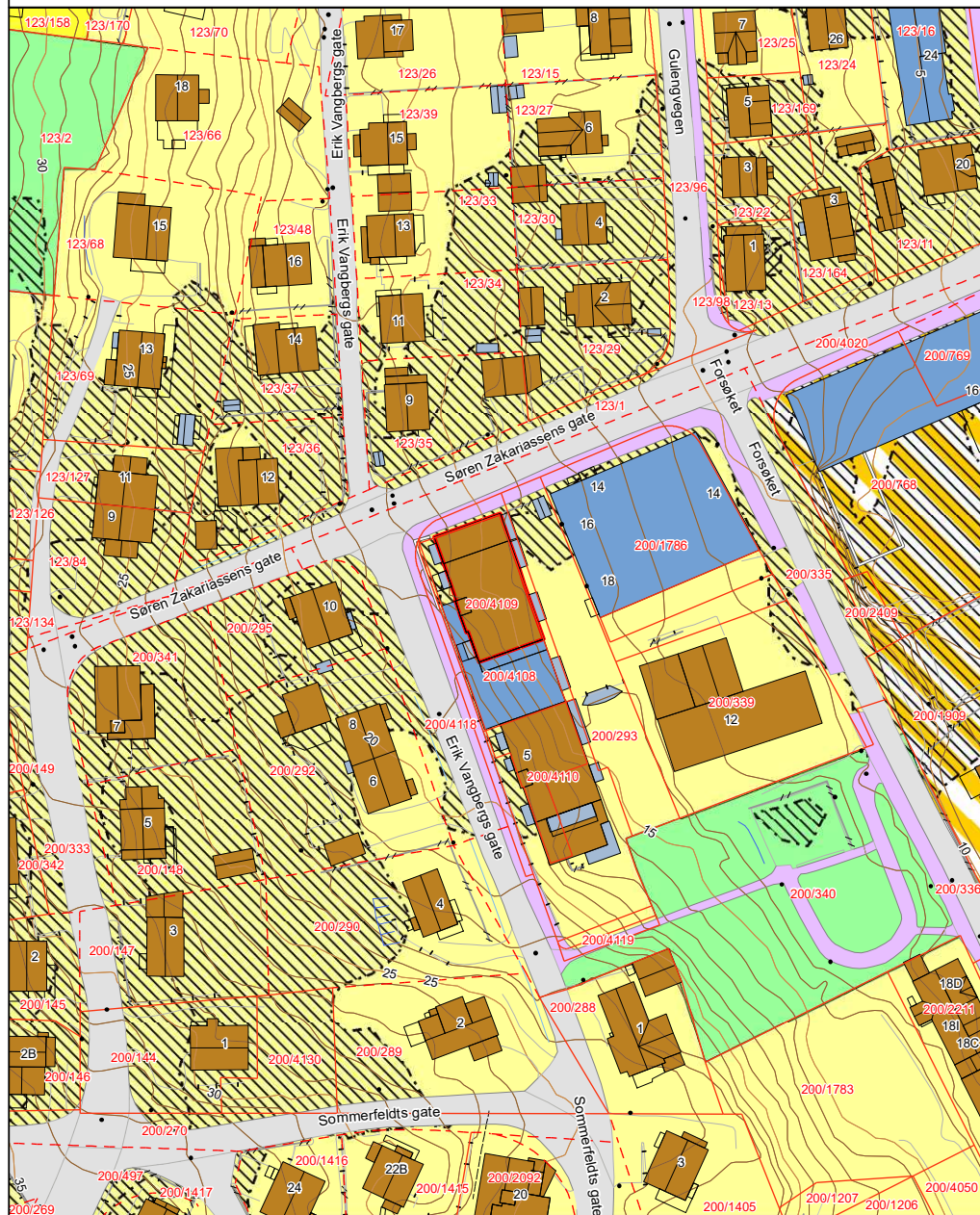
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 2025-05-20



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Anlegg

— Gjerde

— MurFrittstående

— MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

— Sti

Vann linje

— Bekk, kanal, grøft (smal)

— Kanal, grøft

— VegggrøftÅpen

▨ TiltakFlate

Bygningsflater

▨ Bygning uten matrikkelinformasjon

▨ Bolig, uthus, landbruk

▨ Bygning, annen kjent type

Vegflate

▨ VegGåendeOgSyklende

▨ VegKjørende

▨ Valgt eiendom

- - - KpHensynssoneGrense

— KpArealformalGrense

▨ Kp Støysone

▨ Kp Angitt hensynssone

▨ Boligbebyggelse nåværende

▨ Boligbebyggelse framtidig

▨ Komb beb.anl.form nåværende

▨ Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

▨ Friområde nåværende

Reguleringsplan

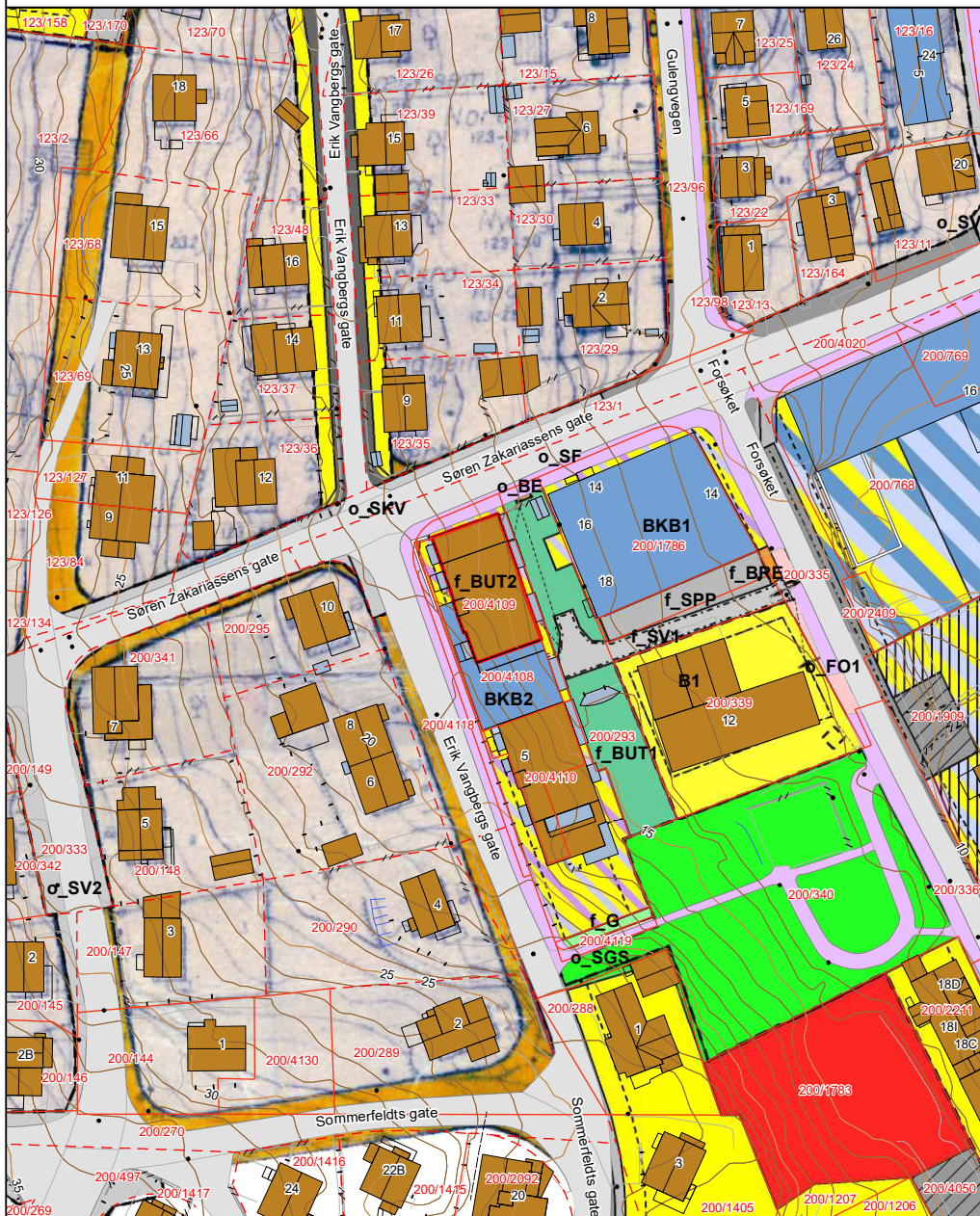
Adresse: Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/4109/0/4

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1850
Ikrafttredelsesdato: 13.12.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-20



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe
 - Formålgrense
 - Andre bestemmelseshjemer
 - ||||| 661 - Bevaring av bygninger
 - Regulert høyde
 - 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 - 1510 - Energianlegg
 - 1550 - Renovasjonsanlegg
 - 1600 - Uteoppholdsareal
 - 1802 - Bolig, forretning, kontor
 - 2010 - Veg
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2012 - Gate med fortau
 - 2015 - Gang- sykkelveg
 - 2082 - Parkeringsplasser
 - 3001 - Grønnstruktur
 - 1113 - Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 - 1510 - Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
 - 2011 - Kjørevei
 - 2015 - Gang- / sykkelveg
 - 2082 - Gangveg
 - 3001 - Annet trafikkområde
 - 1113 - Anlegg for lek
 - 1510 - Felles avkjørsel
 - 1550 - Felles parkeringsplass
 - 1600 - Bolig / Forretning
 - 1802 - Bolig / Forretning / Kontor
 - 2010 - Forretning / Kontor
-
- Eiendomsgrense
 - - - - Usikker eiendomsgrense
 - Anlegg
 - Gjerde
 - MurFrittstående
 - MurLoddrett
 - TraktorvegStiLinje
 - Sti
 - Vann linje
 - Bekk, kanal, grøft (smal)
 - Kanal, grøft
 - VeggroftÅpen
 - ▨ TiltakFlate
 - Bygningsflater
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Bygning, annen kjent type
 - Vegflate
 - VegGåendeOgSyklende
 - VegKjørende
 - Valgt eiendom
 - 1211 - Byggegrense
 - 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - 1221 - Regulert senterlinje
 - 1222 - Frisiklinje
 - 1223 - Regulert kant kjørebane



Boliginformasjon

116 - Sameiet Nordbyen

Utarbeidet av Agio Forvaltning

21.05.2025



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
Deres ref.:	1250146
Vår ref.:	BO-2025-116-004
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	21.05.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1250146» på andel/seksjon nummer 4 i 116 - Sameiet Nordbyen bekreftes mottatt, og vi har gledet av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste år, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	116 - Sameiet Nordbyen
Org.nr.:	929044835
Seksjons-/andelsnr.:	004
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	200/4109/004
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Birte Hansen Nordgård
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 91322290.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Erik Vangbergs gate 7, 9009 TROMSØ
Eier 1 iht. vårt register:	Utsi, Per Iver
Eier 2 iht. vårt register:	Veimæl, Anne Kirsten
BRA:	35,4
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Fjernvarme	315,00
Tappevann	157,85
Gatevarme	210,00
Internett	285,00
Andel felleskostnader	1 364,75

Totale fellesutgifter pr. mnd. 2 332,60

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 21.05.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet har en lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånebeløp på selskapet:	
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 21.05.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	377
Andel formue pr. 31.12.2024:	4 897

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter:	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, herunder håndklevvarmere 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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/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

i 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.

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.



PLUS dekkes 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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


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 kontraktsgnering. 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 eiendomsmeglerekjede.


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 budgivning

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 budgivning

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, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 budgivere 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.

Budskjema

 Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1250146 / Julie Sagen, tlf. 994 65 012
Erik Vangbergs gate 7, 9009 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 4109, Snr. 4, 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 eiendomsmeidler1.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: 1250146

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2025

Julie Sagen
Eiendomsmeglerfullmektig

994 65 012
julie.sagen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø