





Velkommen til

Jervvegen 50
9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jervvegen 50
9017 Tromsø

Pen andelsleilighet med fantastisk sjøutsikt og balkong | Bygg fra 2009 | IN ordning | Parkering

Velkommen til Jervvegen 50! En praktisk og innbydende leilighet med flott utsikt over sjøen. Leiligheten fra 2009 har en praktisk og gjennomtenkt planløsning som passer perfekt som førstegangskjøp eller pendlerbolig. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en god romfølelse, med utgang til vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol. Boligen har parkettgulv, flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, samt gode oppbevaringsmuligheter med skyvedørsgarderobe og ekstern bod på 8 m². Leiligheten ligger i et rolig og etablert område i Hamna, med nærhet til flotte turområder, skole, barnehage og idrettsanlegg. Borettslaget er veldrevet og tilbyr blant annet internett inkludert i felleskostnadene, mulighet for leie av garasjeplass gjennom brl med elbillader og gunstig IN-ordning på fellesgjelden. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 890 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	1 891 090
Andel fellesgjeld pr 16-07-2026	kr	907 544.44
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 798 634
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 691
BRA/BRA-i		40 m² / 32 m²
Antall soverom		0
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2009
Tomt		4 036 m² eiet tomt
Etasje		1
Energimerke		D

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!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jervvegen 50, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2 i Hamna Panorama BRL, org.nr. 988611158, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 797 544.44,-
Prisantydning	kr	1 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	907 544.44,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 798 634,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 806 534,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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 10 691,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, internett, dugnad, garasjeleie, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Andel felleskostnader: kr 3 670,55
- Kapitalkostnad rente: kr 4 121,96
- Kapitalkostnad avdrag: kr 1 975,-
- Internett: kr 305,-
- Leie garasje: kr 425,-
- Renhold: kr 192,98

Det er vedtatt en månedlig dugnadskontingent på kr 100,-. Beløpet legges til felleskostnadene og tilbakebetales årlig ved oppmøte på dugnad. Ordningen trer i kraft når styret har fastsatt retningslinjer.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Agio Forvaltning pr. 16.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 42 284 811.39,- pr 16-07-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9484.72.07617
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 16.07.2026: kr 42 284 811,39
Andel av saldo: kr 907 544,44
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type Rente: Flytende
Rente: 5,46 %
Merknad: Borettslaget har inngått avtale med Handelsbanken om NIBOR rente. Renten justeres hvert kvartal.

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 583 023,-, iht. revisors beretning.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

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

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 32 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 6 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom
0
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
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Borettslaget har bruksrett til adkomst og parkeringsplasser i et garasjesameie på motsatt side av veien, som en del av Jerven boligsameie beliggende på gnr. 115 bnr. 1113. Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegget, og styreleder sier parkeringsplass følger leiligheten ved salg. Megler er ikke forelagt rettsvern for den aktuelle parkeringsplassen.

Garasjeleie er kr 425,- per måned. Garasjeanlegget er utstyrt med ladeinfrastruktur (Zaptec-ladere gjennom Charge365-systemet) med en pris på 2 kr per kWh (2025).

Vedtekter for garasjesameiet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets eiendom
Gnr. 115, Bnr. 1109, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 4 036 m². Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 14.07.2026 av TROMSØ kommune.

Tomten er eid av borettslaget, og benyttes av andelseierne i fellesskap. Borettslagets fellesareal består av grøntanlegg med plener og beplantning. Tomten er en naturtomt.

Borettslaget har andel i realsameie på gnr. 115 bnr. 1107 med ideell andel 1/5. Eiendommen har fire teiger med et samlet areal på 5 398,6 m², består av felles fri-/lekeområde og er ubebygd. I tillegg har eiendommen andel i realsameie på gnr. 115 bnr. 1142 med ideell andel 1/5. Eiendommen har tre teiger med et samlet areal på 1 928,7 m², består av felles fri-/lekeområde og er ubebygd. Areal tilknyttet andel i realsameie inngår ikke i oppgitt tomteareal.

Byggeår
2009 ifølge kommunen.

Innhold
Leilighet i et boligbygg med flere boenheter, beliggende i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 32 m²: Entré, stue/kjøkken, sovealkove, bad.

2. etasje
BRA-e 8 m²: Bod.

Balkong på TBA ca. 6 m².

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 29.03.2005, som samsvarer med dagens bruk.

Standard
Leiligheten er fra 2009 og har en gjennomgående god standard for alderen, med bygningskomponenter i hovedsak fra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, med over- og underskap langs veggen. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen.

Bad:
Badet er flislagt på gulv og vegger, med malt innvendig tak. Gulvet har elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte er montert i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov, med avvik knyttet til flisfuger, fallforhold og dokumentasjon av vanntett sjikt.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad og i entré.
Vegger: Malte plater i stue, kjøkken, soverom og entré. Fliser på bad.
Himling: Malte plater i stue, kjøkken, soverom og entré. Malt innvendig tak på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er utført stikkprøvekontroll av etasjeskillet, noe som innebærer at kun deler av gulvflatene er undersøkt.

Innvendige dører:
Malte, profilerte, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte i vegg på badet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank. Ukjent type varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2009. Termostat til gulvvarme ble skiftet i 2021.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.
Lagring:
Ekstern bod på ca. 8 m² i etasjen over. Skyvedørsgarderobe i entréen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene, med økt risiko for skjulte fuktskader og svekket konstruksjon over tid.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Til tross for avviket i fall/høyderesultat til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Bom (hulrom) under fliser indikerer manglende vedheft, noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon, noe som gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Faglært arbeid: Tidligere eier opplyste om en liten lekkasje i forbindelse med skifte av verandadør. Reklamasjonssaken ble utbedret av entreprenør. Selger har ikke hatt problemer med dette i sin eiertid. Vinduer og balkongdør ble skiftet av fagfolk i 2017.

Pkt. 12: Ved mye vind fra enkelte retninger kan det forekomme klapring i spjeldet til kjøkkenventilator. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 16: Tidligere eier opplyste om feil på termostat. Termostaten til gulvvarme ble skiftet av elektriker i 2021. Selger har ikke hatt problemer med dette i sin eiertid.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Termostat til gulvvarme ble skiftet i 2021.

Pkt. 25: Det foreligger en tilstandsrapport fra selgers kjøp av boligen i 2022.

Pkt. 29: Boligen har garasje. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved garasjen.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc. Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Årstall: 2017.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverk av glass og stål. Kjeller har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 6 m².

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
Eiendommen ligger i Bjørnebekken på Tromsøya, i et rolig boligområde dominert av eneboliger, med fjorden rett nedenfor og fjellene på den andre siden av vannet som bakteppe fra balkongene. Området er stille og har lite gjennomgangstrafikk, og skogen er tett innpå i bakkant.

Hamna skole for barnetrinnet ligger rundt et kvarters gange unna, og Bukkespranget barnehage er like i nærheten. Hamna friluftsbarnehage er også et alternativ i området. Hamna kunstgress og Hamnahallen er tilgjengelig for ballspill og idrett, og nås på et kvarters tid til fots.

Til dagligvarehandelen er det kort kjøretur til Kiwi Hamna, og Jekta Storsenter nås på under ti minutter med bil. Nærmeste bussholdeplass ved Gaupevegen er et par minutters gange, med ruter som kobler til resten av byen. Tromsø lufthavn Langnes ligger også under et kvarter unna med bil.

Nærhet til skog og mark er en av de tydeligste kvalitetene ved denne beliggenheten, og turmulighetene rett fra eiendommen er gode. Kombinasjonen av stille omgivelser, fjordutsikt og praktisk tilgang til skoler, barnehage og kollektivtransport gjør dette til et velfungerende hverdagssted.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen har ferdigattest datert 28.08.2009. Ferdigattesten gjelder for boligblokk med 8 boenheter på eiendommen Jervvegen 48-64. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Oppvarmingen er basert på elektriske ovner og/eller varmekabler, inkludert elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Internett- og tv-leverandør
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger (felt B3-5) i henhold til Hamna nord, del av Nesland, Felt B1 til B5, (plan-ID 1565), vedtatt 30.06.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_30: Gul sone T-1442 for vegstøy, i henhold til kommuneplanen.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende. Bestemmelsene for rød sone er:
- Bebyggelsen/byggverket skal fungere som skjerm mot støykilden slik at det oppnås tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsarealene.
- Boenheter skal være gjennomgående og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- Tiltak for solavskjerming eller kjøling bør iverksettes dersom naturlig lufting bare kan skje mot støyutsatt side.
- Privat uteplass kan lages som innglasset balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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 662 011,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 648 044,-.

Andel felles formue
kr 36 637,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Notater













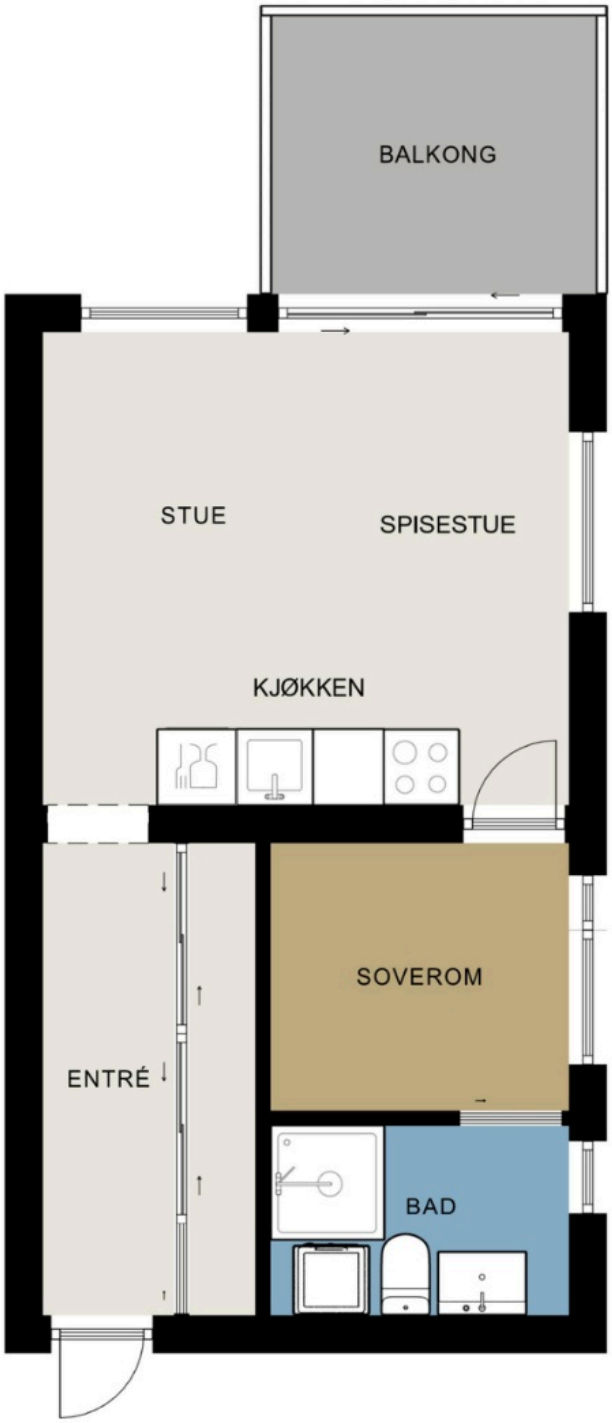








Plantegning



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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Andreas Nordvang Mathisen

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. 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
Hamna Panorama Borettslag (org.nr. 988611158) består av 40 boenheter. Borettslaget ligger i Tromsø kommune og forretningsfører er Agio Forvaltning AS. Styreleder er Birte Hansen Nordgård. Kontakt: hamnapanoramabrl@styremail.no.

Fra ordinær generalforsamling 17. mars 2026:
- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
- Styrehonoraret ble vedtatt justert i tråd med KPI.
- Det ble vedtatt en månedlig dugnadskontingent på kr 100,- som legges på fellesutgiftene og tilbakebetales årlig ved oppmøte på dugnad.

Fra styrets årsmelding 2025:
Styret jobber med oppfølging av vedlikeholdsplan og ellers drift av borettslaget. Det forsøkes å inngå avtale med naboer om fjerning av snø rundt søppelsug, og styret er i dialog med de andre sameiene/brl og kameraovervåking, elbillading og annen drift. Styret har også henvendt seg til kommunen i anledning parkering langs gata.

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere, og hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eiere er ansvarlige for å fjerne ekskrementer og for eventuelle skader dyret påfører. For øvrig må ordensreglene for dyrehold følges iht. vedlagte husordensregler.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til 07:00. Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Det er ikke tillatt å sette hull i ytterveggsplatene, og det er ikke anledning til å sette inn kikkhull i leilighetens branndør. Borettslaget har boder i 2. etasje, og det er montert sykkelstativ ved alle hovedinnganger. Vasketjenester for trappegang er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke tillatt å koble til fryseboks eller andre elektriske apparater i bodene i 2. etasje. Andelseiere er oppfordret til å sette seg inn i beredskapsanbefalinger fra DSB.

Andelseiere plikter å delta i dugnad. Generalforsamlingen i 2026 vedtok en månedlig dugnadskontingent på kr 100,- som legges på felleskostnadene og tilbakebetales årlig ved oppmøte. Andelseiere har også ansvar for snørydding ved inngangsparti ved behov, snømåking fra egen balkong og beising/oljing av balkongen. Hver andelseier må på egen bekostning sørge for godkjent brannsikringsutstyr i leiligheten.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Thomas Aleksander Krogh i Byggcon Nord AS den 05-08-2026.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 05.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.07.2026
- Energiattest datert 14.09.2017
- Vedtekter datert 15.08.2005
- Vedtekter garasjesameie datert
- Husordensregler udatert 23.04.2019
- Innkalling og protokoll ordinær generalforsamling 2026
- Årsmelding og revisors beretning 2025
- Bygningstegninger datert 29.03.2005
- Ferdigattest datert 28.08.2009
- Matrikkelrapport datert 14.07.2026
- Grunnkart datert 14.07.2026
- Kommuneplankart datert 14.07.2026
- Reguleringsplankart datert 14.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

JERVVEGEN 50

Nabolaget Bjørnebekken/Hamnatoppen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gaupevegen Linje 28, X32, 550	**3 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**11 min**

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**13 min** 1.2 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**10 min** 6 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**14 min** 8.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**14 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**11 min** 7 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**14 min** 8.6 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

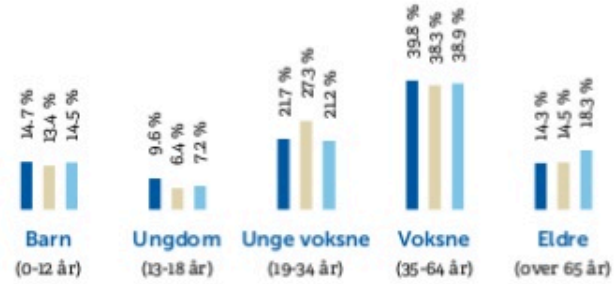
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bukkespranget barnehage (0-5 år) 51 barn	**4 min** 0.2 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 40 barn	**10 min** 0.8 km
Kvitungen barnehage (0-5 år) 74 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	**20 min** 1.7 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	**5 min** 2.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

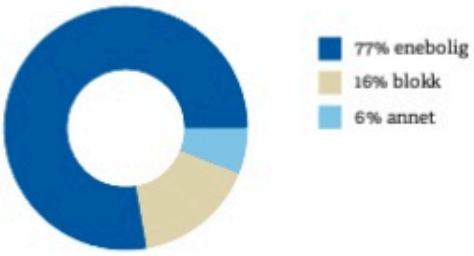
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hamna kunstgress/Hamnahallen Fotball, idrettshall	14 min 1.2 km	
Hamna skole, ballbinge Ballspill	15 min 1.3 km	
Feel24 Isrenna	7 min	
Feel24 Håpet	8 min	

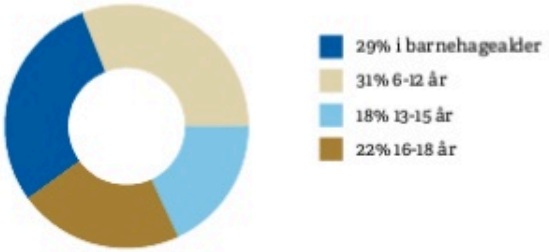
BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	9 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



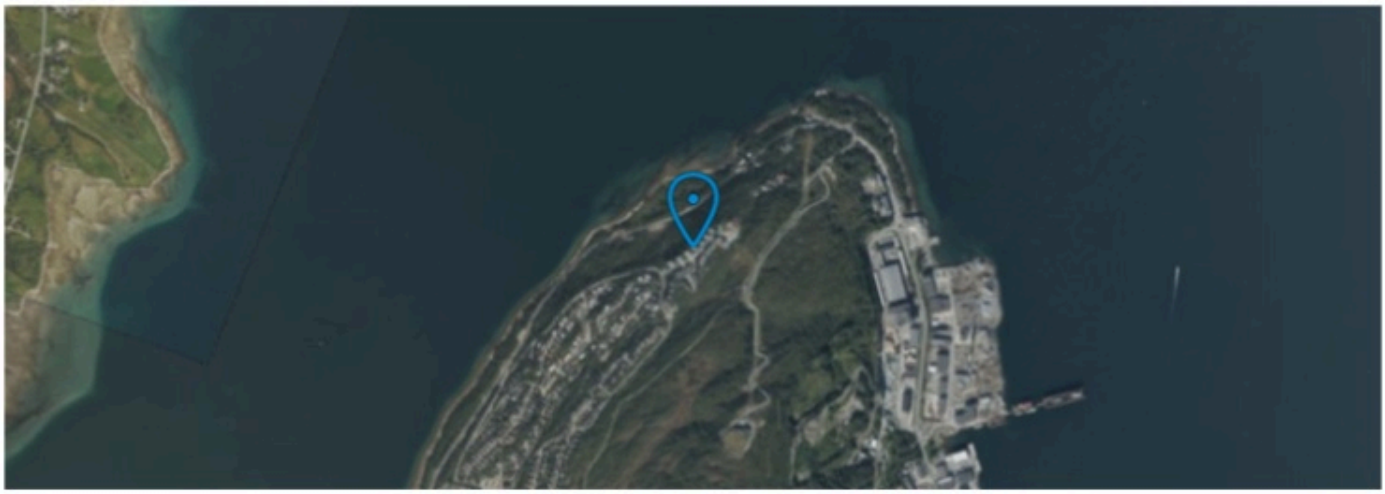
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 1109
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2844 **Eiendomsverdi ref nr:** DM1731

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Aleksander Krogh

BYGGCON

D
ENERGIMERKE

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

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

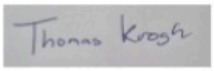
Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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

Rapportansvarlig



Thomas Aleksander Krogh
Uavhengig Takstingeniør
tak@byggcon.no
970 03 570

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jerwegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca. 2009. Bygningen er i dag ca. 17 år gammel og hvor bygnings komponenter i hovedsak er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.
Vegger og himling har malte plater.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller
Malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980, og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.
Det er etablert elektrisk avtrekksvifte i vegg
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skyvedørsgarderobe, med måleresultat 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Ukjent type varmtvannsbereder.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2009.

Vedlegg

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

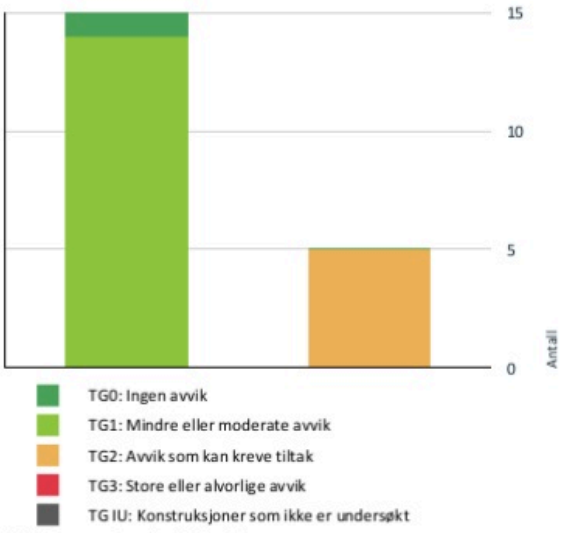
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Boligens energimerking

D

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen har aktivt energimerke fra 2017. Denne er lagt til grunn for vurderingen.

Energimerke

A B C D E F G

Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte plater.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

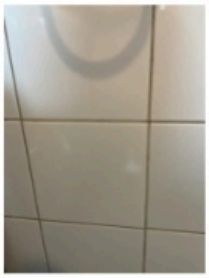
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

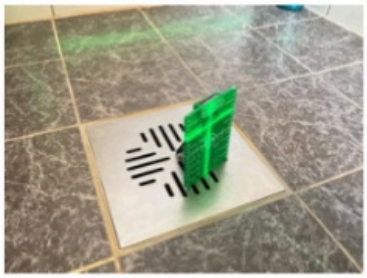
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.





KJELLER > BAD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980, og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert elektrisk avtrekksvifte i vegg

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skyvedørsgarderobe, med måleresultat 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

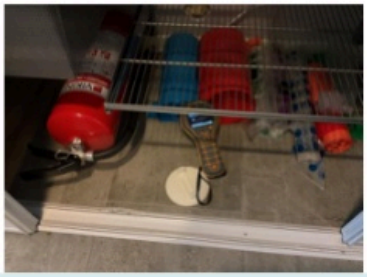
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2009.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	32			32	6
Etasje		8		8	
SUM	**32**	**8**			**6**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Etasje		Bod	

Kommentar

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

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

For utvendige balkong og terrasser som ikke er innglasset, er det målt areal avgrenset til rekkverk/gjerde så lang det lar seg avgrense.

Eier opplyser om garasje i egenerklæring. denne er ikke inspisert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Thomas Aleksander Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	1109		0	4035.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jervvegen 50

Hjemmelshaver
Hamna Panorama Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAMNA PANORAMA BORETTSLAG	988611158			Mathisen Andreas Nordvang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Nærhet til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg og annen infrastruktur som kollektiv transport etc.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vedlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	02.08.2026		Gjennomgått	96	Nei
Energirapport			Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jervvegen 50 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1109
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

MATHISEN, ANDREAS NORDVANG
14.07.2026 Signed bankID

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

Andreas Nordvang Mathisen

Boligen

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

Jervvegen 50
9017 TROMSØ

5501-115/1109/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier har opplyst om følgende: Liten lekkasje i forbindelse med skifting av verandadør. Reklamasjonssak som er utbedret og rettet opp i av entreprenør
(totalrenovering).

Har ikke hatt noen problemer med dette i løpet av min eiertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Totalrenovering

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og ballkongdør skiftet av fagfolk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ved mye vind fra enkelte retninger kan man oppleve noe som trolig er klapring i spjeldet til kjøkkenventilator.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier har opplyst om følgende: Ja, feil på termostat. Er skiftet av elektriker.

Har ikke hatt problem med dette i min eiertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elsikkerhet

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til gulvvarme.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elsikkerhet

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til gulvvarme.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det foreligger en tilstandsrapport i forbindelse med mitt kjøp av boligen i 2022

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

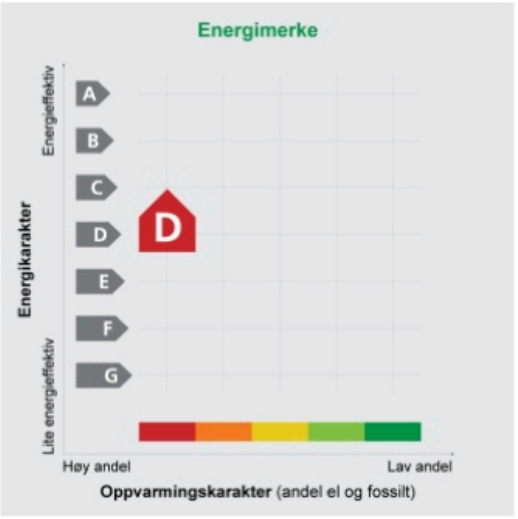
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Jervvegen 50
Postnr	9017
Sted	Tromsø
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	115
Bnr.	1109
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-814803
Dato	14.09.2017



Eier	Elise Klouman
Innmeldt av	Robin C. Lund

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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: Jervvegen 50
Postnr/Sted: 9017 Tromsø
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.09.2017 12:00:56
Energimerkenummer: A2017-814803
Ansvarlig for energiattesten: Elise Klouman
Energimerking er utført av: Robin C. Lund

Gnr: 115
Bnr: 1109
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

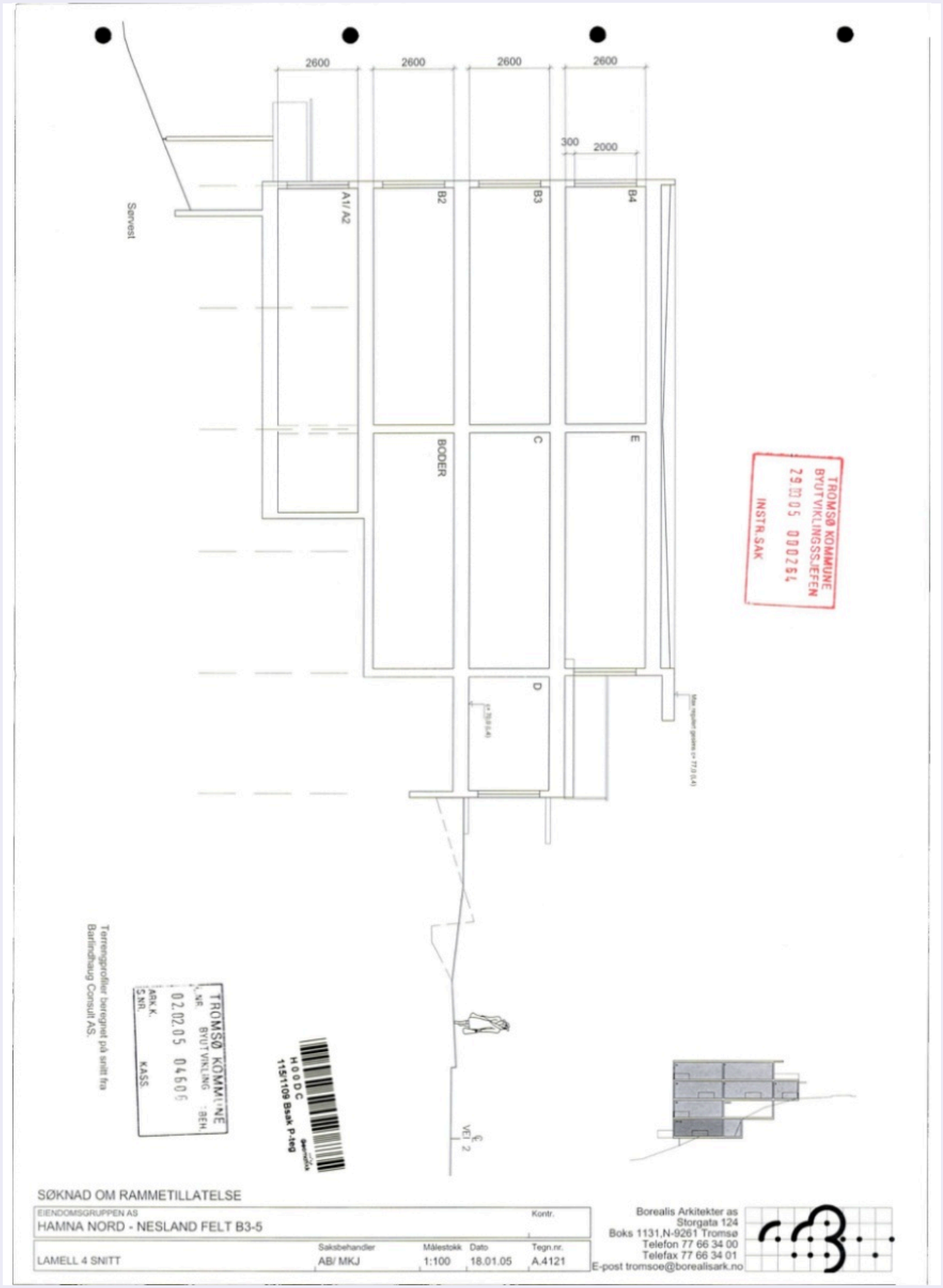
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

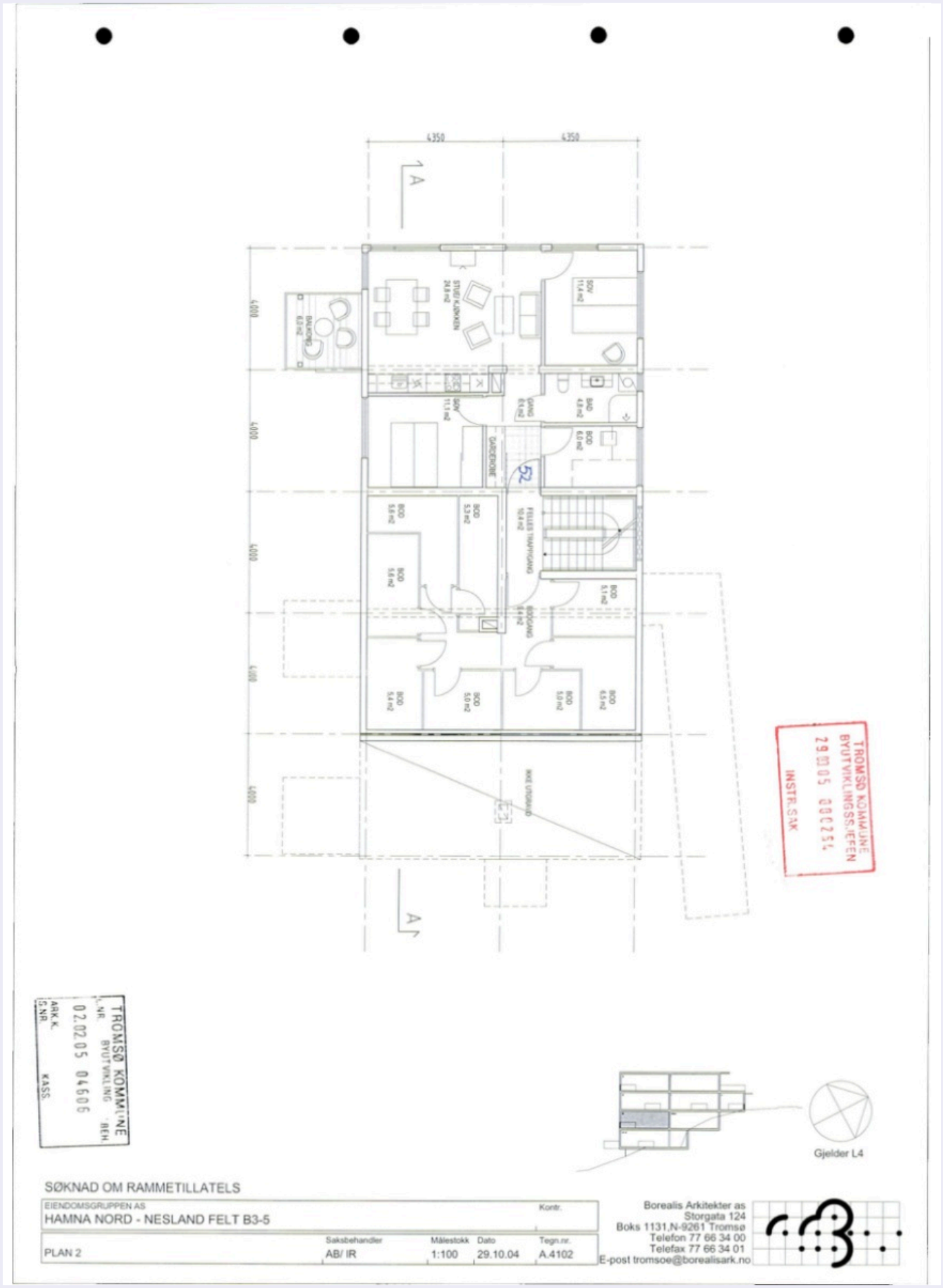
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

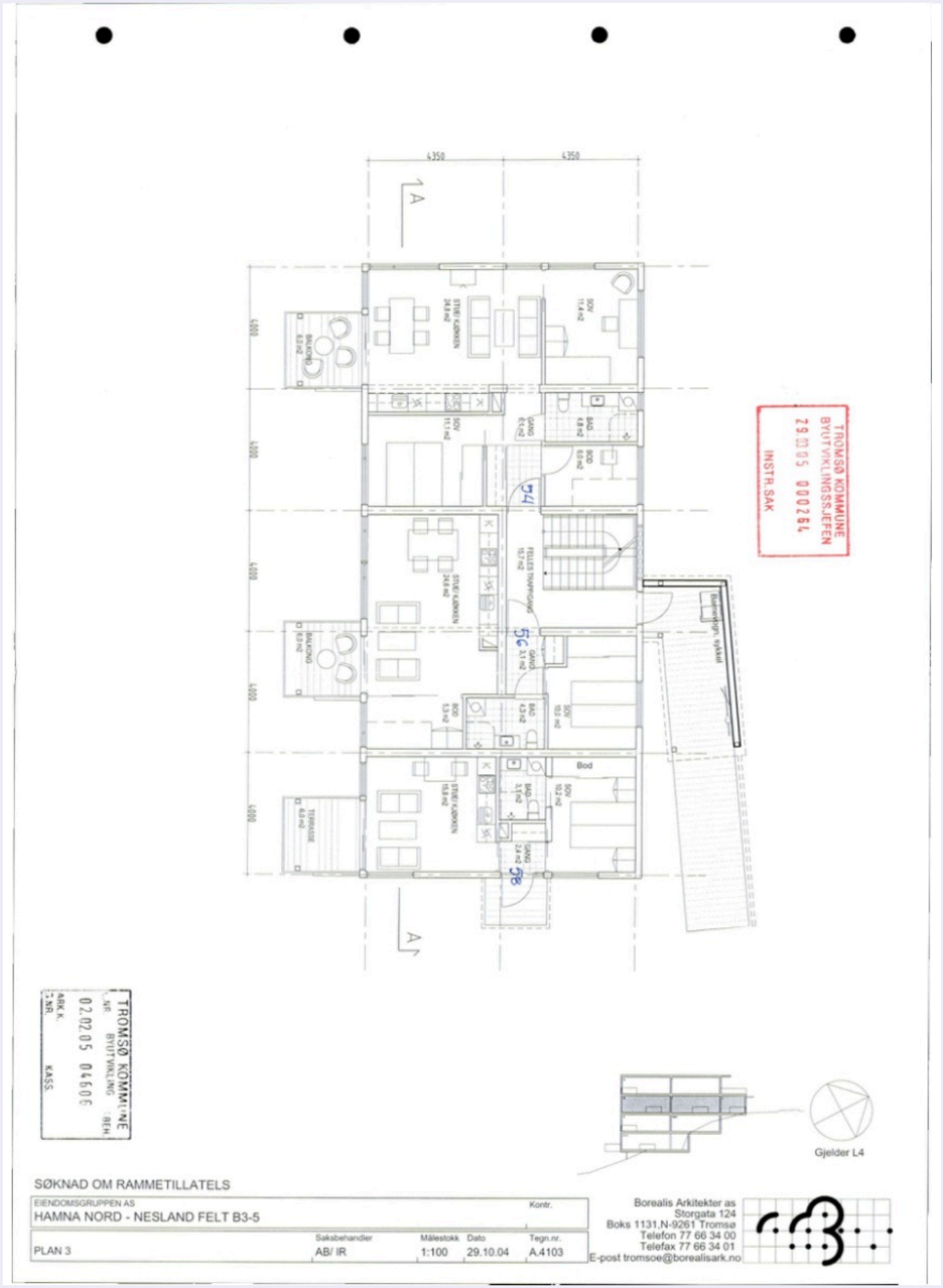
Vedlegg


2600
2600
2600
2600
300
2000
A1/ A2
B2
B3
B4
BODER
C
E
D
Sørvest
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29 05 000264
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
02.02.05 04606
Terrengprofiler beregnet på snitt fra
Barlindhaug Consult AS.
VEI
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
LAMELL 4 SNITT
Saksbehandler
AB/ MKJ
Målestokk
1:100
Dato
18.01.05
Tegn.nr.
A.4121
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

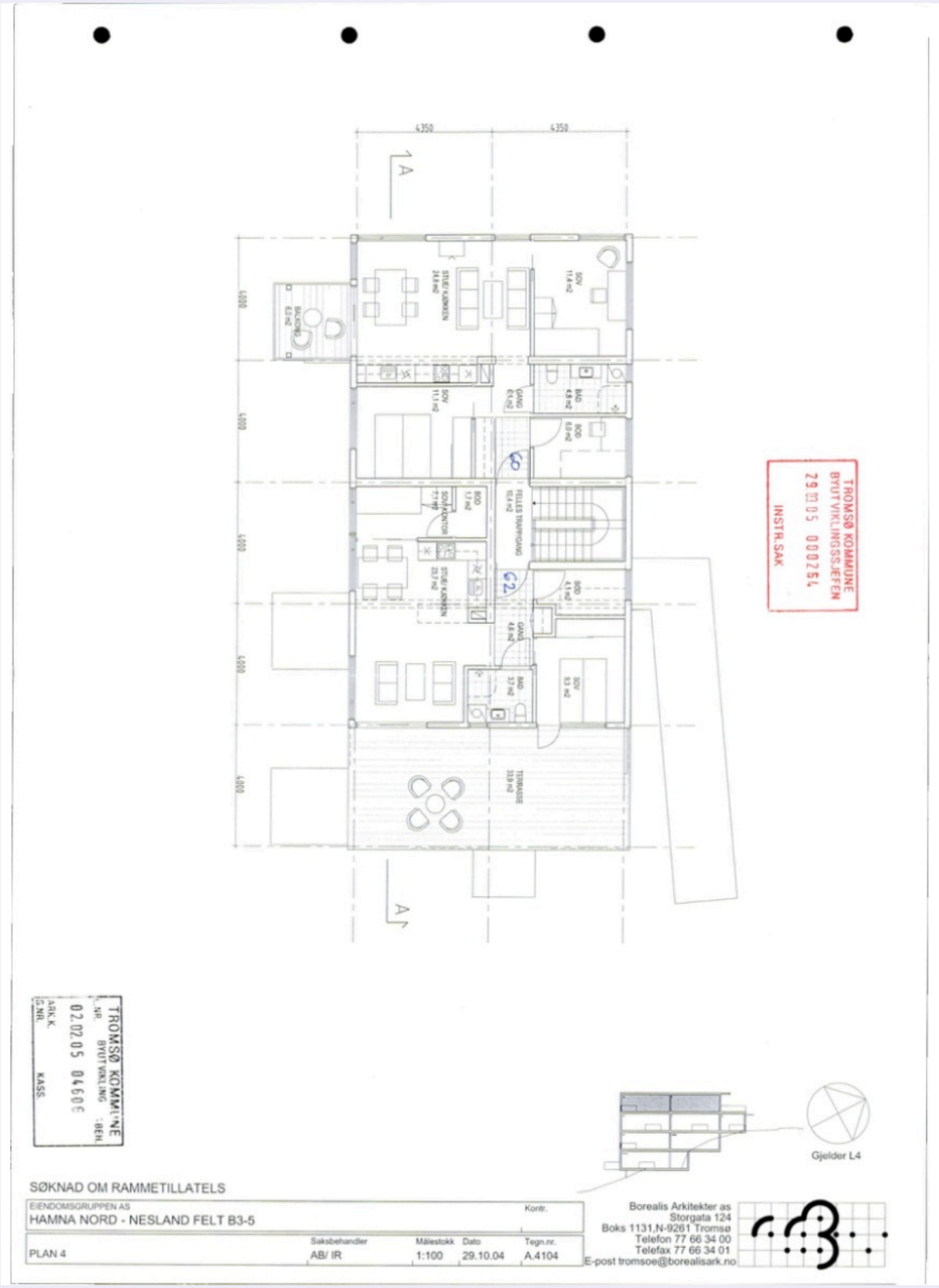
Vedlegg


4350
4350
1A
A
52
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
ARK.K.
G.NR.
KASS.
Gjelder L4
SØKNAD OM RAMMETILLATELS
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
PLAN 2
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
29.10.04
Tegn.nr.
A.4102
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

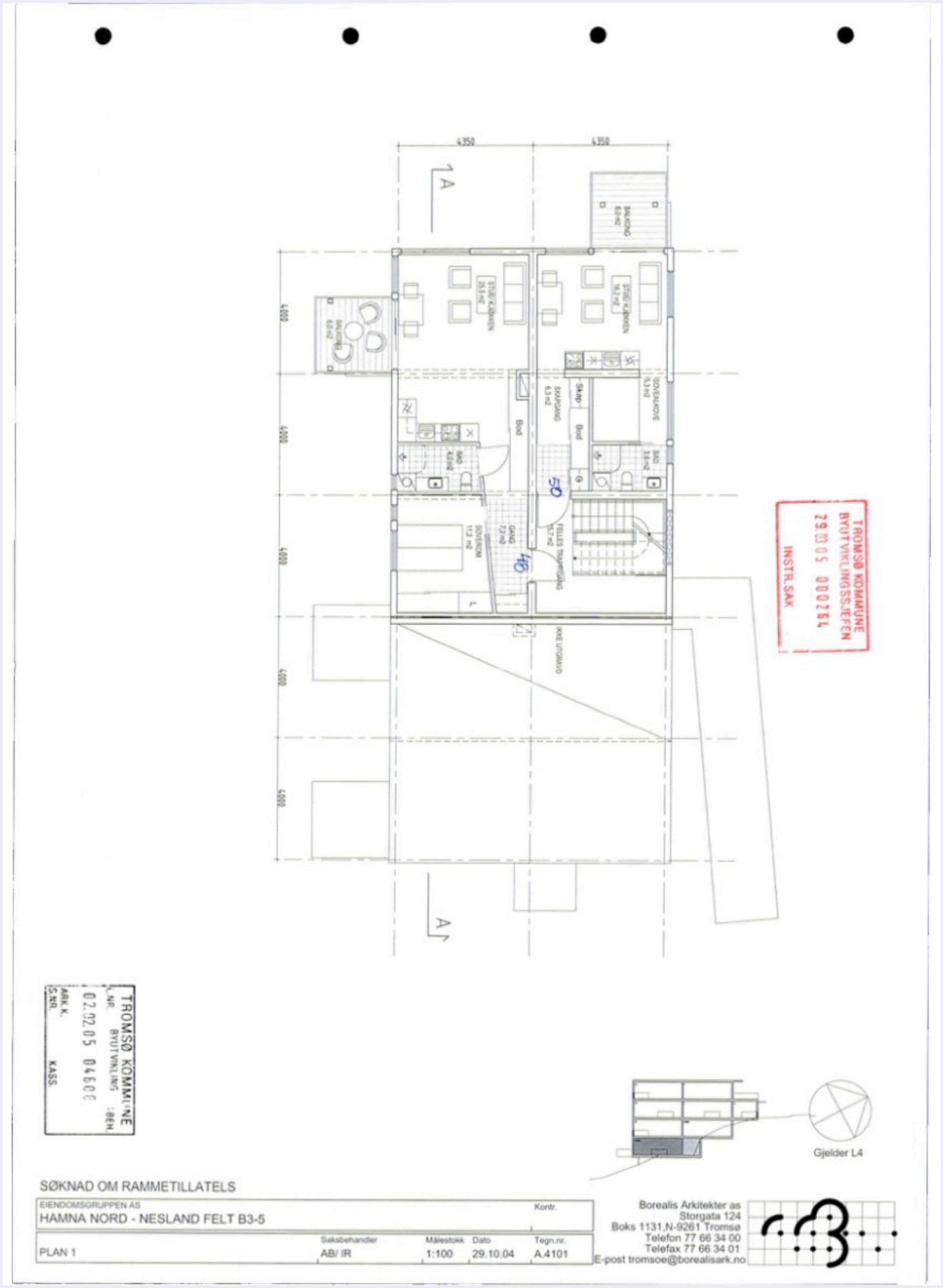
Vedlegg


4350
4350
1A
A
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29 05 000264
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
02.02.05 04606
ARK.K.
KASS.
Bod
Gjelder L4
SØKNAD OM RAMMETILLATELS
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
PLAN 3
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
29.10.04
Tegn.nr.
A.4103
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

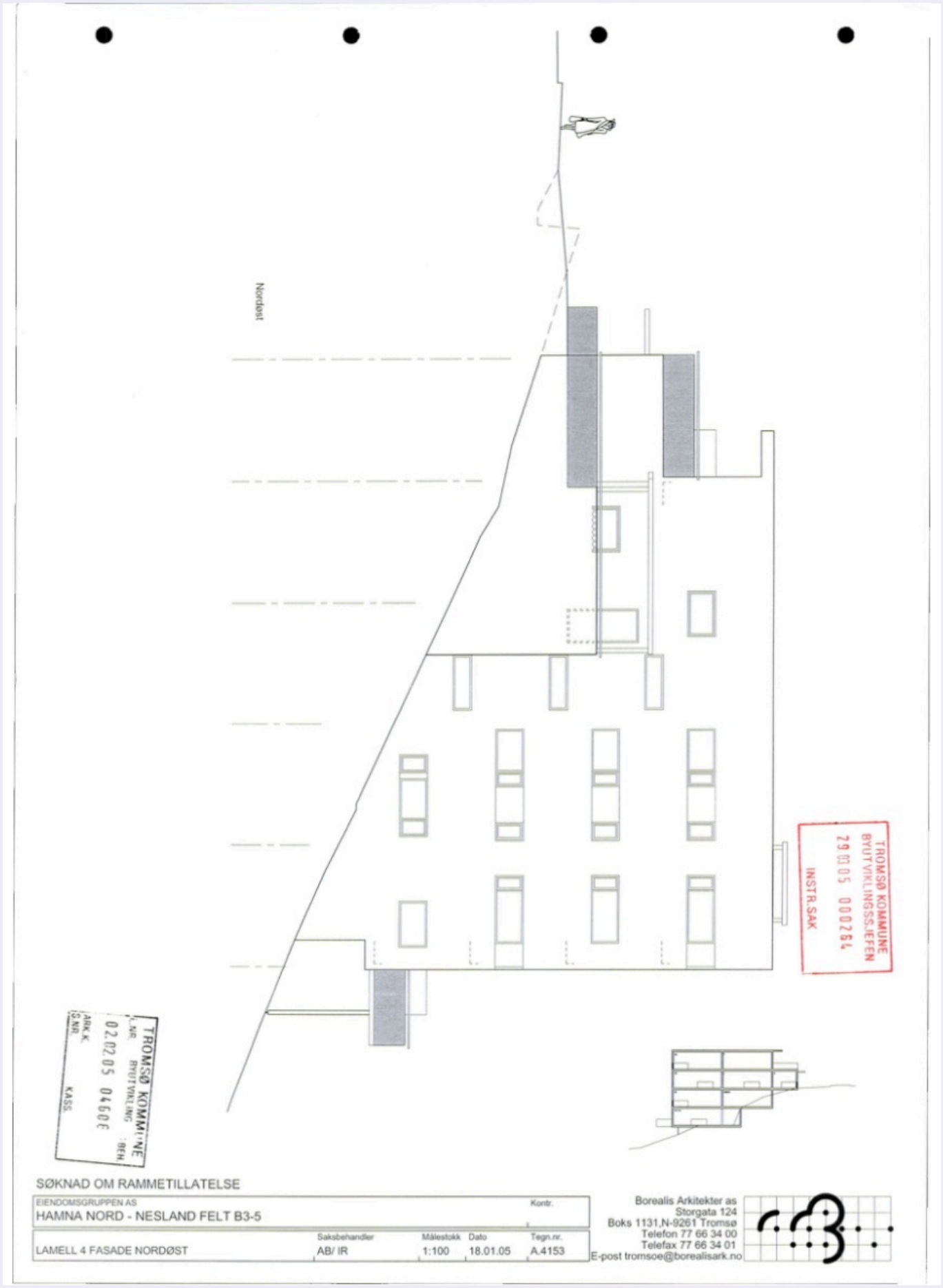
Vedlegg


4350
4350
1A
A
4000
4000
4000
4000
4000
STUE/KJØKKEN
24.9 m2
SOV
11.4 m2
BALKONG
6.0 m2
SOV
11.1 m2
GANG
6.1 m2
BAD
4.9 m2
BOD
6.0 m2
BOD
1.7 m2
SOV/KONTOR
11.1 m2
FELLES TRAPPEGANG
16.4 m2
STUE/KJØKKEN
33.7 m2
BOD
4.1 m2
GANG
4.9 m2
BAD
3.7 m2
SOV
9.3 m2
TERRASSE
33.9 m2
G1
G2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29 05 000264
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
02.02.05 04606
ARK.K.
G.NR.
KASS.
Gjelder L4
SØKNAD OM RAMMETILLATELS
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
PLAN 4
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
29.10.04
Tegn.nr.
A.4104
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

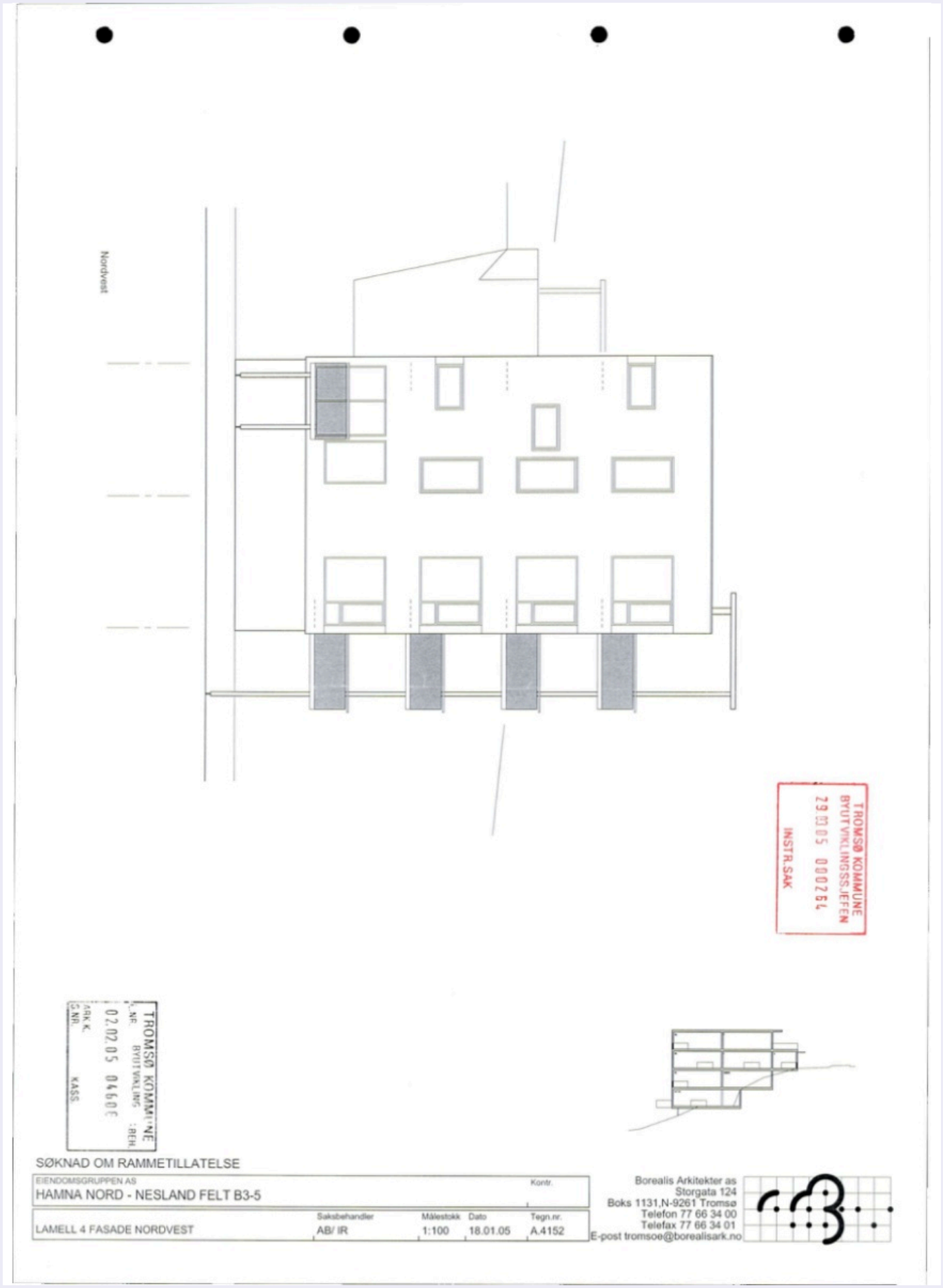
Vedlegg


4350
4350
1A
A1
BALKONG
STUE/KJØKKEN
SOVEROM
Skap
Bod
SKAPROM
BAD
SOVEROM
GANG
FELLES TRAPPEGANG
IKKE UTGRAVD
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29 MAI 2005 000264
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
02.02.05 04606
Gjelder L4
SØKNAD OM RAMMETILLATELS
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
PLAN 1
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
29.10.04
Tegn.nr.
A.4101
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

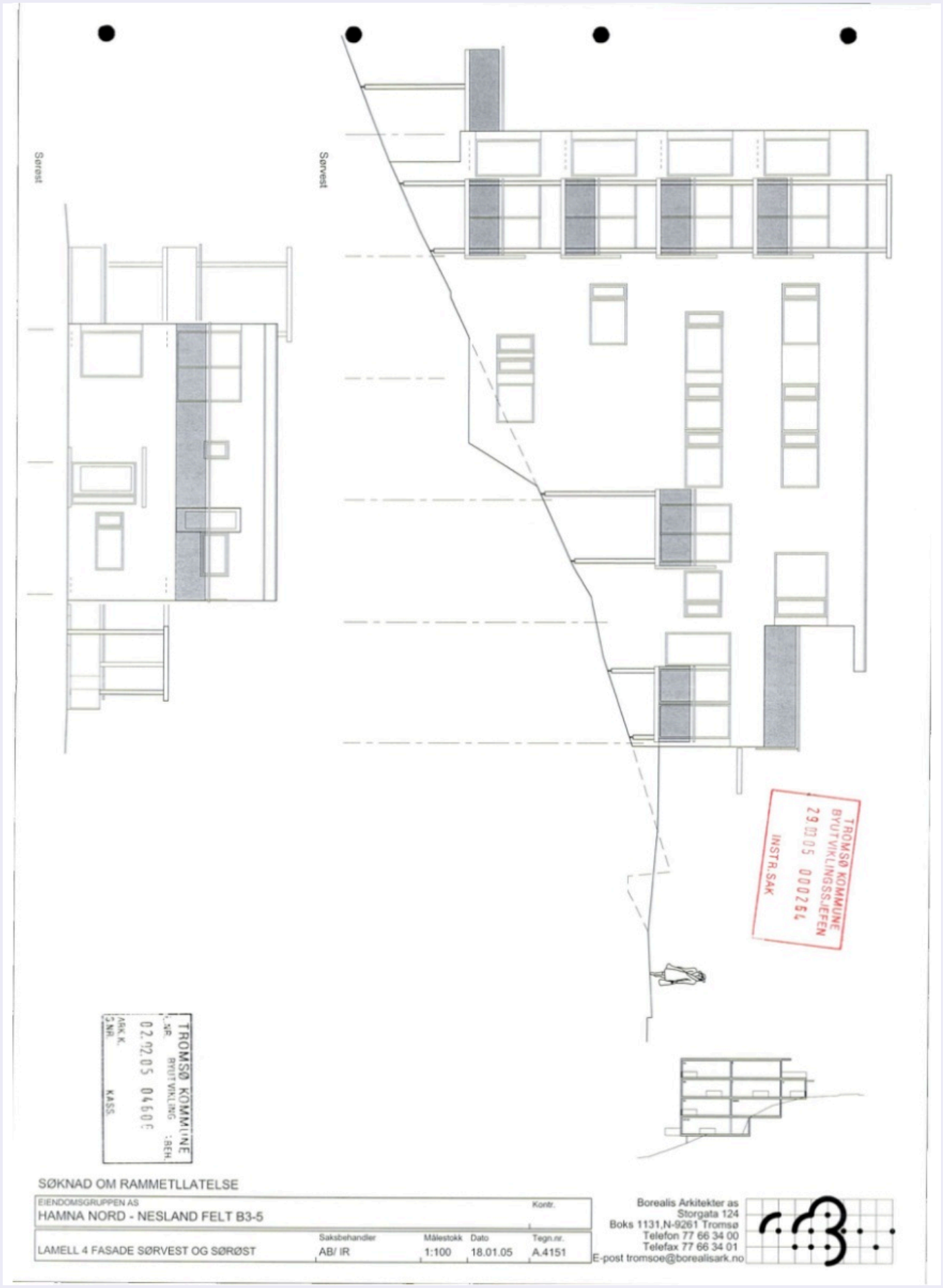
Vedlegg


Nordøst
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29 05 000264
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
02.02.05 04600
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
LAMELL 4 FASADE NORDØST
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
18.01.05
Tegn.nr.
A.4153
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

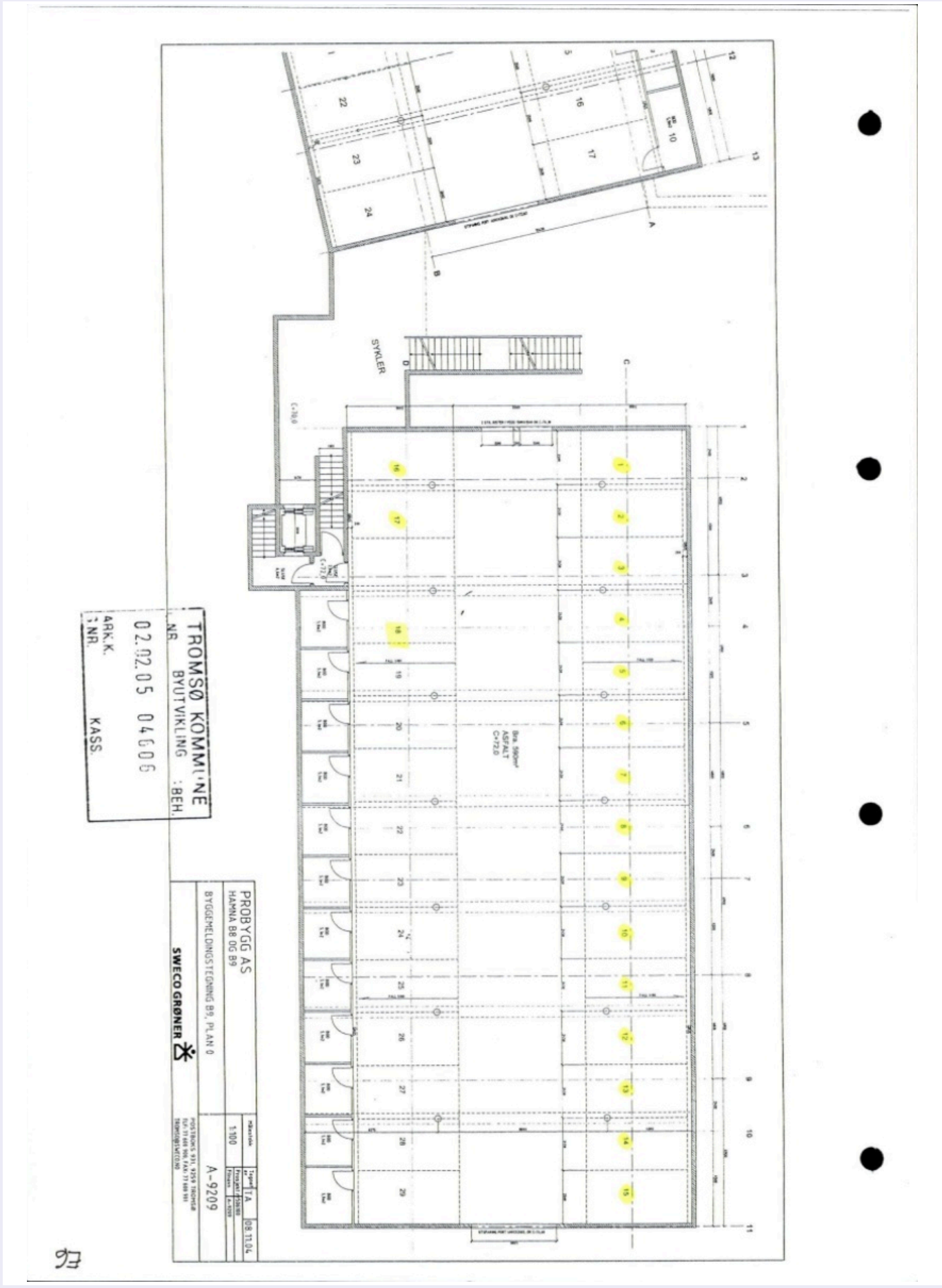
Vedlegg

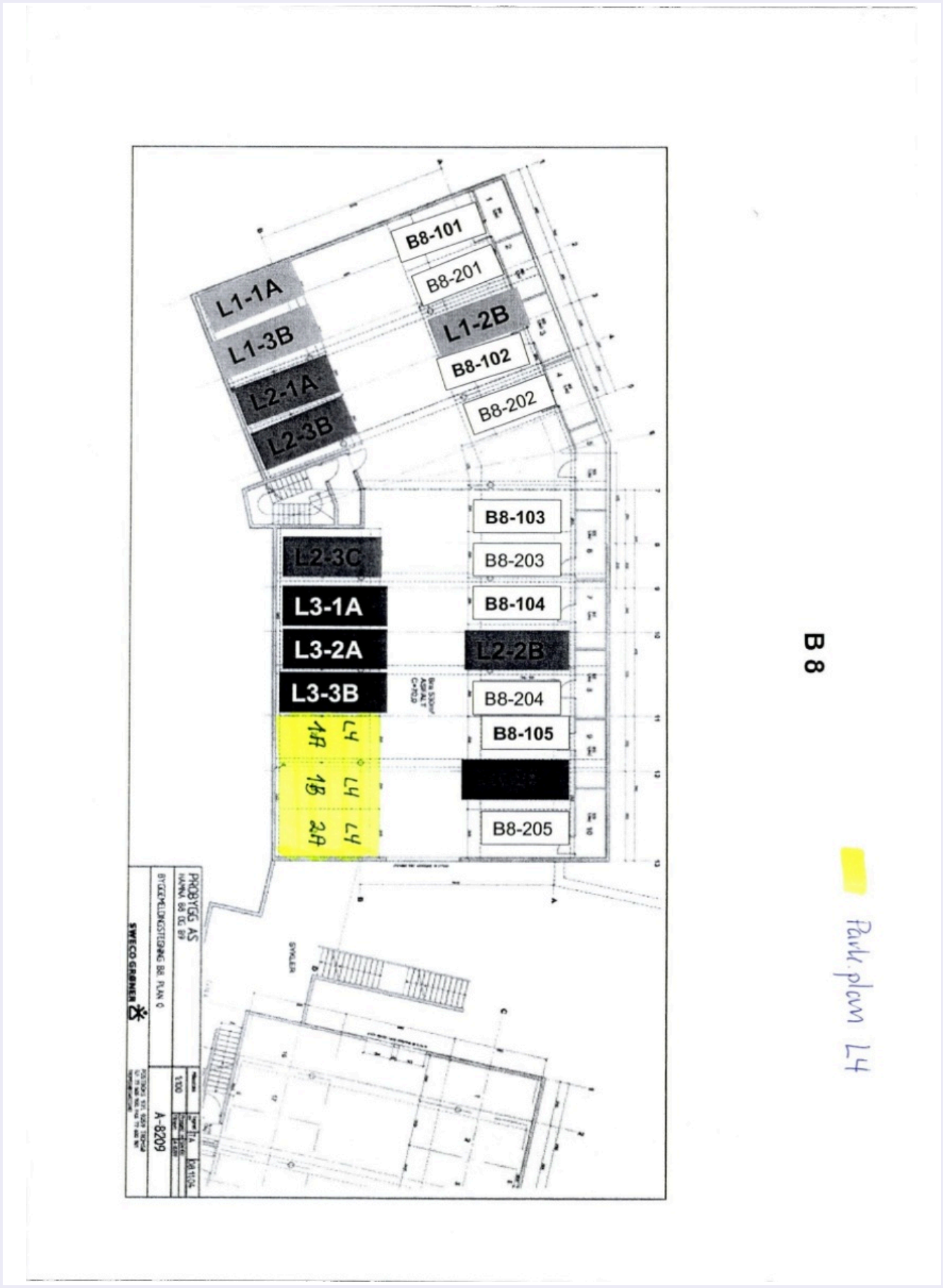

Nordvest
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29.03.05 000264
INNTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
02.02.05 04600
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
LAMELL 4 FASADE NORDVEST
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
18.01.05
Tegn.nr.
A.4152
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

Vedlegg


Sørøst
Sørvest
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
29.05 000264
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
02.02.05 04606
SØKNAD OM RAMMETLLATELSE
EIENDOMSGRUPPEN AS
HAMNA NORD - NESLAND FELT B3-5
Kontr.
LAMELL 4 FASADE SØRVEST OG SØRØST
Saksbehandler
AB/ IR
Målestokk
1:100
Dato
18.01.05
Tegn.nr.
A.4151
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
02.02.05 04606
ARK.K.
NR.
KASS.
PROBYGG AS
HAMNA B8 OG B9
BYGGEMELDINGSTEGNING B9, PLAN 0
1:100
A-9209
SWECO GRØNER
SYKLER
Bra 580m²
ASFALT
C-172.0


B8-101
B8-201
L1-1A
L1-3B
L1-2B
B8-102
L2-1A
L2-3B
B8-202
B8-103
L2-3C
B8-203
L3-1A
B8-104
L3-2A
L2-2B
L3-3B
B8-204
B8-105
1A L4
1B L4
2A L4
B8-205
B 8
Park. plan L4
PROBYGG AS
HAVNA 68 OG 69
BYGGEMELDINGSTEGNING B8 PLAN 0
SWECO GRØNER
A-8209

Byutvikling
Tromsø kommune

Bygg Gruppen AS
Postboks 1077

9261 TROMSØ



Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	39685/09-HALTHO 05/559	Halvard Thon **Telefon:** 77 79 01 93	28.08.2009

JERVVEGEN 48 -64, 115/1109 HAMNA NORD B3 - B5 - LAMELL 4 - BOLIGBYGG
FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 05/559.

Tiltakshaver:

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 1128/09.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Boligblokk med 8 boenheter på eiendommem Jervvegen 48-64, 115/1109.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 7.4.2008 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 264/05.

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

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

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

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

jf. pbl § 93.

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

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Kopi til:
- Hamna Panorama borettslag, Postboks 6156, , 9256 TROMSØ

Husregler for Hamna Panorama

Innledning:
Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.
For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelseiere gis det følgende husordensregler som beboerne, andelseierne eller leietakere forplikter seg til å følge, de samme er og ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet.
Det følges av vedtektene at brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget.
Det vises for øvrig til Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven, som inneholder bestemmelser om andelseierens rettigheter, ansvar og plikter.
Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig (brev eller e-mail). Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom partene.

Bruk av leiligheten og fellesrom:
Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til 0700.
Opphold og lek i trappegang er ikke tillatt.
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 utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro.
Det skal ikke tørkes klær i gangene eller fellesrom. Tørking av klær på balkong tillates kun dersom det benyttes sammenleggbart tørkestativ.
Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. **Av branntekniske hensyn og hensynet til naboer er derfor vanlig kullgrill ikke tillatt.**

Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

I samsvar med Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven, må andelseierne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder. Og eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing.
Det er ikke tillatt å koble til fryseboks eller andre elektriske apparater i bodene i 2. etg.
Andelseier skal, på egen bekostning sørge for at det i hver leilighet er godkjent brannsikringsutstyr. Dvs. at det i hver leilighet skal være minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Røykvarsleren kontrolleres jevnlig og skal ha nytt batteri hvert år.
Videre skal hver leilighet ha godkjent pulverslukkingsapparat av type ABE 6 kg. Kontroller pulverapparatet hvert kvartal. Det er ikke tillatt å fjerne brannsikringsutstyr fra leiligheten, heller ikke ved salg av leiligheten.

Skader:
Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og eller dennes barn, husdyr eller besøk, vil vedkommende eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig.
Andelseier/leietaker er ansvarlig for fortløpende snømåking fra egen altan, det er viktig at ikke snø og is presser mot vindu/skyvedører og/eller fasadeplater. Det er svært viktig at is

fjernes fra skinnen til skyvedøren slik at ikke døren skades. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av andelseier.

Snørydding av inngangsparti gjøres av innleid vaktmester (når det har kommet ca 10-15 cm snø), utover dette har andelseiere et medansvar for å rydde snø ved behov. Det står sandkasse ved inngangen til hver blokk, som den enkelte kan bruke til å strø når det trengs.

Unngå løse gjenstander på trapp og balkong, disse kan tas av vinden og påføre skade.

Bygningsmessige forandringer:
Bygningsmessige forandringer må godkjennes av styret. Det må ikke foretas innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner.
Flaggstenger, markiser/solavskjerming, skilt, antenner (også parabolantenne) og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.
Det er ikke tillat å froste plexiglass på terassene.

Etter oppgradering av byggningsmassen i 2016/-17 ber vi den enkelte andelseier merke seg følgende informasjon:

Alle yttervegger i byggene fikk ny kledning, dette er plater som er skrudd fast i veggen.
Det ***må ikke*** under noen omstendigheter ***settes hull i platene***.
Det er **ikke** anledning til å skru opp f.eksempel blomsterkrukker, feste eller skru noe som helst i veggen!

Hvis leilighetene som har egen utvendig inngang (mot øst), skal skifte ringeklokke skal styret kontaktes for korrekt utskifting.

Dør - indgangsdør

Døren inn til den enkelte leilighet er en branndør, og beboer har ikke anledning til å sette inn kikkhull, dette blir i såfall å betrakte som brutt brannklassifisering.

Flaggholder

er montert på venstre side på alle altaner, og alle leiligheter har fått 1 flagg.

Terrassegulv

Styret i borettslaget har ansvar for olje-/beising av inngangspartier og terasser.

Brannstiger

Det er montert nye brannstiger. Sørg for at det er fri adkomst til brannstigen.

Sykkelstativ

Det er montert stativ ved alle hovedinnganger. Sykler, sparker el.lign må ikke festes i rekkverk, dette for å unngå skade på plexiglass, som er svært dyre å erstatte.

Vinduer

Alle vinduer ble skiftet ved oppgradering av bygningene. Vinduene er av type NorDan - Bioclean dvs de er selvrensende (nano teknologi). Denne type vindu renses utvendig av regn/snø og av sol.
Følgende prosedyre skal følges ved behov for vask av vinduer.

Rengjøringsutstyr:

En myk, ren og lofri klut eller et pusseskinn eller en ren, myk svamp (ikke skuresvamp),

eller en ren vindusnal uten metall.

Viktig å passe på at alt utstyret er helt rent slik at det ikke overfører skitt eller støv til glasset som kan stripe eller skrape opp belegget.

Rengjøringsmidler.

Rent vann er som regel tilstrekkelig. Kan ved behov bruke et vanlig mildt vaskemiddel for glass.

"Bløtt" vann er best til rengjøring av glass. Hvis du bor i et område med hardt vann, kan det brukes litt oppvaskmiddel i vannet for å gjøre det bløtere.

Viktig

Bruk ikke glassrengjøringsmidler som inneholder silikon eller slipepartikler.

Bruk kun rengjøringsmidler som er beregnet på glass.

Bruk ikke kjemiske produkter som kaustisk soda, blekemidler, vaskepulver, white sprit eller lignende.
Unngå at glasset kommer i kontakt med skarpe gjenstander som kan skrape eller stripe opp belegget, f.eks. smykker, beltespenner, målebånd, barberblad, kniver, skuresvamper, stålull, sandpapir og så videre.

Prøv ikke å fjerne flekker uten å skylle av med vann først.

Beskyttelse ved bygnings-/oppussingsarbeid. Hvis det utføres annet arbeid i nærheten av Bioclean, må glasset beskyttes med plast for å unngå sprut og flekker fra skadelige stoffer, f.eks. maling, lakk, lim, fugemasse, sement, gips, mørtel osv. Det beskytter også glasset mot støvpartikler og varme gnister fra f.eks. slipearbeid eller sveising.!

Kilde: Nordan.no!

Renhold,barnevogner og sykler.
Beboerne er ansvarlige for å holde trapp, gang og fellesrom i ryddig stand. Vasketjenester for trappegang blir kjøpt og dekkes av andelseierne via felleskostnadene.
Barnevogner kan plasseres i ganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene. Det skal være minimum 90 cm fri passasje i trapp og trappegang, Samt fra ytterdør til offentlig fortau/veg.
Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagringsplass. Jfr. brannforskriftene.

Søppel:

Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn.
Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelsug anlegget. Brudd på rutiner for søppelhåndtering i borettslaget kan medføre personlig erstatningsansvar.
Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på trappene, i gangene eller i andre fellesarealer.

Grøntanlegg:

Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseier. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy:

Parkering av biler skal kun skje på fast anviste plasser.

Lek på parkeringsplassene og i garasjene er ikke tillatt av hensyn til barns sikkerhet. Likeså må lek med ball foregå på lekeplass. Dette for å unngå ulykker, skader eller tilgrising.
Reperasjonsarbeider på motorkjøretøy skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene.
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. Bildekk skal ikke oppbevares i parkeringsanlegget.

Generelt:

Dører til bodene i 2.etg skal holdes låst.
Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendige fellesareal eller på trapp utenfor felles hovedinngang.
Det skal ikke kastes ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind o.l. som kan tette til avløpet.
Andelseier har ansvar for å holde sluken på badet rene.

Dyrehold:

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, forutsatt at nedenstående ordensregler for dyrehold overholdes.

1. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
2. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, uansett årstid. Det vises til Forskrift om hundehold, Tromsø kommune, Troms (FOR-2014-08-27-1130) § 2 pkt. 2) bokstav a.
3. Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyrene etterlater seg på borettslagets området, også utenfor egen inngang.
4. Husdyr skal ikke stå ute uten tilsyn. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hylig.
5. Husdyr må ikke plasseres i ganger eller fellesarealer.

6. Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. For eksempel riper i dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg mm.
7. Dersom det kommer berettigede klager over at husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemet seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke oppnås, kan det sendes skriftlig klage til styret i borettslaget.
8. For øvrig vises det til Forskrift om politivedtekt, Tromsø kommune, Troms (FOR-2014-05-26-686) § 21 og Forskrift om hundehold, Tromsø kommune, Troms (FOR-2014-08-27-1130) som gjelder for offentlige gater og andre friområder rundt borettslaget.

Dugnad:

Siden andelseierene i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand, plikter hver andelseier å ta del i dugnad. **Styret fastsetter dugnadsdagene og varsel om disse skal komme 14 dager i forveien.**

Utfyllende vedtekter finnes på www.hamnapanorama.no

Vedtekter for Hamna Panorama borettslag

(Vedtektene gjelder fra 15.08.2005 etter ikrafttredelse av ny lov.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Hamna Panorama borettslag.

1-2 Formål

Hamna Panorama borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene var ved stiftelsen på kr. 100,- Dette er et avvik i forhold til ny borettslagslov men begrunnes med at laget ble stiftet før dennes inntreden.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruke av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og minst 2 andre styremedlemmer. Det kan velges 1-2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges. Styret velges for to år av gangen. Nye valg skjer på generalforsamling.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

VEDTEKTER FOR JERVEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23.04.2019

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Jerven Boligsameie.

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

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

6. Parkering

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

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

8.1 Særlig om næringsseksjonen – parkering og bod

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

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

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

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

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

Årsmøtet kan også velge inntil to varamedlemmer til styret.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

13. Inhabilitet

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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

21. Eierseksjonsloven

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

Tromsø

23.04.2019

VEDLEGG NR. 1-1

UTGIFTSFORDELING ETTER SAMEIEVEDTEKTENES § 3.

1. FELLESAREAL

Innvendig og utvendige fellesarealer fordeles etter pkt. 1.1:

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

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

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

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

2. PARKERINGSKJELLER

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameits andel av fellesutgiftene for parkeringskjeller utgjør etter dette:

Andel parkering:	Kr. 111.973,-
Sameiets 21 boder:	Kr. 24.086,48
Sum:	**Kr. 136.094,-**

Beløpet fordeles mellom sameierne iht. pkt. 1.1 ovenfor.

VEDLEGG NR. 1-2

Fordelingsnøkkel parkeringskjeller i Sameiet Bukkespranget

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

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

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

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

Merknad:

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

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

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

VEDLEGG NR. 2

Parkerings- og bodoversikt

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

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

Bruksrettigheter

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

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

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

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

Vedlegg


Vedlegg til Parkeringsoversikt for eiendommen
Gnr 115, bnr 1113, snr 1.
16.03.2014.
PARKERING GARASJE
M=1:150
20 813
46 650
41 parkeringsplasser

VEDLEGG 3.

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

Erklæring om parkeringsrett

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

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

på følgende eiendom i Tromsø kommune:

Gnr. 115, bnr. 1113
(hamnatoppen brl)

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

Tromsø den 25/11 - 2006

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

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

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

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

015 Protokoll ordinær generalforsamling 2026

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 ordinær generalforsamling 2026

015 - Hamna Panorama Borettslag

Org.nr. 988611158

09.03.2026

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for	**015 - Hamna Panorama Borettslag**
Organisasjonsnummer:	988611158
Dato:	17.03.2026
Sted:	Thon Hotel Polar
Tid:	18:00

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
      Vedtak: 4 andelseiere og en fullmakt til stede. Totalt 5 stemmeberettigede.
   b) Godkjenning av innkalling
      Vedtak: Innkalling godkjennes
   c) Valg av referent
      Vedtak: Anders Sandstedt velges som referent
   d) Valg av møteleder
      Vedtak: Anders Sandstedt velges som møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
      Vedtak: Møteleder, Evelyn Karlsen og Nina Haugen velges som protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
      Vedtak: Ansees som ikke nødvendig
   g) Godkjenning av dagsorden
      Vedtak: Dagsorden godkjennes

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning**

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027.

Vedtak: Styrehonoraret justeres i tråd med KPI.

5. Valg av styreleder

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

Dagens styreleder er Birte Hansen Nordgård

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Styreleder kan stille til gjenvalg.

Vedtak: Birte Hansen Nordgård velges som styreleder for 2 år.

6. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Benedicte Seppola
Evelyn Karlsen

Ingen av styremedlemmene er på valg i år.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Nina Haugen
May-Helen Mikalsen

May-Helen Mikalsen er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Vedtak: May-Helen Mikalsen velges som varamedlem for 2 år.

7. Dugnadskontigent

Styret foreslår en Dugnadskontigent på kr 100 per mnd. som legges på faktura for fellesutgifter. Når andelseier møter på dugnad, tilbakebetales beløpet samlet. Generalforsamlingen ble varslet om behovet sist møte, og det har ikke vært bedring i oppmøte på dugnad, og styret anser et slikt økonomisk insentiv nødvendig.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar en månedlig Dugnadskontigent på kr. 100, som tilbakebetales årlig ved oppmøte på dugnad. Ordningen trer i kraft så fort styret har fastsatt retningslinjer.

8. Orienteringssaker fra styret

a) Styret orienterer om vedlikeholdsplan

b) Påminnelse om at balkonger må beises/oljes ila sesongen. Vi må ha beskjed innen 15.6.26 om noen ønsker at vi engasjerer vaktmester på vedkommendes regning.

c) Beredskap. Styret har ingen beredskap, og oppfordrer alle til å sette seg inn i anbefalinger fra DSB.

d) Korttidsutleie er kun tillat i 30 dager, og vi forventer at leietakere får god info om søppelordning og sortering, brannalarm, bruk av kjøkkenvifte og husordensreglene.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

015 - Hamna Panorama Borettslag

Org.nr. 988611158

09.03.2026

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for	**015 - Hamna Panorama Borettslag**
Organisasjonsnummer:	988611158
Dato:	17.03.2026
Sted:	Thon Hotel Polar
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret justeres i tråd med KPI.

5. **Valg av styreleder**

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

Dagens styreleder er Birte Hansen Nordgård

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Styreleder kan stille til gjenvalg.

Forslag til vedtak: _____ velges som styreleder for 2 år.

6. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Benedicte Seppola
Evelyn Karlsen

Ingen av styremedlemmene er på valg i år.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Nina Haugen
May-Helen Mikalsen

May-Helen Mikalsen er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Forslag til vedtak: _____ velges som varamedlem for 2 år.

7. Dugnadskontigent

Styret foreslår en Dugnadskontigent på kr 100 per mnd. som legges på faktura for fellesutgifter. Når andelseier møter på dugnad, tilbakebetales beløpet samlet. Generalforsamlingen ble varslet om behovet sist møte, og det har ikke vært bedring i oppmøte på dugnad, og styret anser et slikt økonomisk insentiv nødvendig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar en månedlig Dugnadskontigent på kr. 100, som tilbakebetales årlig ved oppmøte på dugnad.

8. Orienteringssaker fra styret

a) Styret orienterer om vedlikeholdsplan

b) Påminnelse om at balkonger må beises/oljes ila sesongen. Vi må ha beskjed innen 15.6.26 om noen ønsker at vi engasjerer vaktmester på vedkommendes regning.

c) Beredskap. Styret har ingen beredskap, og oppfordrer alle til å sette seg inn i anbefalinger fra DSB

d) Kun tillat i 30 dager, og vi forventer at leietakere får god info om søppelordning og sortering, brannalarm, bruk av kjøkkenvifte og husordensreglene.

Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 015 - Hamna Panorama Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Vedlegg

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2025
- Ordensregler

Styrets årsmelding 2025

015 - Hamna Panorama Borettslag

Org.nr. 988611158

Generelle opplysninger

Boligselskapet består av totalt 40 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 988611158, og ligger i Tromsø kommune.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Birte Hansen Nordgård

Dagens styremedlemmer er som følger:

Benedicte Seppola
Evelyn Karlsen

Dagens varamedlemmer er som følger:

Nina Haugen
May-Helen Mikalsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 8 møter i styreperioden.

Saker under arbeid og planlegging

Styret jobber med oppfølging av vedlikeholdsplan og ellers drift av borettslaget. Vi forsøker å inngå avtale med naboer om fjerning av snø rundt søppelsug, og er i dialog med de andre sameiene/brl og kameraovervåking, elbillading og annen drift. Vi har også henvendt oss til kommunen i anledning parkering langs gata.

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

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

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

Revisor

Boligselskapets revisor er ALFA REVISJON AS (Organisasjonsnummer: 974 344 432)

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78812249.

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

A. Finansiell risiko

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

B. Kredittrisiko

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 015 - Hamna Panorama Borettslag

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Hamna Panorama Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamna Panorama Borettslag som viser et overskudd på kr 1 583 023. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2026

ALFA REVISJON

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 9. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2026

Vedlegg

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

10.03.2026 09:06:18

Signaturmetode

BankID (NO)

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-115/1109/0

Bruksnavn		Beregnet areal	4 035.9
Etablert dato	04.02.2005	Historisk oppgitt areal	4 036.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HAMNA PANORAMA BORETTSLAG	988611158	H - Hjemmelshaver		v/Agio Forvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	04.02.2005		084160	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	07.02.2005	4 035.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22383965	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22388258	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22388266	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22388274	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22388320	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 22383965: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	547.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	547.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.03.2005	31.03.2005
IG - Igangsettingstillatelse	21.11.2005	30.11.2005
FA - Ferdigattest	01.09.2009	01.09.2009

GEODATA

Matrikkelrapport
Grunneiendom 5501-115/1109/0

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	40.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	171.0	0.0	171.0	0.0
U02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
H02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U01	1	102.0	0.0	102.0	0.0

Bygning 22388258: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	547.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	547.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.03.2005	02.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	20.12.2005	03.01.2006
FA - Ferdigattest	01.09.2009	01.09.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	37.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	59.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	37.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	73.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	171.0	0.0	171.0	0.0
U02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
H02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U01	1	102.0	0.0	102.0	0.0

Bygning 22388266: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	547.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	547.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.03.2005	02.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	20.12.2005	03.01.2006
FA - Ferdigattest	01.09.2009	01.09.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	37.0	1	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	3	171.0	0.0	171.0	0.0
H02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U01	1	102.0	0.0	102.0	0.0

Bygning 22388274: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	547.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	547.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.03.2005	02.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	05.07.2005	08.02.2006
FA - Ferdigattest	01.09.2009	01.09.2009
EB - Endre bygningsdata	16.03.2023	16.03.2023
EB - Endre bygningsdata	02.06.2025	02.06.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	73.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	171.0	0.0	171.0	0.0
U02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
H02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U01	1	102.0	0.0	102.0	0.0

Bygning 22388320: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	547.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	547.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.03.2005	02.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	24.06.2005	07.12.2005
FA - Ferdigattest	01.09.2009	01.09.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	37.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	171.0	0.0	171.0	0.0
H02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U02	2	137.0	0.0	137.0	0.0
U01	1	102.0	0.0	102.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jervvegen	50		9017 TROMSØ
Jervvegen	48		9017 TROMSØ
Jervvegen	52		9017 TROMSØ
Jervvegen	54		9017 TROMSØ

Jervvegen	56	9017 TROMSØ
Jervvegen	58	9017 TROMSØ
Jervvegen	60	9017 TROMSØ
Jervvegen	62	9017 TROMSØ
Jervvegen	64	9017 TROMSØ
Jervvegen	66	9017 TROMSØ
Jervvegen	68	9017 TROMSØ
Jervvegen	70	9017 TROMSØ
Jervvegen	72	9017 TROMSØ
Jervvegen	74	9017 TROMSØ
Jervvegen	76	9017 TROMSØ
Jervvegen	78	9017 TROMSØ
Jervvegen	80	9017 TROMSØ
Jervvegen	82	9017 TROMSØ
Jervvegen	84	9017 TROMSØ
Jervvegen	86	9017 TROMSØ
Jervvegen	88	9017 TROMSØ
Jervvegen	90	9017 TROMSØ
Jervvegen	92	9017 TROMSØ
Jervvegen	94	9017 TROMSØ
Jervvegen	96	9017 TROMSØ
Jervvegen	98	9017 TROMSØ
Jervvegen	100	9017 TROMSØ
Jervvegen	102	9017 TROMSØ
Jervvegen	104	9017 TROMSØ
Jervvegen	106	9017 TROMSØ
Jervvegen	108	9017 TROMSØ
Jervvegen	110	9017 TROMSØ
Jervvegen	112	9017 TROMSØ
Jervvegen	114	9017 TROMSØ
Jervvegen	116	9017 TROMSØ
Jervvegen	118	9017 TROMSØ
Jervvegen	120	9017 TROMSØ
Jervvegen	122	9017 TROMSØ
Jervvegen	124	9017 TROMSØ
Jervvegen	126	9017 TROMSØ

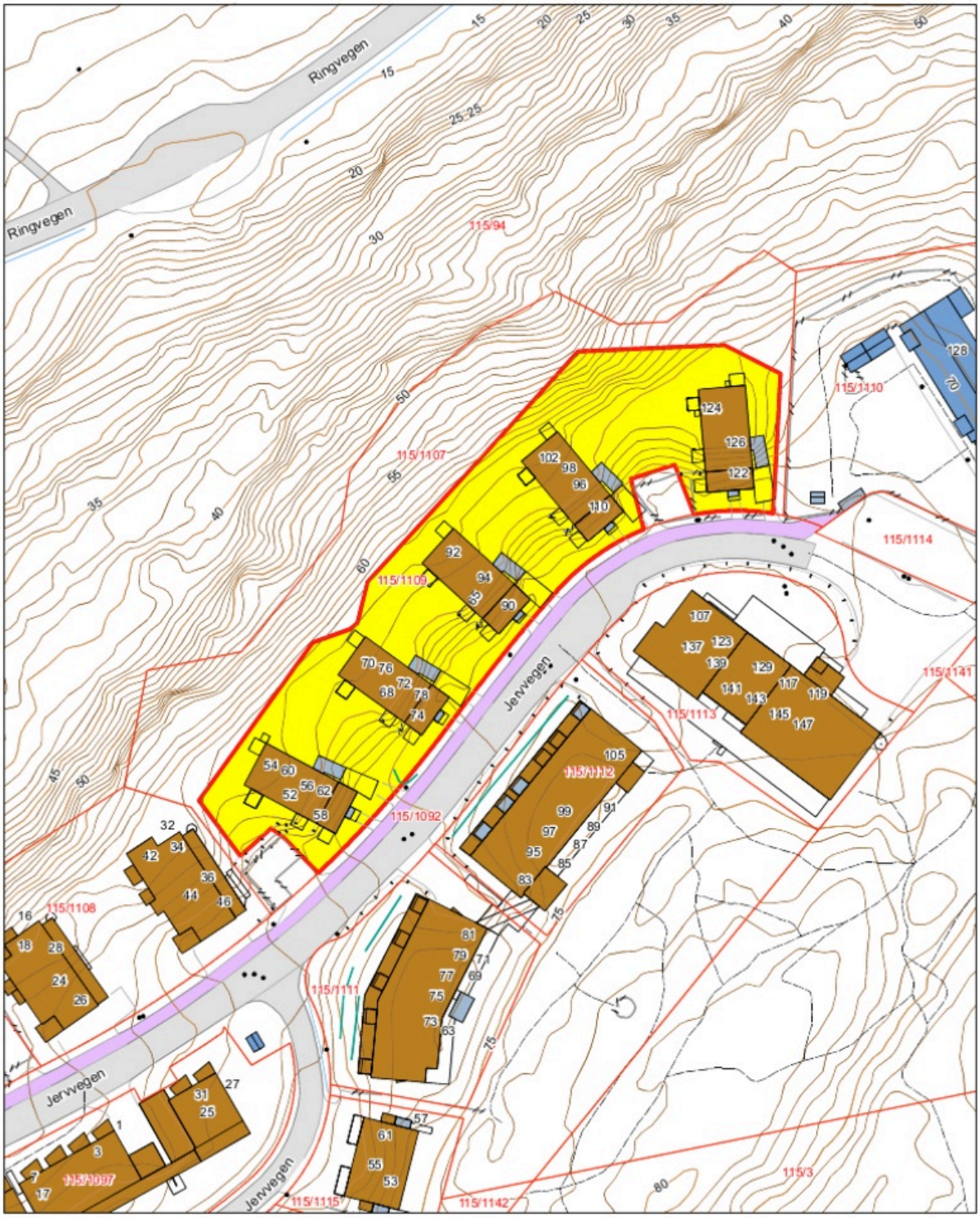
Oversiktskart

Adresse: Jervvegen 48, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1109/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 4036 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

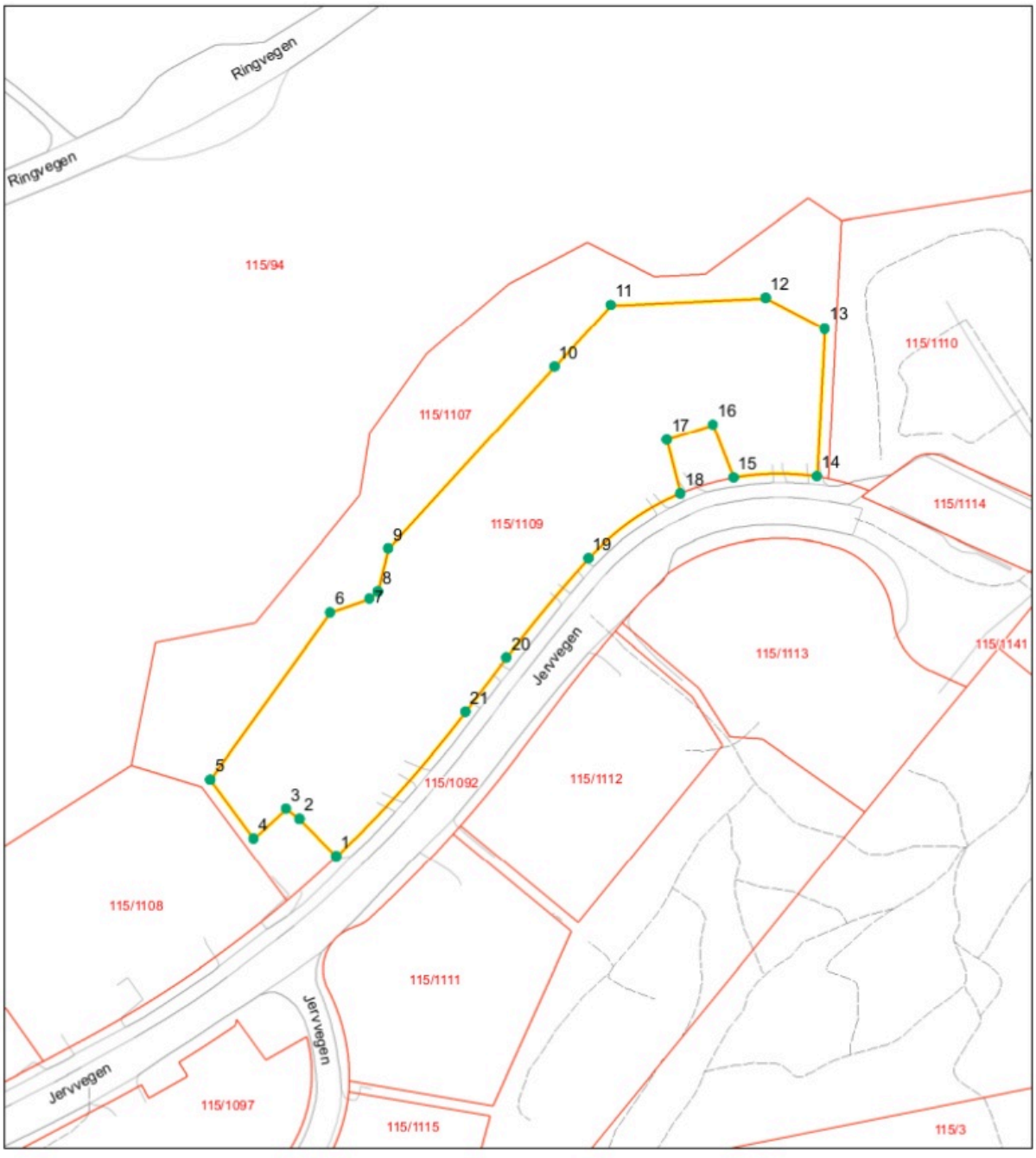
Adresse: Jervvegen 48, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1109/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 4036 m² Dato: 2026-07-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Vedlegg

Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4036.0		EUREF89 UTM Sone 33

side: 1

Grensepunktrapport

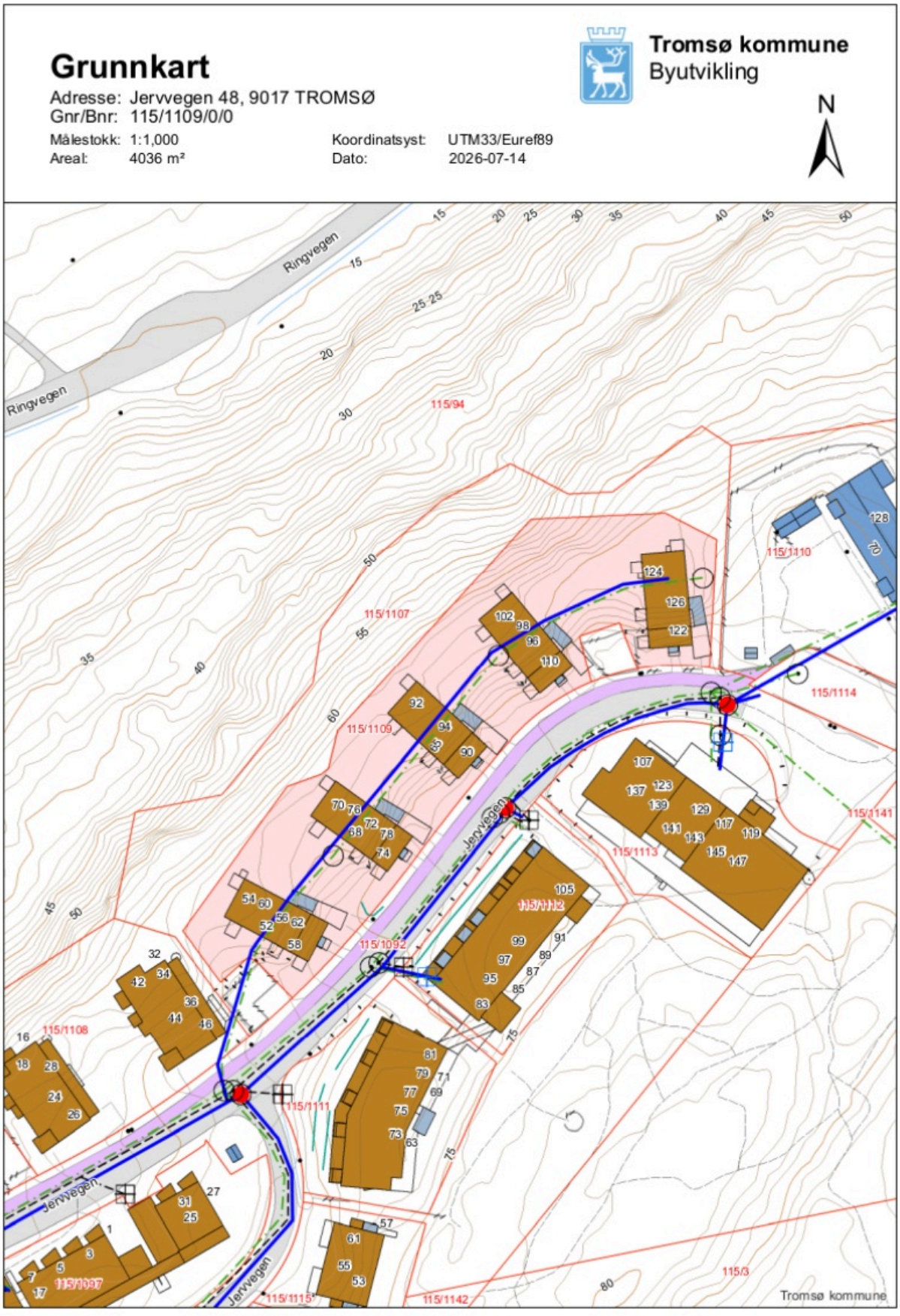
Rapportdato : 14.7.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7738635.02	654633.85	Ikke spesifisert	9.7	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	0
2	7738641.98	654627.09	Ikke spesifisert	3.06	Ukjent		Terrengmålt	10	0
3	7738643.79	654624.62	Ikke spesifisert	8.11	Ukjent		Terrengmålt	10	0
4	7738638.33	654618.62	Ikke spesifisert	13.49	Ukjent		Terrengmålt	10	0
5	7738649.18	654610.6	Ikke spesifisert	37.98	Ukjent		Terrengmålt	10	0
6	7738680.02	654632.77	Ikke spesifisert	7.72	Ukjent		Terrengmålt	10	0
7	7738682.63	654640.04	Ikke spesifisert	2.01	Ukjent		Terrengmålt	10	0
8	7738683.92	654641.58	Ikke spesifisert	8.18	Ukjent		Terrengmålt	10	0
9	7738691.87	654643.49	Ikke spesifisert	45.48	Ukjent		Terrengmålt	10	0
10	7738725.4	654674.21	Ikke spesifisert	15.5	Ukjent		Terrengmålt	10	0
11	7738736.82	654684.69	Ikke spesifisert	28.66	Ukjent		Terrengmålt	10	0
12	7738738.13	654713.32	Ikke spesifisert	12.24	Ukjent		Terrengmålt	10	0
13	7738732.48	654724.18	Ikke spesifisert	27.3	Ukjent		Terrengmålt	10	0
14	7738705.22	654722.73	Ikke spesifisert	15.44	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	47.53
15	7738704.98	654707.36	Ikke spesifisert	10.45	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	0
16	7738714.7	654703.53	Ikke spesifisert	8.96	Ukjent		Terrengmålt	10	0
17	7738711.96	654695	Ikke spesifisert	10.19	Ukjent		Terrengmålt	10	0
18	7738702.09	654697.54	Ikke spesifisert	21.04	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	47.496
19	7738690.04	654680.5	Ikke spesifisert	23.75	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	274.341
20	7738671.73	654665.39	Ikke spesifisert	12.52	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	0
21	7738661.76	654657.82	Ikke spesifisert	35.95	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	220.604

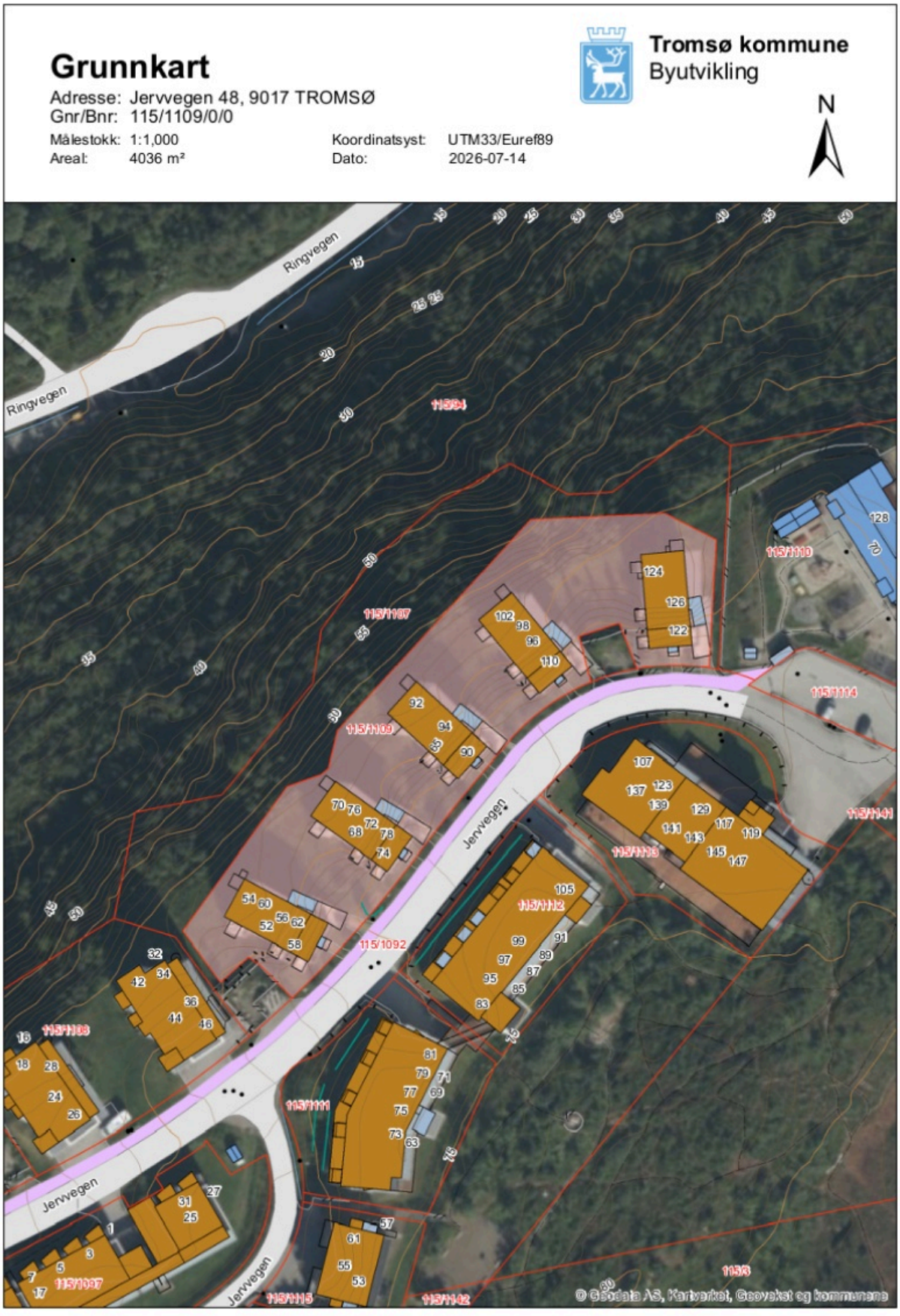
side: 2

Vedlegg


Grunnkart
Adresse: Jervvegen 48, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1109/0/0
Målestokk: 1:1,000
Areal: 4036 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-14
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Ringvegen
Jervvegen
115/94
115/1107
115/1109
115/1092
115/1108
115/1111
115/1097
115/1115
115/1142
115/1110
115/1114
115/1141
115/1113
115/1112
115/3
Tromsø kommune


Tegnforklaring - Grunnkart
Kum; Reduksjonskum
Hydrant
Kran
Sluk
Brannventil
VA-ledninger
Ledningstype
Avlop felles
Drensvann
Overvann
Spillvann
Vannledning
Eiendomsgrenser
noyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

Vedlegg


Grunnkart
Adresse: Jervvegen 48, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1109/0/0
Målestokk: 1:1,000
Areal: 4036 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-14
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Ringvegen
Jervvegen
115/1109
115/1092
115/1111
115/1112
115/1107
115/1108
115/1110
115/1114
115/1141
115/1113
115/1115
115/1142
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

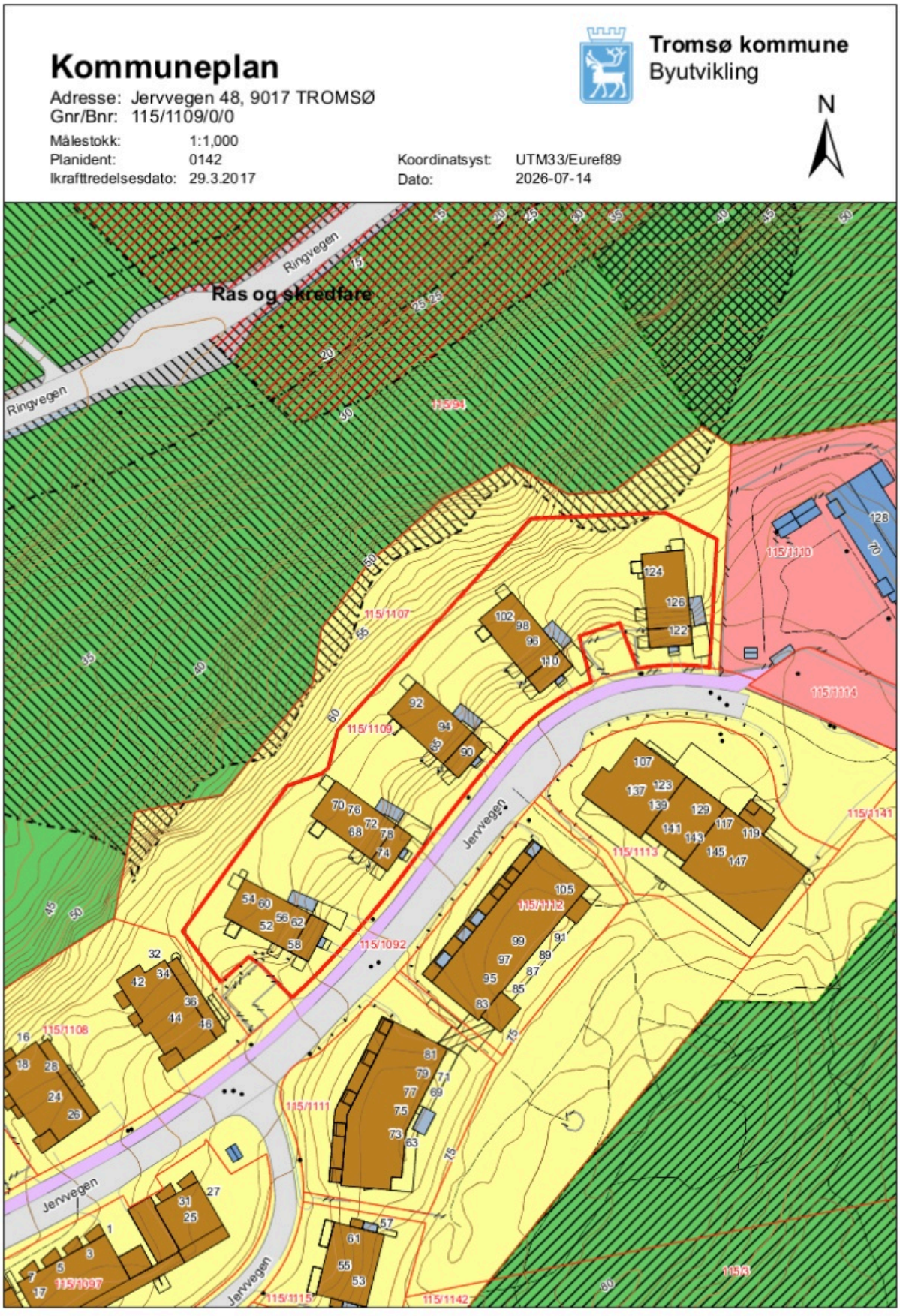
- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vedlegg


Kommuneplan
Adresse: Jervvegen 48, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1109/0/0
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-14
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Ras og skredfare
Ringvegen
Jervvegen
115/1107
115/1109
115/1110
115/1114
115/1141
115/1113
115/1092
115/1112
115/1108
115/1111
115/1097
115/1115
115/1142
115/1

Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

VeggrøftÅpen

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

Markagrense

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

Kp Støysone

Kp Angitt hensynssone

Boligbebyggelse nåværende

Tjenesteyting nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Friområde framtidig

Reguleringsplan

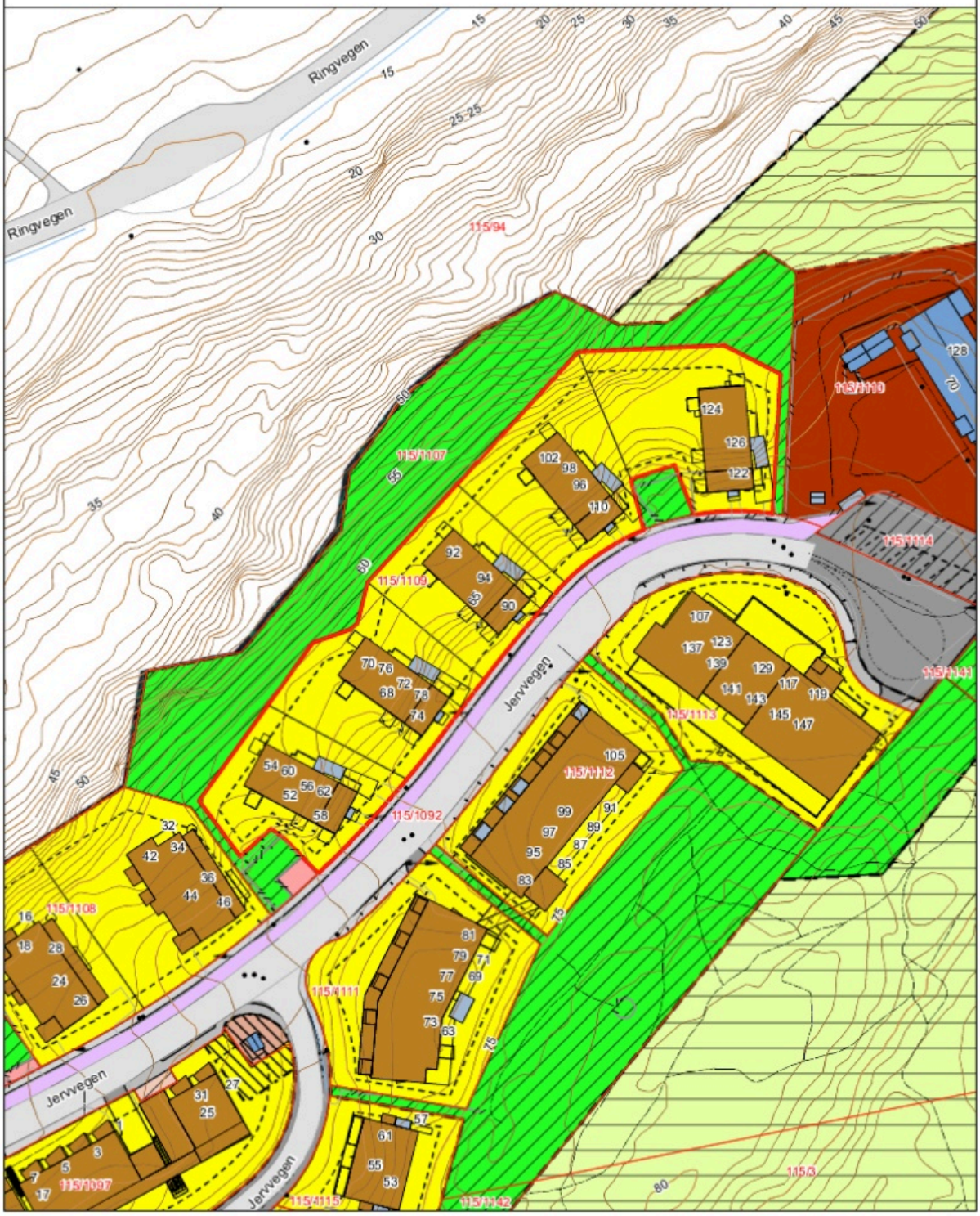
Adresse: Jervvegen 48, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1109/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1565
Ikrafttredelsesdato: 30.6.2004

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Annet byggeområde
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260125 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Jervvegen 50, 9017 Tromsø
Andelsnr. 2 i Hamna Panorama BRL, org.nr. 988611158, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 18260125
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.08.2026

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no