

Velkommen til

Stallovegen 110, 9016 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stallovegen 110
9016 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 956,-

BRA	82 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Etasje	3

Energimerke 

Leiligheten består av to soverom, ett bad og en åpen løsning mellom kjøkken og stue. Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har god lagringsplass samt rikelig med skap- og benkeplass. Det er også gode oppbevaringsmuligheter i både innvendig og utvendig sportsbod. Parkering i carport. Fra vestvendt balkong kan man nyte svært gode sol-og utsiktsforhold!

Workinnmarka er kjent for å være et attraktivt område med kort vei til turområder, skoler og andre servicetilbud. Fra lysløypa som ligger like i nærheten kan man gå, sykle eller bruke skiene til å komme seg raskt til UNN og Universitetsområdet. Bussholdeplass ligger også like ved boligen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stallovegen 110, 9016 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 118, Bnr. 1467, Snr. 34, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 445 090-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 500,-

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

Sum omkostninger kr 133 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 680,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 956,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Internett kr 314
Dugnad kr 50
Andel felleskostnader kr 3 591,53

Felleskostnader dekker betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiet Workinnmarka Boligpark 1
Sameiet består av 40 boligseksjoner. Forretningsfører er Agio Forvaltning, styreleder er Astrid Holm og styrets epost: StyreWBP1@styremail.no. Dyrehold er tillatt. All form for utleie skal meldes skriftlig til styret på forhånd.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 870 403 og det budsjetteres med et overskudd på kr 921 388 for 2026.

Styrets planer for 2026:
- Utbedring av fuger i tak over carport
- Arbeide med rettferdig fordeling av utgifter på el-bil lader
- Komme i gang med vedlikehold/bytte av vinduer med feil i lukkemekanismen

IN-Ordning
Sameiet tok opp et felleslån i 2023 for utbedring av vinduene, der pakninger ble skiftet ut og skadede vinduer erstattet. Kostnadene ble fordelt mellom de ulike boligseksjonene.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr sameiet individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte seksjonseier 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 sameiet har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Denne seksjonen har benyttet seg av IN-ordningen og fellesgjelden er nedbetalt.

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

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

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 11 m²

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

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

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

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

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

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

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

det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Parkering i carport som er tildelt denne seksjonen iht seksjoneringsbegjæringen. Det er ikke installert EL-bil lader, men sameiet har tilrettelagt for oppsett av ladebokser på egen parkering.

Sameiebrøk
77/2991

Sameiets eiendom
Gnr. 118, Bnr. 1467, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 390 m². Eiendomstomt fallende mot vest. Felleseie. Tomten fremstår som opparbeidet. Parkering i car-port. Areal er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
2004 ifølge kommunen.

Innhold
3. etasje
BRA-i 77 m²: Entre/gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken/stue
BRA-e 5 m²: Sportsbod

Sportsbod med tilkomst fra sameiets fellesarealer i første etasje som er tildelt denne seksjonen i seksjoneringsbegjæringen. I tillegg kommer Terrasse-og balkongareal (TBA) på 11 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 byggetegninger hos kommunen og disse stemmer overens med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår med normal standard etter alder.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Varmtvannsbereder i hjørnet på kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot gang.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår med skjult løsning. Sikringsskap med automatsikring og jordfeilbryter

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

TG2 - Utvendig:
- Dører: Bruksmerker på dører.

TG2 - Innvendig:
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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:
10.pkt: Lite fall på avløpsrør fra kjøkken til hovedavløp. Dette har derfor blitt tett , og måtte i 2023 åpnes av Høytrykksvakta ved hjelp av sug. Kan informere om at Høytrykksvakta har renset alle avløp i blokka i 2025.

17.pkt: I forbindelse med Eltilsyn i 2023 ble det demontert og montert nytt lys under venstre overskap. Arbeidet ble gjort av J.M.Hansen

29.pkt: Fugene i taket i carporten blir nå renovert. Fugene er renset, men vi venter på fagfolk som skal ferdigstille jobben.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong av impregnerte matrialer, med rekkverk av glass og behandlet treverk.

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
Leiligheten ligger attraktivt til på Workinnmarka på vestsiden av Tromsøya, et område kjent for sin solrike og sentrale beliggenhet. Området byr på nærhet til Workinnmarka barneskole, flere barnehager, treningssenter og Jekta Storsenter (K1/Jekta), samt flotte rekreasjonsområder med lysløyper og turstier. Det er også kort avstand til Tromsø sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud.

Eiendommen har gode lys-og solforhold, og området har hyppige bussavganger som gir enkel adkomst til både sentrum og øvrige deler av byen.

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.

Hvitevarer på kjøkken følger med handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.03.2004.
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

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

Energimerking
Boligen har fått energikarakter D og oppvarmingskarakter gul. Se vedlagt energiattest.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Sameiet har på årsmøtet i 2026 besluttet å senke grensen for korttidsutleie. Korttidsutleie skal ikke overstige 60 døgn årlig.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er avsatt til boliger og anlegg for lek i eldre reguleringsplan med navn "Øvre Workinnmarka", plan ID 1250 og ikrafttredelsesdato 20.04.1994.

Eiendommen er avsatt til annet fellesareal i bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan med navn "Felt A2, Workinnmarka", plan ID 1541 og ikrafttredelsesdato 02.12.2002.

Eiendommen ligger innenfor gul hensynssone for flystøy og hensynssone for krav vedrørende infrastruktur H410_2 i kommuneplan med plan ID 0142. Hensynssone H410_2 gjelder "Lillevannet - Stakkevollanfeltet dreneringsbekk Kunstig dreneringsbekk for overflatevann fra Lillevannet ned til sjøen utformes som grøntdrag".

Det er registret pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1909 og navn "Detaljregulering Erling Kjeldsens veg - vest (tiltakspakke Langnes)". Se kommunekart.com for mer informasjon.

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 1 049 356,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 197 422,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Margit Berg

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5234
Dato: 01.04.2004
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77 / 2991

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5234
Dato: 01.04.2004
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Per Steinar Skoglund i Nordlystakst AS den 29-04-2026.

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 29.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 22.04.2025
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert 27.02.2003
Midlertidig brukstillatelse, datert 03.03.2004.
Seksjonering, datert 21.04.2026
Matrikkelrapport, datert 21.04.2026
Grunnkart, datert 21.04.2026
Kommuneplan, datert 21.04.2026
Reguleringsplan, datert 21.04.2026
Nabolagsprofil

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

Ansvarlig megler
Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
Epost: trude.berntsen@em1nn.no

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






















BOSCH














12
110
102
100
GOLF



Plantegning



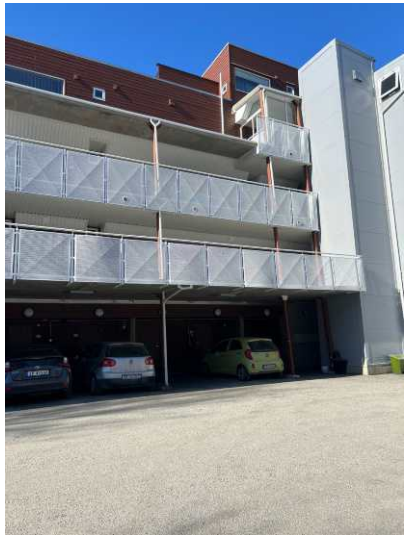
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 118, bnr. 1467, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21223-1727 **Eiendomsverdi ref nr:** GG1113

Autorisert foretak: Nordlystakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Steinar Skoglund **Vår ref:** Per Steinar Skoglund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Nordlystakst AS

Nordlystakst AS er stolt medlem av Norsk Takst, og vi har etablerte kontorer både i Tromsø og Narvik.
Vår ekspertise omfatter et bredt spekter av taksttjenester, og vår lange erfaring og solide kunnskapsbase gjør oss til den ideelle samarbeidspartneren for alle dine takstbehov,
enten det gjelder fritidsboliger, boliger eller eiendommer.
Tilstandsrapporter: Våre tilstandsrapporter er grundige og detaljerte, og gir deg inngående innsikt i eiendommens tilstand.
Dette er avgjørende for både kjøpere og selgere, da det gir dem nødvendig informasjon for å ta veloverveide beslutninger om eiendomstransaksjoner.
Vårt team består av sertifiserte takstingeniører med omfattende erfaring og ekspertise innen eiendomsmarkedet i Tromsø, Narvik og de omkringliggende områdene.
Vi kombinerer vår lokale innsikt med grundige og nøyaktige vurderinger for å sikre at du får de beste taksttjenestene.

Rapportansvarlig

Per-Steinar Skoglund
Uavhengig Takstingeniør
per.steinar@nordlystakst.no
474 86 555

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1467
5501 TROMSØ

Nordlystakst AS
Maristuen 4
9011 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet.
Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget.
Bygningen trenger vedlikehold i hht konstruksjoner.
Boligen har normal standard etter alder.
Det er fortatt sjekk for måling av fuktighet i konstruksjonen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

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

DØRER:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

BALKONG/VERANDA/PLATT:
Balkong av impregnerte matrialer, med rekkverk av glass og behandlet treverk.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller er av betongdekke.

DØRER:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

ANDRE INNV. FORHOLD:
Car-port og sportsbod på 5 kvm i 1.etasje

VÅTROM Gå til side

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

OVERFLATER:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

SLUK/MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:
Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKENINNREDNING:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Varmtvannsbereder i hjørnet på kjøkkeninnredning.

VENTILASJON:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

AVLØP:
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMTVANNSBEREDER:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:
Elektrisk anlegg fra byggeår med skjult løsning. Sikringsskap med automatsikring og jordfeilbryter

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

HELSE,MILJØ OG SIKKERHET:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

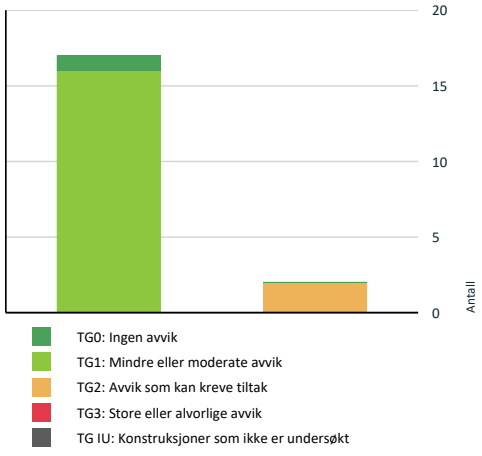
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Stallovegen 92-120 datert 03.03.2004.
At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggmeldt eller godkjent

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning, både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokumentet for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.
Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetningene og begrensningene som dette gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er foretatt hulltaking i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger.
For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2. Bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy
(automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.
Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.
Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten bør det utføres
tiltak for å lukke avvikene Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstingeniør
uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av 2015. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takstdokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.
Oppdraget er priset i henhold til gjeldende prisliste fra Nordlystakst AS.
Fakturering blir gjort på
bakgrunn av de opplysninger som foreligger på befaring.
På større flermannsboliger/leilighetsbygg og boligblokker hvor det er sameiet eller borettslaget som har vedlikeholdsplikt er tilstandsrapporten begrenset til innvendige forhold.
Det utføres ikke bygningsmessige/tekniske vurderinger med tilstandsgrad
på fellesarealer og utvendige bygningsdeler/konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bruksmerker på dører

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokale tiltak





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong av impregnerte matrialer, med rekkverk av glass og behandlet treverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Car-port og sportsbod på 5 kvm i 1.etasje

Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1467
5501 TROMSØ

Nordlystakst AS
Maristuen 4
9011 TROMSØ

Tilstandsrapport





VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Varmtvannsbereder i hjørnet på kjøkkeninnredning.





3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1467
5501 TROMSØ

Nordlystakst AS
Maristuen 4
9011 TROMSØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



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

Elektrisk anlegg fra byggeår med skjult løsning. Sikringsskap med automatsikring og jordfeilbryter

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det meste av det elektrisk anlegget er funksjonstestet, og det fungerer.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

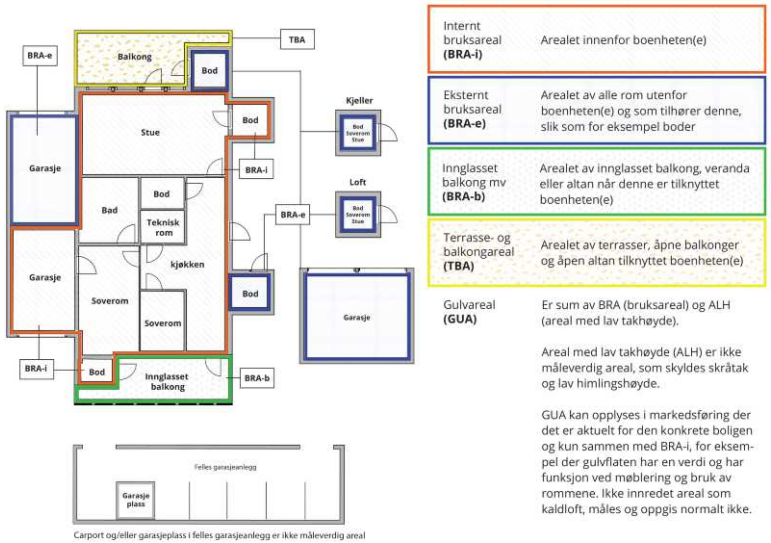
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	77			77	11
1.Etasje		5		5	
SUM	**77**	**5**			**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bod, bad/vaskerom		
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Stallovegen 92-120 datert 03.03.2004.
At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggmeldt eller godkjent

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Per-Steinar Skoglund	Takstingeniør
	Margit Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	118	1467		34	2390 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stallovegen 110

Hjemmelshaver
Berg Margit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært fin beliggenhet i et av byens mest attraktive boligområder. Fra leiligheten er det kort gåavstand til lysløypa som byr på fantastiske turmuligheter sommer som vinter. Her har man også kort vei til både Jekta og Tromsø sentrum. Ønsker du å la bilen stå igjen hjemme, er det gode bussforbindelser med hyppige avganger til UNN/UiT, Jekta, Tromsø Sentrum, Tromsø Lufthavn m.m. Det finnes også gode barnehage- og skoletilbud i nærheten

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.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, jf. reguleringsplan datert 20.04.1994.
Hensynssoner på eiendommen:
Infrastruktursone Krav vedr. infrastr. H410_2 0142
8 Gul sone T-1442 0142
Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy.

Om tomten

Eiendomstomt fallende mot vest. Felleseie. Tomten fremstår som opparbeidet. Parkering i car-port.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.
Eiere opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1467
5501 TROMSØ

Nordlystakst AS
Maristuen 4
9011 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	02.04.2026		Fremvist	4	Nei
El-sjekk	10.04.2026		Innhentet	1	Nei
Meglerpakke	23.04.2026		Innhentet	75	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1467
5501 TROMSØ

Nordlystakst AS
Maristuen 4
9011 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GG1113

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 21223-1727 Befaringsdato: 10.04.2026 Side: 16 av 17

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest

D

Adresse	
Stallovegen 110, 9016 TROMSØ	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290511**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22374907**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **1467**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
213,06 kWh/m²	**16 405 kWh**

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Stallovegen 110, 9016 TROMSØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 22.04.2026
Berg, Margit

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

Margit Berg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stallovegen 110
9016 Tromsø

5501-118/1467/0/34

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

Lite fall på avløpsrøret fra kjøkken til hovedavløp. Dette har derfor blitt tett .
Kan informere om at Høytrykksvakta har renset alle avløp i blokka januar 2025

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Høytrykksvakta AS

   Beskrivelse av arbeidet: De åpnet avløpsrøret ved hjelp av sug.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J.M. Hansen

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med Eltilsyn ble det demontert og montert nytt lys under overskap til høyre. Elektriker F. Isaksen As har i 2025 demontert og montert nytt lys under overskap til høyre.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Fugene i taket i carporten blir nå renovert.
Fugene er renset, men vi venter på fagfolk som skal ferdigstille jobben

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Skal tette fugene

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Renset fugene

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.

Byutvikling
Tromsø kommune

Vinn Feltutbygging AS
Stortorget 2

9008 TROMSØ

711JQ
118/8 Bsak F-f

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	013774/04-BORMAT 03/00269	Børre Mathisen **Telefon:** 77 60 55 41	30.03.2004

STALLOVN. 42-90 - WORKINNMARKA, 118/8 - FELT A2 A3 B8 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver: Vinn Feltutbygging AS

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 0217/03.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 **gis det midlertidig brukstillatelse** for:

- Boligblokk

Gjenstående arbeider må utbedres ihht kontrollerklæringer og anmodning om brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer mottatt her den 29.03.04. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Med vennlig hilsen

Børre Mathisen
Avdelingsingeniør

Kopi til:
- Vinn Feltutbygging AS, Stortorget 2, 9008 TROMSØ

Byutvikling
Tromsø kommune

Vinn Feltutbygging AS
Stortorget 2

9008 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	009442/04-BORMAT 03/00269	Børre Mathisen **Telefon:** 77 60 55 41	03.03.2004

STALLOVN. 92-120 - WORKINNMARKA, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver: Vinn Feltutbygging AS

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer **0217/03**.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 **gis det midlertidig brukstillatelse** for:

- Boligblokk med 15 leiligheter

Gjenstående arbeider må utbedres innen tidsfrister, jfr SAK § 34.

Dette gjelder arbeider beskrevet i anmodning om brukstillatelse og kontrollerklæringer.

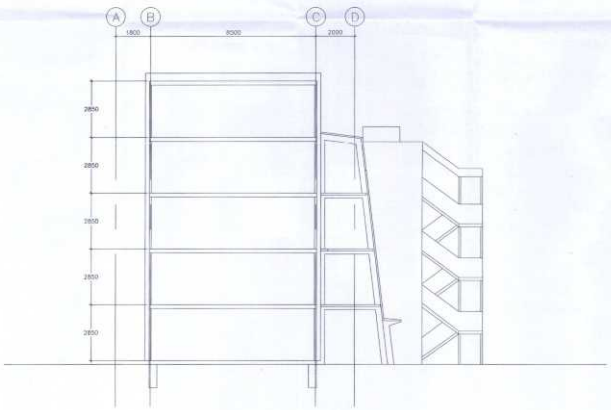
Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer mottatt her den 03.03.04. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Med vennlig hilsen

Børre Mathisen
avdelingsingeniør

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1 B 9008 TROMSØ	NO 940 101 808 MVA	77 60 40 00 77 60 55 15	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860



TEGNINGSSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
BYGGEMELDING	A	A3–201	

LOKALISERINGSPLAN

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLINGS SJEN.
16.06.03 02843
ARK.K.
G.NR. KARS.

Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegnet	Kontr.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.06.03 (30217
INSTR.SAK

Oppdragsnummer

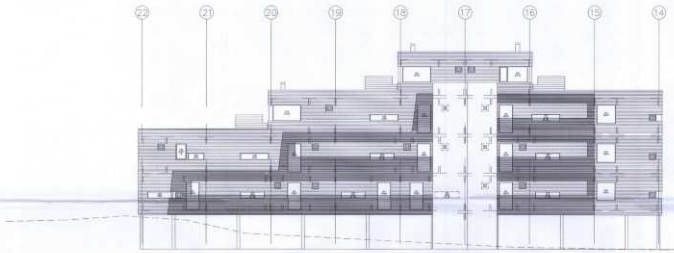
Tegnet	Dato
AS	08.01.03
Målestokk	Format
1:100	A2

WORKINNMARKA BOLIGPARK
BLOKK 3
SNITT

Fil navn

Tegnings nummer: A3–201

Revisjon



TEGNINGSSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
BYGGEMELDING	A	A3–303	

LOKALISERINGSPLAN

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.06.03 (30217
INSTR.SAK

Oppdragsnummer

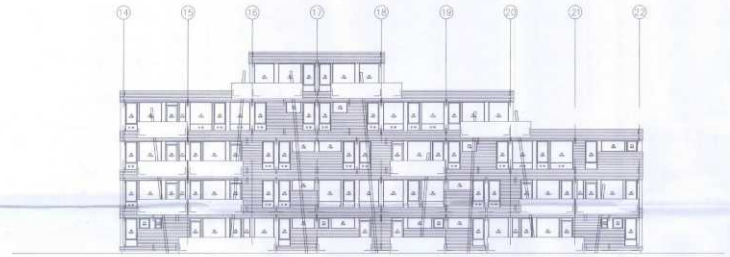
Tegnet	Dato
AS	08.01.03
Målestokk	Format
1:100	A1

WORKINNMARKA BOLIGPARK
BLOKK 3
FASADE ØST

Fil navn

Tegnings nummer: A3–303

Revisjon



TEGNINGSSTATUS: BYGGEMELDING | FAG: A | TEGNINGSNUMMER: A3–304 | REVISJON

LOKALISERINGSSTEDER

TROMSØ KOMMUNE
NR. 16 JAN 03 02943

Rev. | Dato: | Beskrivelse | Tegnet | Kontr.

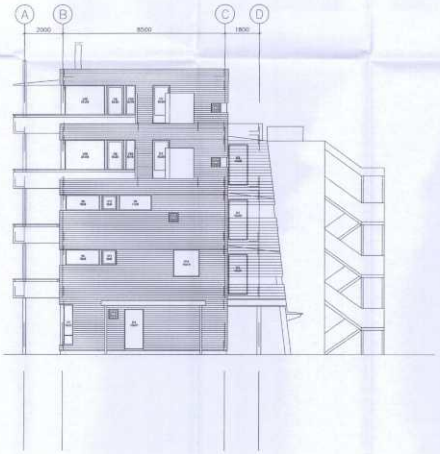
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.03 000217
INSTA.SAK

Oppdragsnummer

WORKINNMARKA BOLIGPARK
BLOKK 3
FASADE VEST

Tegnet: | Dato: 08.01.03
A3 | M/estokk: 1:100 | Format: A1

Fil navn | Tegnings nummer: A3–304 | Revisjon



TEGNINGSSTATUS: BYGGEMELDING | FAG: A | TEGNINGSNUMMER: A3–302 | REVISJON

LOKALISERINGSSTEDER

TROMSØ KOMMUNE
NR. 16 JAN 03 02943

Rev. | Dato: | Beskrivelse | Tegnet | Kontr.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.03 000217
INSTA.SAK

Oppdragsnummer

WORKINNMARKA BOLIGPARK
BLOKK 3
FASADE SØR

Tegnet: | Dato: 08.01.03
A3 | M/estokk: 1:100 | Format: A2

Fil navn | Tegnings nummer: A3–302 | Revisjon



SØKNADSSTATUS: BYGGEMELDING	FAG: A	TEGNINGSNUMMER: A3-301	REVISJON
LOKALISERINGSOPPGAVE			

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGS SJEN.
16.JAN.03 02043
ARK.K. B.NR. KASS.

Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegnet	Kontr.

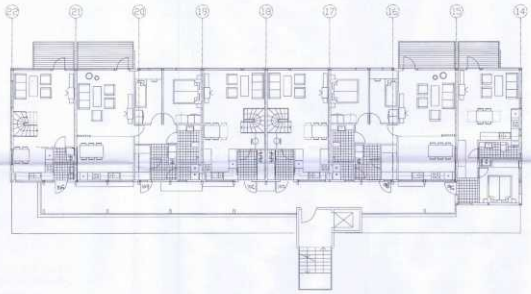
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.03 000217
INSTR.SAK

Oppdragsnummer

WORKINNMARKA BOLIGPARK
BLOKK 3
FASADE NORD

Tegnet	Dato
AS	08.01.03
Målestokk	Format
1:100	A2

Fil navn | Tegnings nummer: A3-301 | Revisjon



SØKNADSSTATUS: BYGGEMELDING	FAG: A	TEGNINGSNUMMER: A 3-102	REVISJON
LOKALISERINGSOPPGAVE			

TROMSØ KOMMUNE
16.JAN.03 02043

Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegnet	Kontr.

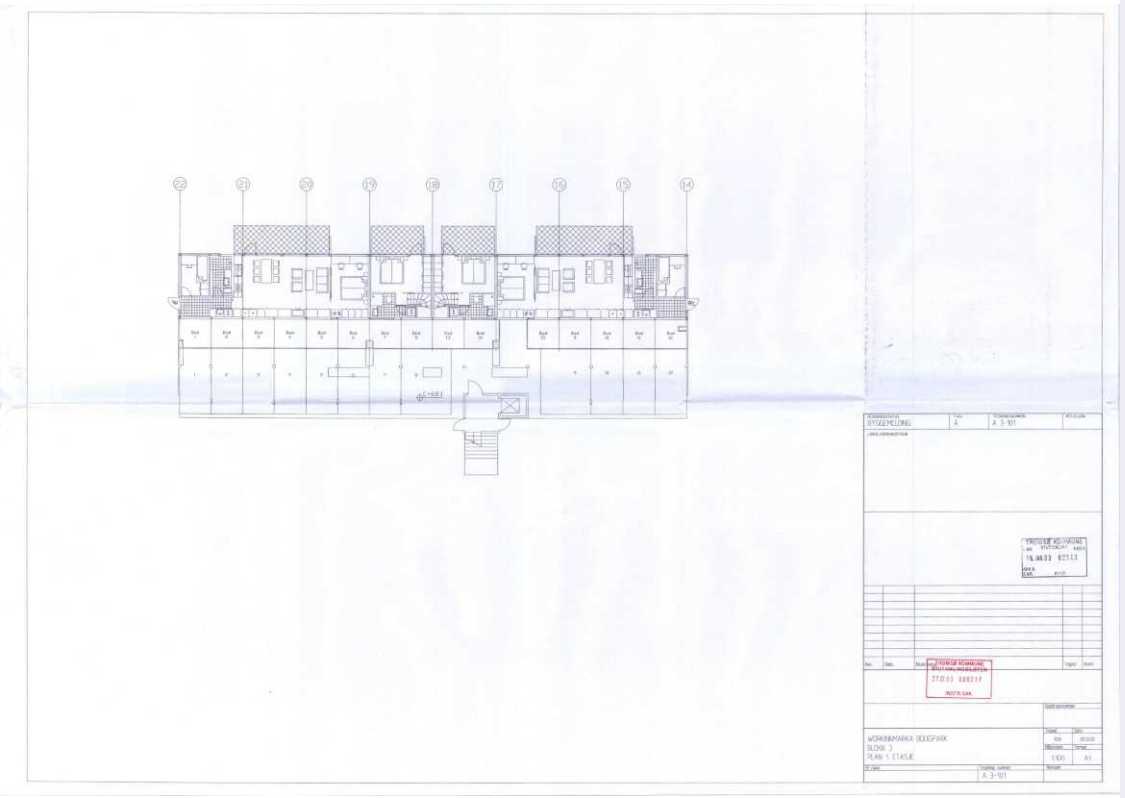
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.03 000217
INSTR.SAK

Oppdragsnummer

WORKINNMARKA BOLIGPARK
BLOKK 3
PLAN 2. ETASJE

Tegnet	Dato
AS	08.01.03
Målestokk	Format
1:100	A1

Fil navn | Tegnings nummer: A 3-102 | Revisjon



Returneres etter tinglysing til

domsmegling AS

Doknr: 5234 Tinglyst: 01.04.2004 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.SEH.
10036 08.03.04
236 118/1467

0304889

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
01 APR. 2004
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 5234

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1902	Tromsø	118	1467		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
29.04.28 [redacted]	ANNA WORKINN	1/4
07.01.14.9 [redacted]	LARS WORKINN	1/4
16.11.13.6 [redacted]	SIGMUND WORKINN	1/4
957 638 147	NORRØNA EIENDOM A/S	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	67	B	13	B	77	B	25	B	67	B	37	B	46	B	49			
2	B	60	B	14	B	77	B	26	B	60	B	38	B	116	B	50			
3	B	60	B	15	B	77	B	27	B	60	B	39	B	116	B	51			
4	B	60	B	16	B	46	B	28	B	67	B	40	B	21		52			
5	B	60	B	17	B	116	B	29	B	46	B	41				53			
6	B	60	B	18	B	77	B	30	B	77	B	42				54			
7	B	60	B	19	B	77	B	31	B	77	B	43				55			
8	B	67	B	20	B	77	B	32	B	77	B	44				56			
9	B	133	B	21	B	46	B	33	B	46	B	45				57			
10	B	77	B	22	B	116	B	34	B	77	B	46				58			
11	B	116	B	23	B	116	B	35	B	77	B	47				59			
12	B	77	B	24	B	46	B	36	B	116	B	48				60			

Sum tellere: 2991 = nevner: 2991

4. Supplerende tekst[7]

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

Seksj. nr. 9, 11, 22, 23, 29, 33 og 37 skal ha parkering i carport på gnr. 118 bnr. 1468 i Tromsø kommune.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø, 5/3-04		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
118	1467			i Tromsø	kommune

Dato	Stempel og underskrift
26/03/2004	TROMSØ KOMMUNE * BYUTVIKLINGSSJEFEN *

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SEKSJONERINGSKART

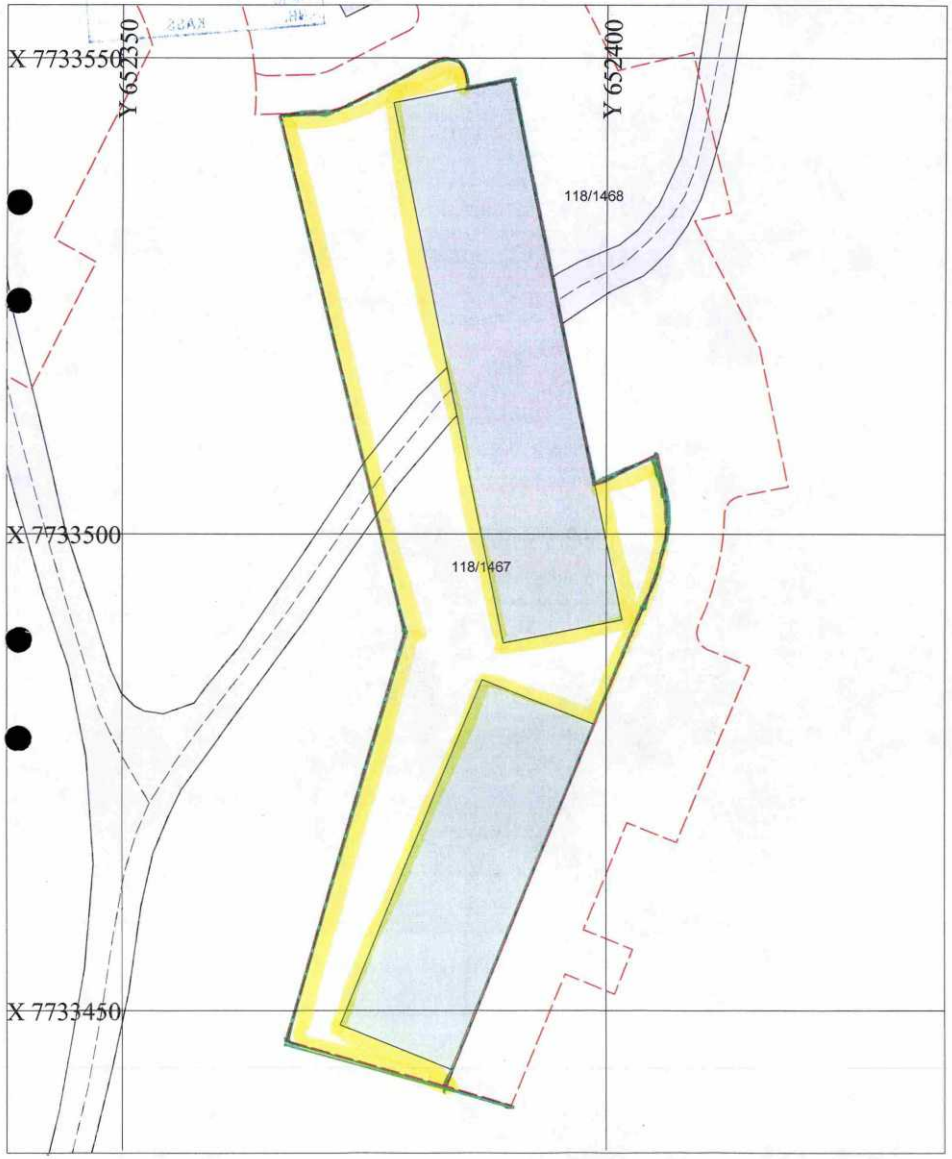
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

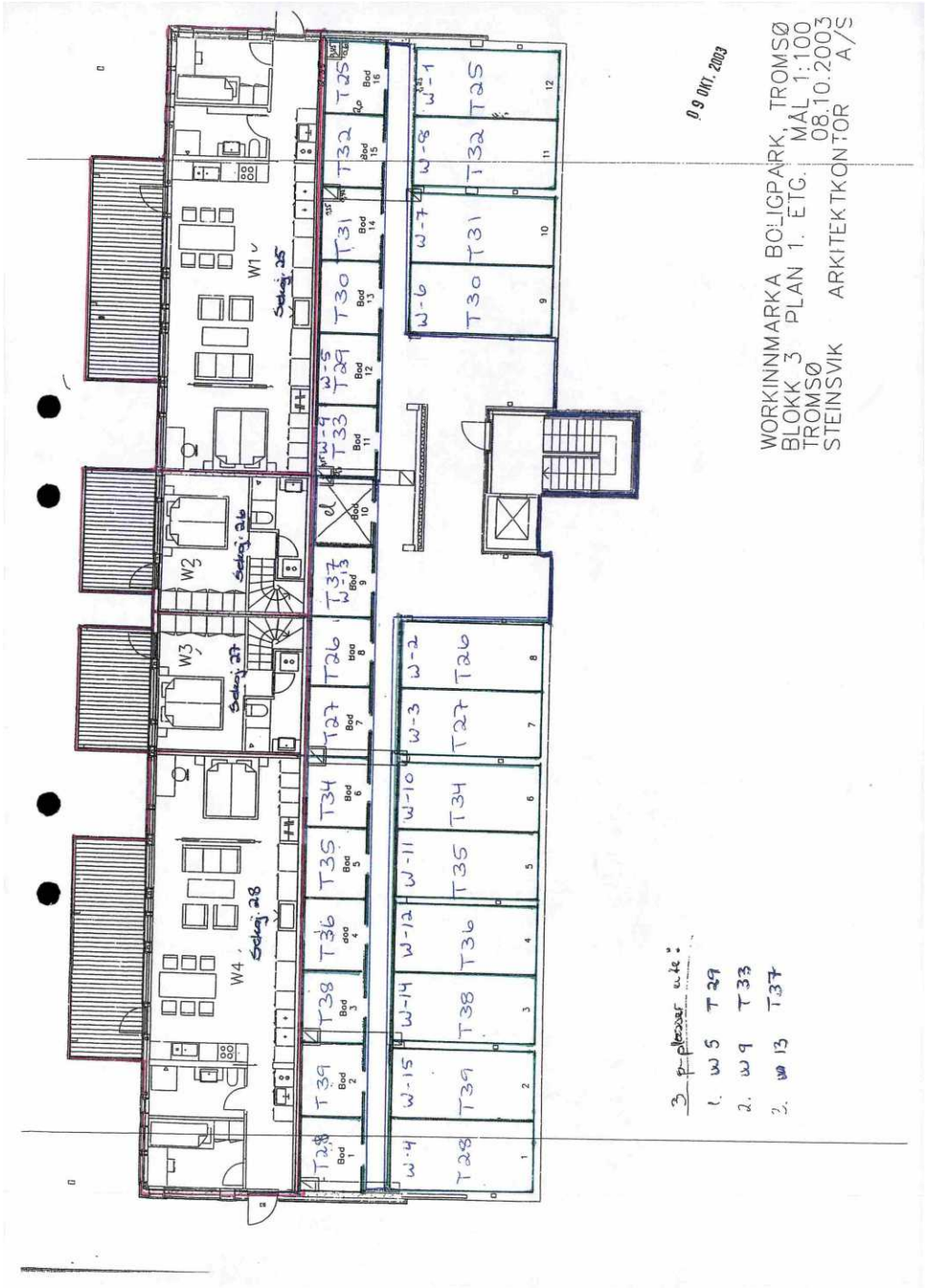
Målestokk : 1:500
Dato: 03/11/03

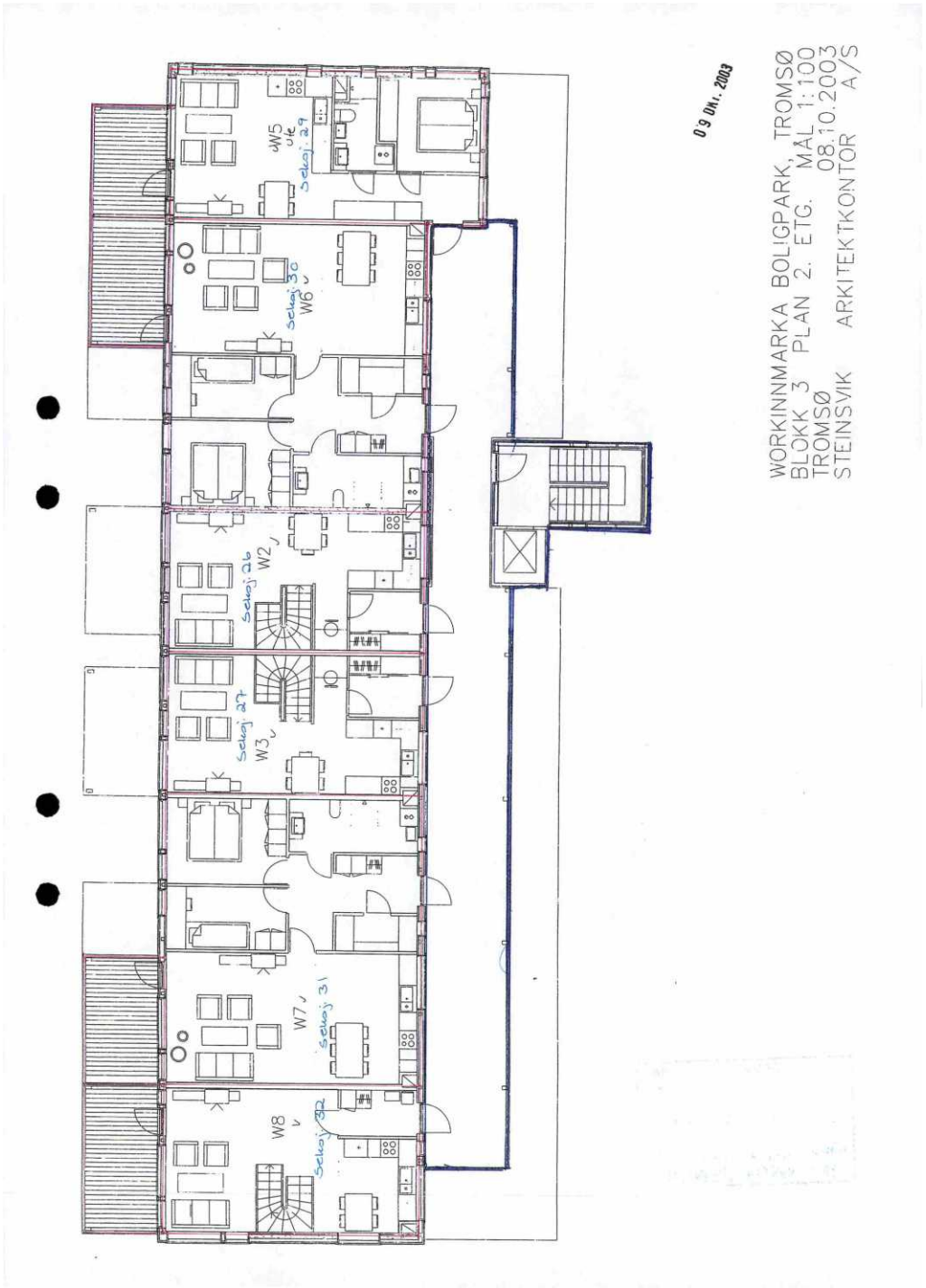
Adresse:
Gnr/Bnr : gnr. 118 bnr. 1467

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

Seksjoneres
Fellesareal







VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WORKINNMARKA BOLIGPARK 1

1. Eierseksjonsameiet

Sameiets navn er Sameiet Workinnmarka Boligpark 1.

Sameiet består av eiendommen gnr 118 bnr 1467 i Tromsø kommune.

Sameiet består av 40 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 1. april 2004.

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.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal melde sitt erverv eller leie til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det må påregnes gebyr til forretningsfører for oppdatering av register ved salg og utleie. Erverver/leier og overdrager/utleier er solidarisk ansvarlig for gebyret.

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

Hver seksjon har oppstillingsplass for en bil. Gjesteparkeringer deles med Workinnmarka Boligpark 2 og skal ikke benyttes til langtidsparkering eller fast parkering av bil nr. 2.

Sameiet har tilrettelagt for oppsett av ladebokser på egen parkering. Dette tas fra fellesstrøm. Alle som skal lade el-bil må derfor knyttes til vår avtale med Charge365 og faktureres fra dem. Ladeboks må kjøpes fra J.M. Hansen som også vedlikeholder anlegget. Pris for ladning faktureres av Charge365. Styret fastsetter prisen så nær faktiske kostnader som mulig. Det skal gjøres sjekk på pris hver måned. Strømprisen dekker forbruk, service til Charge365 og vedlikehold av ladeboksen.

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.

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.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret 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.

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 seksjon 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 minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak 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 - valgkomité

Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og fire medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Hver blokk skal ha minimum 1 representant i styret.

Årsmøtet kan også velge 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 fratreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Årsmøtet velger hvert år en valgkomite. Denne består av tre medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av og blant styremedlemmene eller varamedlemmene. Årsmøtet velger en representant fra blokk 1 og en representant fra blokk 2. Valgkomiteen velger selv sin formann.

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 nærstående 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. (**Tilslutning – dvs at alle må være enig**)

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. Forsikring

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å melde forsikringsskade til forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Alle skader som blir håndtert som forsikringsskader skal utbedres i regi av forsikringsselskapet. Styret kan gjøre unntak og akseptere kontantoppgjør ved spesielle tilfeller.

Med egenandel forstås det den til enhver tid gjeldende egenandel knyttet til aktuell skadetype og vilkår i forsikringsavtalen.

Egenandelen blir belastet andelseieren av boenheten der skaden har oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet sameiet.

Egenandelen vil bli fakturert andelseier.

22. Eierseksjonsloven

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

Godkjent årsmøte 27.04.2022

ORDENSREGLEMENT SAMEIET WORKINNMARKA BOLIGPARK 1

Vis hensyn til hverandre og tenk sikkerhet.

1. RO I LEILIGHETENE

- Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 til 06:00 på vanlige ukedager og i helger fra 23:00 til 07:00. Dette gjelder også veranda og fellesarealer.
- TV, radio, musikkanlegg må dempes, og musikkinstrument må ikke brukes i den rolige tiden.
- Demp stemmer ute og unngå banking.
- Skal man invitere til selskap bør naboer varsles på forhånd. Ved slike anledninger må man være varsom med å holde dører og vindu åpne og påse at lydnivået ikke blir så høyt at det sjenerer andre.

2. GRILLING
Ved grilling på veranda / svalgang må det benyttes gass eller elektrisk grill. Grilling med trekull er ikke tillatt pga mer os og større brannfare.

3. HUSDYRHOLD
Husdyr tillates så fremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet. Eventuelle klager rettes til styret.

4. RISTING AV MATTER/TEPPER
Risting kun fra svalgang i 2.etg eller fellesplass i blokk 2.

5. KORTTIDSUTLEIE

5.1. Maksimal utleieperiode: Hver leilighet kan leies ut i maks 60 døgn per kalenderår.

5.2. Meldeplikt: All utleie, uavhengig av varighet, må meldes skriftlig til styret på forhånd. Meldingen skal inneholde:

- Utleieperiode (start- og sluttdato)
- Kontaktinformasjon til ansvarlig oppfølger/leietaker. Den ansvarlige må være tilgjengelig 24/7
- Eventuell nøkkelhåndtering eller adgang til fellesarealer

5.3. Ansvar for leietakere: Eier som leier ut leiligheten er fullt ansvarlig for leietakers atferd, inkludert:

- Overholdelse av husordensregler
- Støy og ro i henhold til sameiets regler
- Bruk og skade på fellesarealer

5.4. Trivsel og naboforhold:
Korttidsutleie må ikke:

- Skape ulempe for naboer eller andre beboere
- Medføre støy, forstyrrelser eller skade på fellesområder
- Gi unormal belastning på sameiets fellesarealer eller fasiliteter

5.5. Sanksjoner ved brudd:
Ved brudd på disse reglene kan styret:

- Pålegge eier å stoppe utleie
- Kreve erstatning for skade på sameiets eiendom
- Vurdere ytterligere tiltak i henhold til sameiets vedtekter

Vedtatt på årsmøte 21.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1

Org.nr. 986944710

07.04.2026

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	**010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1**
Organisasjonsnummer:	986944710
Dato:	21.04.2026
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1. etasje
Tid:	18:00

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

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes, revisjonsberetningen tas til orientering.

4. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027.

5. **Endring av styrets sammensetning – Sak innmeldt av styret**

Styret i sameiet har per i dag bestått av 5 medlemmer, i tråd med gjeldende vedtekter. Styret har erfart at det kan være hensiktsmessig med noe større fleksibilitet i styresammensetningen.

For å redusere sårbarhet ved fravær, samt legge til rette for bedre fordeling av oppgaver og økt deltakelse fra sameierne, foreslår styret å åpne for at styret kan bestå av inntil 6 medlemmer.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gir årsmøtet mulighet til å velge et styre på enten 5 eller 6 medlemmer, etter hva som anses hensiktsmessig.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at styret kan bestå av 5 til 6 medlemmer.

6. **Valg av styreleder**

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

Dagens styreleder er Astrid Holm

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder

7. **Valg av styre**

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Bjørnar Thorsen
Bjørn Erik Skoglunn
Christine Dahl
Jaana Irmeli Salamonsen

Bjørnar Thorsen er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

8. **Innkomne saker**

a) **Endring av sameiets vedtekter, endring av regler for korttidsutleie – sak innmeldt av styret**

Styret har observert en økende bruk av korttidsutleie, særlig via plattformer som Airbnb. Flere beboere har uttrykt at dette påvirker trivsel og trygghet i sameiet, blant annet ved økt gjennomgang av ukjente personer, mer søppel og støy.

Dagens regelverk tillater utleie i opptil 90 døgn per år per leilighet. Styret foreslår å redusere dette til 60 døgn per år. Dette vil fortsatt gi beboere mulighet til å leie ut i ferieperioder, men begrenser omfanget av korttidsutleie, noe som styrker nabo- og fellesskapsfølelsen i sameiet.

- All utleie må meldes skriftlig til styret på forhånd, med opplysning om utleieperiode og kontaktinformasjon til leietaker/ansvarshavende. Ansvarshavende må være tilgjengelig 24/7.
- Korttidsutleie skal foregå på en måte som ikke forstyrrer naboforhold eller bruk av fellesarealer.
- Husordensreglene oppdateres med punkt om ansvar for leietakeres oppførsel og forbud mot støy og skade på fellesarealer.

Formål:

- Redusere Airbnb- og korttidsutleieaktivitet i sameiet.
- Øke trivsel, trygghet og forutsigbarhet for beboerne.

Forslag til vedtak om endring av vedtekter: punkt 7 «Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett» får to nye underpunkt:

«7-1 Kortidsutleie av eierseksjon» Kortidsutleie av eierseksjoner i Workinnmarka Boligpark 1 tillates samlet i 60 døgn i året

«7-2 Informasjon til styret om utleie» All form for utleie skal meldes skriftlig til styret på forhånd.

b) Oppdatering av Husordensreglene, nytt punkt 5 – Sak innmeldt av styret

5. Korttidsutleie

5.1. Maksimal utleieperiode Hver leilighet kan leies ut i maks 60 døgn per kalenderår. Dager med delvis utleie teller som hele dager.

5.2. Meldeplikt All utleie, uavhengig av varighet, må meldes skriftlig til styret på forhånd. Meldingen skal inneholde:

- Utleieperiode (start- og sluttdato)
- Kontaktinformasjon til ansvarlig oppfølger/leietaker. Den ansvarlige må være tilgjengelig 24/7
- Eventuell nøkkelhåndtering eller adgang til fellesarealer

5.3. Ansvar for leietakere Eier som leier ut leiligheten er fullt ansvarlig for leietakers atferd, inkludert:

- Overholdelse av husordensregler

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

- Støy og ro i henhold til sameiets regler
- Bruk og skade på fellesarealer

5.4. Trivsel og naboforhold Korttidsutleie må ikke:

- Skape ulempe for naboer eller andre beboere
- Medføre støy, forstyrrelser eller skade på fellesområder
- Gi unormal belastning på sameiets fellesarealer eller fasiliteter

5.5. Sanksjoner ved brudd Ved brudd på disse reglene kan styret:

- Pålegge eier å stoppe utleie
- Kreve erstatning for skade på sameiets eiendom
- Vurdere ytterligere tiltak i henhold til sameiets vedtekter

Forslag til vedtak: Husordensreglene tillegges et nytt punkt 5 for regulering av korttidsutleie

c) **Endring av styrets sammensetning – Sak innmeldt av styret**

Styret i sameiet har per i dag bestått av 5 medlemmer, i tråd med gjeldende vedtekter. Styret har erfart at det kan være hensiktsmessig med noe større fleksibilitet i styresammensetningen.

For å redusere sårbarhet ved fravær, samt legge til rette for bedre fordeling av oppgaver og økt deltakelse fra sameierne, foreslår styret å åpne for at styret kan bestå av inntil 6 medlemmer.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gir årsmøtet mulighet til å velge et styre på enten 5 eller 6 medlemmer, etter hva som anses hensiktsmessig.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at styret kan bestå av 5 til 6 medlemmer.

d) **Innbetaling av dugnadspenger – Sak innmeldt av styret**

Hver enhet i sameiet kreves med husleien for et månedlig beløp til dugnadskassen. Over år har denne kassen gitt oss anledning til å tilbakebetale for de som deltar på dugnad arrangert av styret. De siste to årene har utført innsats på dugnad spart sameiet for et millionbeløp på vedlikehold. Fortsatt har vi vedlikeholdsoppgaver som kan utføres av beboere. Styret foreslår derfor at vi øker størrelsen på innkrevd beløp.

Forslag til vedtak: Månedlig betaling til dugnadskassen øker til kr. 100 pr. enhet fra 01.06.2026

e) **Innkjøp av matter til heishusene – Sak innmeldt av Rigmor Reiertsen**

På grunn av snø i svalgangene oppleves gulvet som svært glatt når man kommer inn i heishuset.

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn matter til trappegangen i alle etasjer for å bedre sikkerheten. Dette vurderes som et HMS-tiltak.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2025 og revisors beretning

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Styrets årsmelding 2025

010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1

Org.nr. 986944710

Generelle opplysninger

Boligselskapet består av totalt 40 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 986944710, og ligger i Tromsø kommune.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Astrid Holm

Dagens styremedlemmer er som følger:

Bjørnar Thorsen
Bjørn Erik Skoglunn
Christine Dahl
Jaana Irmeli Salamonsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har i 2025 hatt 8 styremøte og behandlet 37 saker. Arbeidsdelingen i styret har vært god.
I perioder hvor det har vært behov for raske avgjørelser har vi benyttet kommunikasjon på nett.

Saker under arbeid og planlegging

- Utbedring av fuger i tak over carport ble startet i 2025 med dugnad. Flere deltok i arbeidet med å fjerne fugemasse mellom takplater over carport. De som deltok, fikk tilbakebetalt dugnadspenger. Arbeidet må ferdigstilles i 2026 og avsluttes av profesjonelle
- Søyler på østsiden må males og dette kan gjøres på dugnad.
- Etter at Charge 365 endret sine priser, har styret jobbet mye for å få en mer rettferdig fordeling av utgiftene. Nytt i 2026 er at drift/vedlikeholdskostnader er knyttet til aktive ladere og lagt inn i husleien til brukere. Dette nye systemet må følges opp for å få erfaring med hvordan varierende pris på strøm og nettleie skal påvirke prisen.
- Vi har ennå litt ugjort etterarbeid etter ENHs arbeid med vindusforinger. Dette følges opp av styret.
- Når det har vært meldt om bygningsmessige problem i leiligheter, har styret vært på besøk for å vurdere tiltak.
- Styret vurderer å komme i gang med vedlikehold/bytte av vinduer som har feil med lukkemekanismen,

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Vårens dugnad ble gjennomført med god deltakelse og hyggelig sosialt samvær med pizza etterpå. Alle som deltok, fikk tilbakebetalt dugnadspenger. Dette tiltaket for bomiljøet gjøres hver vår.

Også arrangert dugnad på vedlikeholdsoppgaver er med på å skape et bedre samhold og ansvar for bomiljøet.

Sommeren 2025 ble det et problem med å finne noen til å ta seg av plenklipping. Problemet ble løst ved kjøp av robotklipper og salg av den gamle klipperen. Fortsatt må sameiet ha en frivillig beboer som kan ta spesielt ansvar for klipperen. Kontakt styret om du er villig.

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

Rensing av alle avløp. Tilbud ble innhentet i 2024 og i 2025 ble jobben ble utført av Høytrykksvakta. Alle leiligheter ble besøkt og alle vannstoppere ble sjekket.

Følgeskader på bygget etter storm i januar 2024 ble utbedret.

I denne arbeidsperioden ble det klart at styret trenger tilgang til boder som har stoppekran for flere leiligheter. Dette ble ordnet med en egen nøkkelboks som kun styret/vaktmester skal ha tilgang til.

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

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 81240061.

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 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1

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

010 - Årsregnskap og fullstendighetserklæring 2025

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT: 20.03.2026
Dahl, Christine

Signatur 2

bankID SIGNERT: 20.03.2026
Holm, Astrid

Signatur 3

bankID SIGNERT: 20.03.2026
Thorsen, Bjørnar

Signatur 4

bankID SIGNERT: 21.03.2026
Salamonsen, Jaana Irmeli

Signatur 5

bankID SIGNERT: 25.03.2026
Skoglunn, Bjørn Erik

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET WORKINNMARKA BP1

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 986 944 710

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 965 538	1 948 475	1 958 439	1 928 658
Sum driftsinntekter		**1 965 538**	**1 948 475**	**1 958 439**	**1 928 658**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	100 000	80 000	100 000	125 000
Personalkostnader	2	7 900	9 341	8 353	9 875
Avskrivninger	3	8 142	6 660	-	-
Vedlikehold	4	189 886	737 578	608 501	86 514
Kabel-TV/Internett		150 960	146 520	153 213	154 261
Renhold		44 970	42 501	45 000	46 769
Energi og brensel		55 509	79 504	83 000	46 101
Andre driftskostnader	5	198 996	147 561	136 135	171 339
Revisjonshonorar		13 574	12 919	13 565	14 117
Forretningsførerhonorar		78 927	75 966	79 764	82 084
Konsulenthonorar		5 444	5 823	5 000	7 549
Forsikring		295 074	274 878	292 123	309 649
Kontingenter		3 200	3 100	-	-
Sum driftskostnader		**1 152 582**	**1 622 351**	**1 524 654**	**1 053 260**
DRIFTSRESULTAT		**812 956**	**326 124**	**433 785**	**875 398**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	6	65 132	58 217	38 990	46 574
Finanskostnader		7 685	17 815	9 236	585
Netto finansposter		**57 447**	**40 402**	**29 754**	**45 989**
ÅRSRESULTAT		**870 403**	**366 526**	**463 539**	**921 388**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		870 403	366 526		
Sum overføringer		**870 403**	**366 526**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	66 596	73 256
Maskiner og anlegg	3	35 578	-
Sum varige driftsmidler		**102 174**	**73 256**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		**102 174**	**73 256**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	8	338 981	491 143
Sum fordringer		**338 981**	**491 143**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 215 260	1 308 230
Sum omløpsmidler		**2 554 242**	**1 799 373**
SUM EIENDELER		**2 656 415**	**1 872 629**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	2 252 017	1 381 615
Sum egenkapital		**2 252 017**	**1 381 615**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 503	166 584
Sum langsiktig gjeld		**34 503**	**166 584**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		338 505	287 598
Skyldig offentlige avgifter		50	50
Annen kortsiktig gjeld	13	31 340	36 781
Sum kortsiktig gjeld		**369 895**	**324 429**
Sum gjeld		**404 398**	**491 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 656 415**	**1 872 629**

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

BALANSE PR. 31.12.2025

TROMSØ, 31.12.2025

Astrid Holm
Styreleder

Bjørnar Thorsen
Styremedlem

Jaana Irmeli Salamonsen
Styremedlem

Bjørn Erik Skoglunn
Styremedlem

Christine Dahl
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 637 568	1 559 592
Kapitalinntekter IN betalinger	-	17 977
Kapitalinntekter avdrag	115 991	120 492
Kapitalinntekter renter	8 340	18 384
Erstatning forsikringssaker	-	24 267
Dugnad	-	10 800
Internett	150 720	150 720
Oppgjør elbilladning	22 019	27 873
Andre inntekter	30 900	18 370
Sum	**1 965 538**	**1 948 475**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	100 000	80 000
Faste lønninger	-	2 500
Påløpte feriepenger	-	300
Arbeidsgiveravgift	7 900	6 517
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	-	24
Sum	**107 900**	**89 341**

Note 3: Varige driftsmidler

Beskrivelse	2025
Balanseført verdi 01.01.2025	-
Tilgang i året	35 578
Balanseført verdi per 31.12.2025	**35 578**

Note 4: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	138 939
VVS	85 464	16 923
Elektro	27 316	10 289
Heiskostnader	17 590	247 205
Driftsmaterialer	-	1 128
Brannanlegg	10 235	8 919
Leie vaktmester	27 182	31 500
Malingsarbeid	17 062	274 719
Annet vedlikehold	581	3 168
Kostnader dugnad	3 739	3 435
Vedlikehold uteareal	717	1 353
Sum	**189 886**	**737 578**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	3 125	3 750
Leie container/søppelkjøring	-	5 088
Verktøy, utstyr m.m.	3 718	1 197
Vakthold- og alarmtjenester	14 265	9 136
Alarm Brann og redning	12 811	12 000
Elbil-lading	40 625	24 420
Beboerportal	6 131	6 130
Snøbrøyting	110 416	79 125
Kontorrekvisita	1 618	-
Drivstoff	360	-
Øreavrunding	-38	-84
Bankgebyrer	2 735	2 780
Velferd	974	-
Andre kostnader	2 256	4 019
Sum	**198 996**	**147 561**

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

Note 6: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	36 377	31 598
Utbytte Gjensidige Forsikring	28 755	26 619
Sum	**65 132**	**58 217**

Note 7: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Øvrige, varige driftsmidler er avskrevet iht. følgende:

Spesifikasjon	2025
Balanseført verdi 01.01.2025	73 256
Årets avskrivninger	-6 660
Balanseført verdi 31.12.2025	**66 596**

Note 8: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	-	166 987
Periodiserte kostnader	338 981	324 156
Sum	**338 981**	**491 143**

Note 9: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	1 594 195	707 431
Plasseringskonto	621 066	600 799
Sum	**2 215 260**	**1 308 230**

Note 10: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	1 381 615
Tilført fra årsresultat	870 403
Egenkapital pr 31.12.2025	**2 252 017**

Note 11: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 474 944
Endring egenkapital	870 402
Avdrag på lån	-132 081
Avskrivninger (tilbakeført)	8 142
Annen endring anleggsmidler	-37 060
Disponible midler pr 31.12.2025	**2 184 346**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	2 554 242	1 799 373
Kortsiktig gjeld	-369 895	-324 429
Sum disponible midler	**2 184 346**	**1 474 944**

Note 12: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2241 - Lån 1213.76.05404 - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.5%

Gjenstående løpetid: 5 år og 11 mnd

Beregnet innfridd: 2026

Opprinnelig lånebeløp: 4 000 000

Opptaksår: 2019

Spesifikasjon 2241 - Lån 1213.76.05404 - DNB	2025
IB 01.01.2025	166 584
Avdrag	-132 081
UB 31.12.2025	34 503
Nedbetalt i regnskapsåret	**132 081**

Note 12: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
010-1-001	-
010-1-002	-
010-1-004	0
010-1-005	-
010-1-006	3 723
010-1-007	3 723
010-1-008	-
010-1-010	-
010-1-016	-
010-1-017	7 198
010-1-018	-
010-1-019	-
010-1-020	4 778
010-1-021	-
010-1-022	12 225
010-1-024	-
010-2-025	-
010-2-030	-
010-2-031	-
010-2-033	2 855
010-2-039	-
Sum fellesgjeld	**34 503**

Note 13: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	16 497	7 501
Skyldig feriepenger	636	636
Påløpt rente	104	1 311
Annen påløpt kostnad	14 102	27 333
Sum	**31 340**	**36 781**

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Workinnmarka Boligpark 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

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

Skatte/formuesopplysninger

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

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

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

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Astrid Holm
Styrets leder

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Workinnmarka Boligpark 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Workinnmarka Boligpark 1 som viser et overskudd på kr 870 403. 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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
25.03.2026

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, 25. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

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 25.03.2026

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)*

25.03.2026 15:08:23

Signaturmetode

BankID (NO)

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

010 - Protokoll ordinært årsmøte 2026

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

agio FORVALTNING

Protokoll fra årsmøtet 2026

010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1

Org.nr. 986944710

Protokoll fra årsmøtet 2026

Boligselskap **010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1**
Organisasjonsnummer: 986944710
Dato: 21.04.2026
Sted: Hjalmar Johansens gate 25, 1. etasje

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

20 antall stemmeberettigede til stede
17 antall seksjonseiere til stede
3 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Vigdis Sindredottir ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Vigdis Sindredottir ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Atle W. Robertsen og Trond Broks ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Atle W. Robertsen og Trond Broks ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Sak 5 og 8 C var identiske og årsmøtet kastet sak 8 c. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2025 og revisors beretning

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

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 125 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Endring av styrets sammensetning – Sak innmeldt av styret

Styret, som i dag har 5 medlemmer i tråd med vedtektene, foreslår å åpne for inntil 6 medlemmer for å øke fleksibilitet, redusere sårbarhet ved fravær og bedre fordele oppgaver. Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gir årsmøtet mulighet til å velge et styre på enten 5 eller 6 medlemmer, etter hva som anses hensiktsmessig.

Protokolleres: Årsmøtet vedtar enstemmig å endre vedtektene slik at styret kan bestå av 5 til 6 medlemmer.

6. Valg av styreleder

Protokolleres: Astrid Holm ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

7. Valg av styre

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Astrid Holm	2026 - 2027
Styremedlem	Bjørnar Thorsen	2026 - 2028
Styremedlem	Inger Njølstad	2026 - 2028

Styremedlem	Christine Dahle	2025 - 2027
Styremedlem	Jaana Salamonsen	2025 - 2027
Styremedlem	Bjørn Skoglund	2025 – 2027

8. Innkomne saker

a) Endring av sameiets vedtekter, endring av regler for korttidsutleie – sak innmeldt av styret

Styret foreslår å redusere tillatt korttidsutleie fra 90 til 60 døgn per år for å begrense ulemper som støy og økt gjennomgang av ukjente personer, og dermed styrke trivsel og trygghet i sameiet. Samtidig innføres krav om forhåndsvarsling til styret, ansvar for leietakere og tydeligere regler for å beskytte naboer og fellesarealer.
Oppdaterte vedtekter vil bli lastet opp i portalen og sendt ut sammen med protkollen fra årsmøtet.

Protokolleres: Årsmøtet vedtar enstemmig at vedtektenes punkt 7 «Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett» får to nye underpunkt:

«7-1 Kortidsutleie av eierseksjon»
Kortidsutleie av eierseksjoner i Workinnmarka Boligpark 1 tillates samlet i 60 døgn i året

«7-2 Informasjon til styret om utleie»
All form for utleie skal meldes skriftlig til styret på forhånd

b) Oppdatering av Husordensreglene, nytt punkt 5 – Sak innmeldt av styret

Styret foreslår å innføre nytt punkt 5 i husordensreglene som regulerer korttidsutleie, herunder maksgrense på 60 døgn per år, meldeplikt til styret, eiers ansvar for leietakere, krav til hensyn til naboer og fellesarealer, samt sanksjoner ved brudd.
Oppdaterte husordensregler vil bli lastet opp i portalen og sendt ut sammen med protkollen fra årsmøtet.

Protokolleres: Husordensreglene tillegges et nytt punkt 5 for regulering av korttidsutleie

c) Endring av styrets sammensetning – Sak innmeldt av styret

Saken kastet i konstitueringen da den ble behandlet i sak 5.

d) Innbetaling av dugnadspenger – sak innmeldt av styret

Styret foreslår å øke den månedlige innbetalingen av dugnadspenger via felleskostnadene slik at vedlikeholdsoppgaver i sameiet kan utføres av beboere for godtgjørelse. Dette vil spare sameiet for store beløp i tiden som kommer.

I møtet ble det foreslått å øke beløpet til kr. 150,- noe som ble stemt over og vedtatt.

Protokolleres: Månedlig betaling til dugnadskassen øker til kr. 150 pr. enhet fra 01.06.2026

e) Innkjøp av matter til heishusene – Sak innmeldt av Rigmor Reiertsen

På grunn av snø i svalgangene oppleves gulvet som svært glatt når man kommer inn i heishuset.

Protokolleres: Det kjøpes inn matter til trappegangen i alle etasjer for å bedre sikkerheten. Dette vurderes som et HMS-tiltak.

Møtet ble avsluttet kl. 19:01

Budsjett

2026

010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1



Budsjett

010 - Sameiet Workinnmarka Boligpark 1

	2026	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	1 719 450	
Andre inntekter	223 608	
Sum driftsinntekter	**1 943 059**	*971529,2589*
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	118 690	
Driftskostnader	918 384	
Sum kostnader	**1 037 074**	
Driftsresultat	905 984	
Finansposter		
Finansinntekter	46 574	
Finanskostnader	585	
Sum finansposter	**45 989**	
Resultat før lån er hensyntatt	**951 973**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	34 503	
Resultat etter avdrag på lån	**917 470**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
46 kvm	6	2 043	2 146
60 kvm	8	2 665	2 799
67 kvm	4	2 976	3 125
77 kvm	13	3 420	3 592
116 kvm	6	5 153	5 411
154 kvm	1	6 841	7 183
197 kvm	1	8 751	9 189
Sum andel felleskostnader		**136 464**	**143 288**
Sum årlig		**1 637 571**	**1 719 450**
Endring av felleskostnader			**5 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 917 470

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3114	Dugnad	39	50	23 400		23 400
3137	Internett	40	314	150 720		150 720
3143	Elbil	8	50	4 800	150	14 400
Sum						**188 520**

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	30 000	
3106	Avdrag lån	86 993	34 503
3107	Renter lån	6 255	585
	Sum		**35 088**

Kommentar til endringen

Salg av gressklipper i 2025
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	0	0	0		0	
6310 Leie container/seppelkjøring	0	0	0		0	
6340 Elektrisk energi	33 246	44 328	46 101		46 101	
6360 Renhold	33 728	44 971	46 769		46 769	
6520 Verktøy, utstyr m.m.	3 718	4 957	5 156		5 156	
6550 Driftsmateriale	0	0	0		0	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	0		0	
6601 Heiskostnader bilheis	0	0	0		0	
6603 Elektro	14 386	19 181	19 949		19 949	
6604 Utvendig anlegg	0	0	0		0	
6605 Heiskostnader	17 590	23 453	24 391		24 391	
6607 Driftsmaterialer	0	0	0		0	
6609 Brannanlegg	9 398	12 531	13 032		13 032	
6610 Leie vaktmester	17 529	23 372	24 307		24 307	
6611 Malingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6615 Vakthold- og alarmtjenester	12 614	16 819	17 491		17 491	
6616 Alarm Brann og redning	9 811	13 081	13 605		13 605	
6620 Annet vedlikehold	581	775	806		806	
6622 Elbil-lading	12 885	17 180	17 867		17 867	
6641 Kostnader dugnad	2 189	2 919	3 035		3 035	
6643 Kurs	0	0	0		0	
6700 Honorar revisjon	13 574	13 574	14 117		14 117	
6704 Beboerportal	4 598	6 131	6 376		6 376	
6705 Honorar forretningsførsel	59 195	78 927	82 084		82 084	
6706 Honorar konsulent	5 444	7 259	7 549		7 549	
6780 Snøbrøyting	76 583	102 111	106 195		106 195	
6781 Snømåking takterrasse	0	0	0		0	
6785 Vedlikehold uteareal	717	956	994		994	
6800 Kontorrekvisita	870	1 160	1 206		1 206	
6906 Kabel-TV og Internett	111 246	148 328	154 261		154 261	
6940 Porto	0	0	0		0	
7000 Drivstoff	360	480	499		499	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	215 305	287 073	298 556		298 556	
7501 Egenandel forsikring	8 000	10 667	11 093		11 093	
7710 Styre- og sameiermøte	0	0	0		0	
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770 Bankgebyrer	2 071	2 761	2 872		2 872	
7780 Velferd	0	0	0		0	
7790 Andre kostnader	52	69	72		72	
Sum	**665 690**	**883 062**	**918 384**	**0**	**918 384**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader							
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	104 000	110 000	110 000	*Satt iht. vedtak fra protokoll*
5190	Feriepenger	0	0	0		0	
5945	Pensjon	0	0	0		0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	8 216		8 690	
Sum		**107 900**	**107 900**	**112 216**	**110 000**	**118 690**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	28 755	28 755	29 905	
8050	Annen renteinntekt	12 021	16 028	16 669	
Sum		**40 776**	**44 783**	**46 574**	

Renter og avdrag på lån	for 2026	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	585	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	34 503	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
Sum	**35 088**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1213.76.05404
Restlån pr. 01.01.	34 503
Rentesats	6,50 %
Avdrag budsjettår	34 503
Rente budsjettår	585
Sum budsjettår	35 088

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 1213.76.05404

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,000	0	0	0	0
	2	0,000	0	0	0	0
	3	0,000	0	0	0	0
	4	0,000	0	0	0	0
	5	0,000	0	0	0	0
	6	0,093	3 203	5	267	271
	7	0,093	3 203	5	267	271
	8	0,000	0	0	0	0
	9	0,000	0	0	0	0
	10	0,000	0	0	0	0
	11	0,000	0	0	0	0
	12	0,000	0	0	0	0
	13	0,000	0	0	0	0
	14	0,000	0	0	0	0
	15	0,000	0	0	0	0
	16	0,000	0	0	0	0
	17	0,179	6 192	9	516	525
	18	0,000	0	0	0	0
	19	0,000	0	0	0	0
	20	0,119	4 110	6	343	348
	21	0,000	0	0	0	0
	22	0,305	10 515	15	876	891
	23	0,000	0	0	0	0
	24	0,000	0	0	0	0
	25	0,000	0	0	0	0
	26	0,000	0	0	0	0
	27	0,000	0	0	0	0
	28	0,000	0	0	0	0
	29	0,000	0	0	0	0
	30	0,000	0	0	0	0
	31	0,000	0	0	0	0
	32	0,000	0	0	0	0
	33	0,071	2 455	3	205	208
	34	0,000	0	0	0	0
	35	0,000	0	0	0	0
	36	0,000	0	0	0	0
	37	0,000	0	0	0	0
	38	0,000	0	0	0	0
	39	0,000	0	0	0	0
Sum	**39**	**1**	**29 678**	**42**	**2 473**	**2 515**

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-118/1467/0/34

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.03.2004	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn

☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring

☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARGIT BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	25.03.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22374907	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk

Bygning 22374907: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 162.0
Antall boenheter	15	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 162.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.02.2003	10.03.2003
IG - Igangsettingstillatelse	11.03.2003	20.03.2003
TB - Tatt i bruk	03.03.2004	05.03.2004
EB - Endre bygningsdata	13.10.2021	13.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0301	75.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	0	76.0	0.0	76.0	0.0
H01	2	239.0	0.0	239.0	0.0
H04	3	242.0	0.0	242.0	0.0
H02	6	301.0	0.0	301.0	0.0
H03	4	304.0	0.0	304.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stallovegen	110		9016 TROMSØ

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

Eiendomsinformasjon for eiendom : 118 / 1467 / 0 / 34

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1250	Øvre Workinnmarka	Eldre reguleringsplan	20.04.1994	BOLIG	Boliger
1250	Øvre Workinnmarka	Eldre reguleringsplan	20.04.1994	LEK	Anlegg for lek

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1541	Felt A2, Workinnmarka	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	02.12.2002	SD	Annet fellesareal

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Infrastruktursone	Krav vedr. infrastr.	H410_2	0142
8	Gul sone T-1442		0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

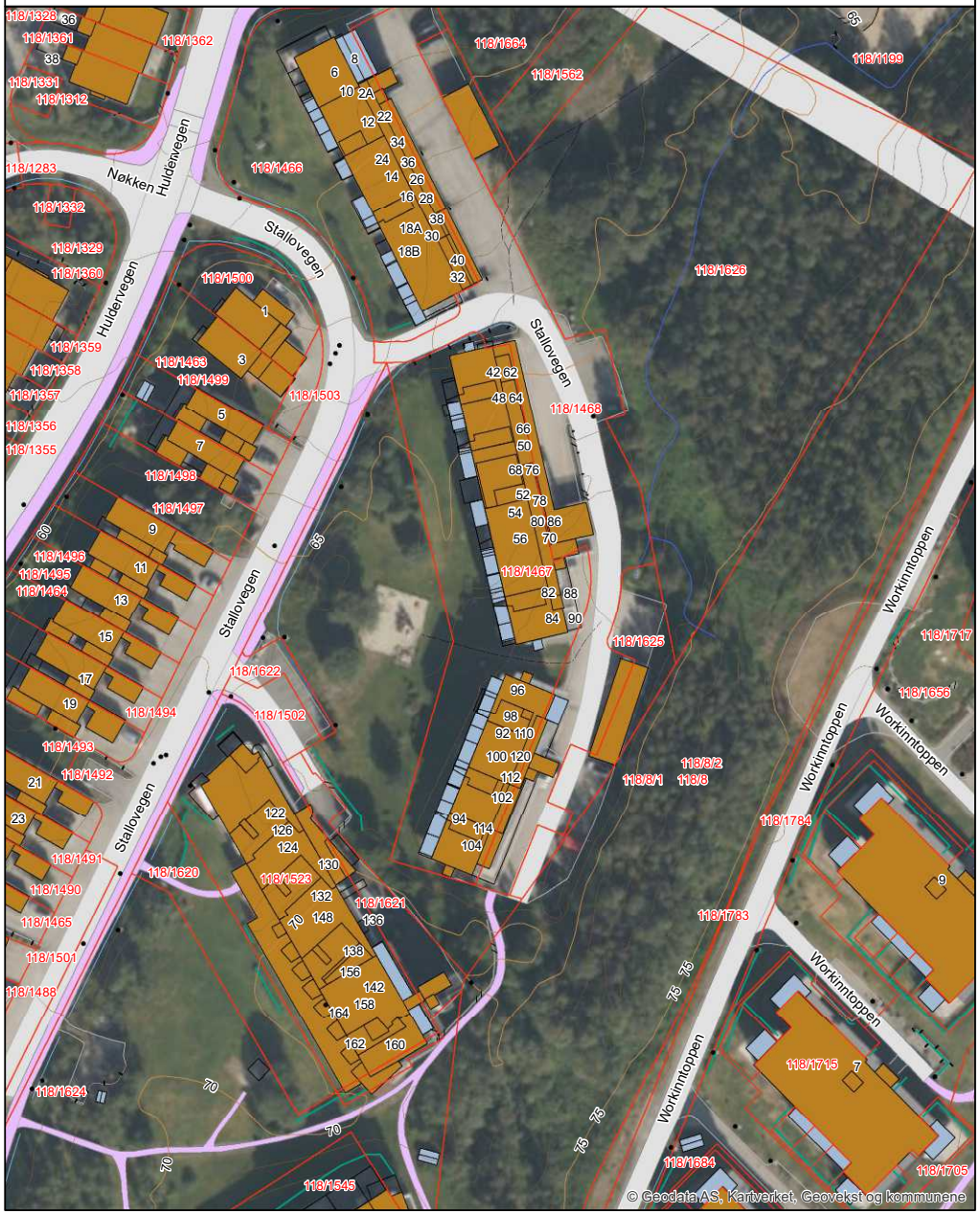
Grunnkart

Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2390 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

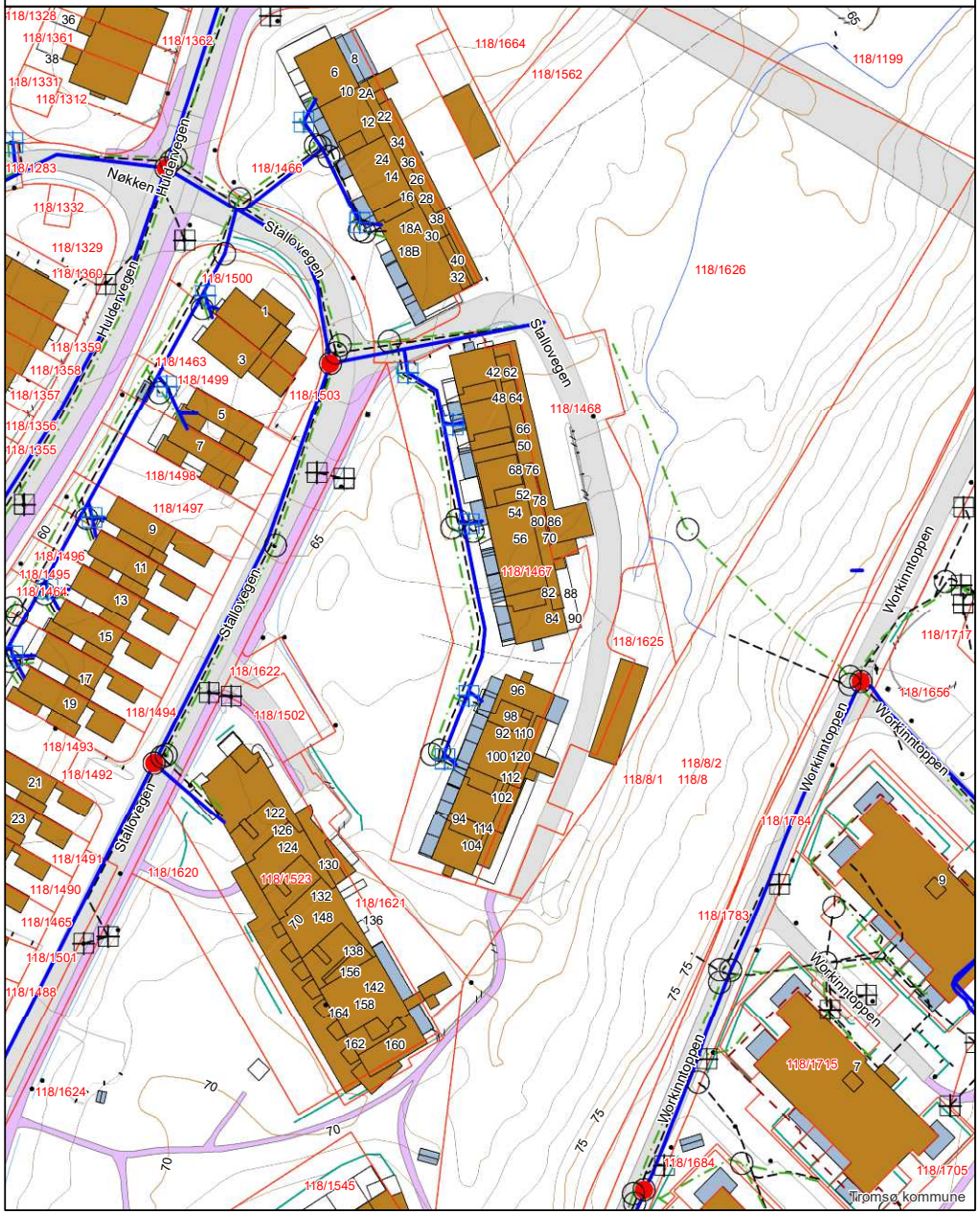
Grunnkart

Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2390 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

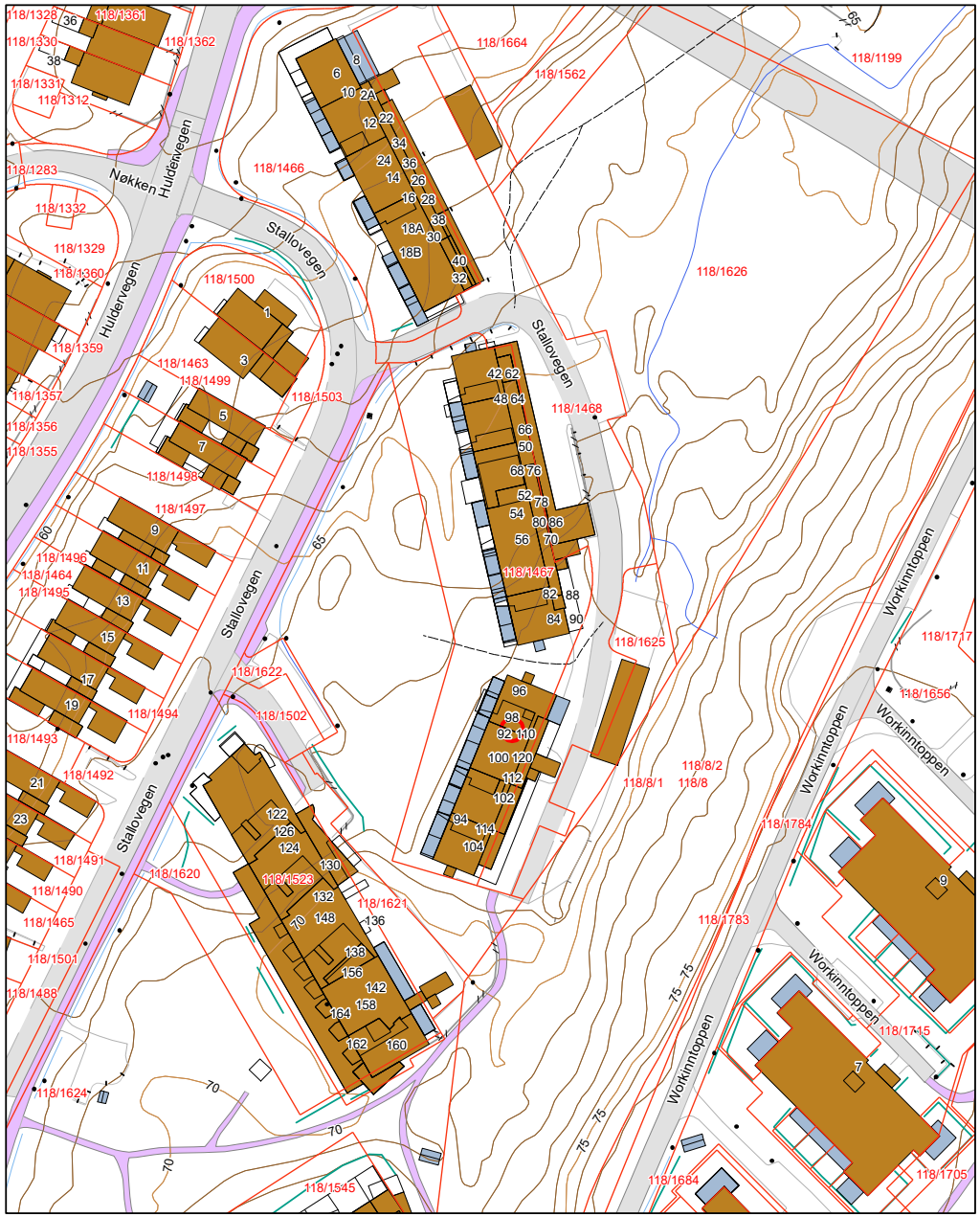
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2390 m² Dato: 2026-04-21

N



Matrikkelkart

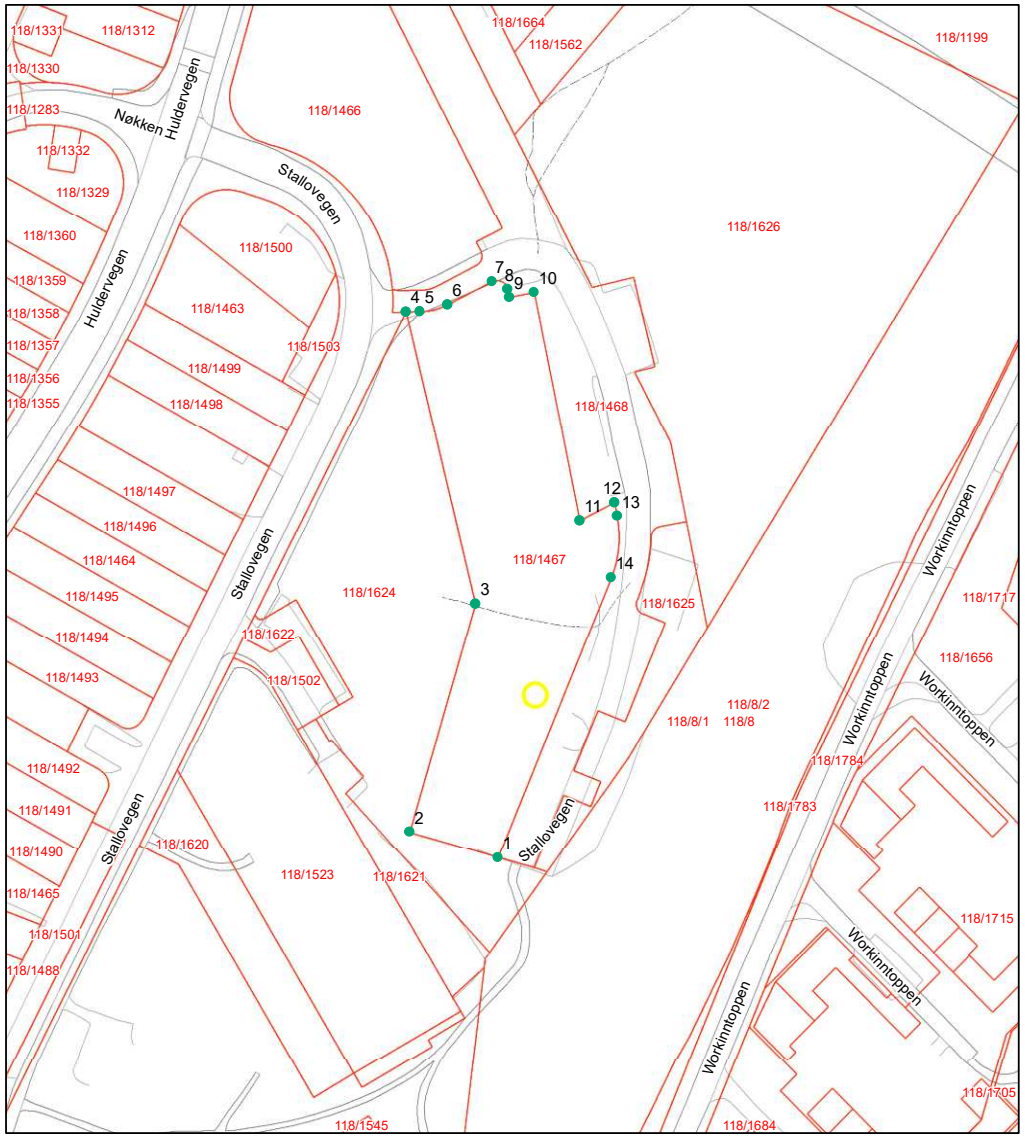
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2390 m² Dato: 2026-04-21

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2389.8		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7733442.1	652383.43	Ikke spesifisert	17.21	Umerket		Terrengmålt	10	0
2	7733446.87	652366.89	Ikke spesifisert	44.42	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	7733489.55	652379.2	Ikke spesifisert	56.15	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	7733544.16	652366.16	Ikke spesifisert	2.69	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	7733544.23	652368.85	Ikke spesifisert	5.35	Umerket		Terrengmålt	10	9.996
6	7733545.53	652373.97	Ikke spesifisert	9.42	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	7733549.8	652382.37	Ikke spesifisert	3.69	Umerket		Terrengmålt	10	2
8	7733548.41	652385.24	Ikke spesifisert	1.6	Umerket		Terrengmålt	10	0
9	7733546.84	652385.55	Ikke spesifisert	4.8	Umerket		Terrengmålt	10	0
10	7733547.79	652390.25	Ikke spesifisert	43.51	Umerket		Terrengmålt	10	0
11	7733505.13	652398.81	Ikke spesifisert	7.28	Umerket		Terrengmålt	10	0
12	7733508.47	652405.28	Ikke spesifisert	2.57	Umerket		Terrengmålt	10	0
13	7733505.95	652405.78	Ikke spesifisert	11.67	Umerket		Terrengmålt	10	20
14	7733494.49	652404.71	Ikke spesifisert	56.55	Umerket		Terrengmålt	10	0

Bebyggelsesplan

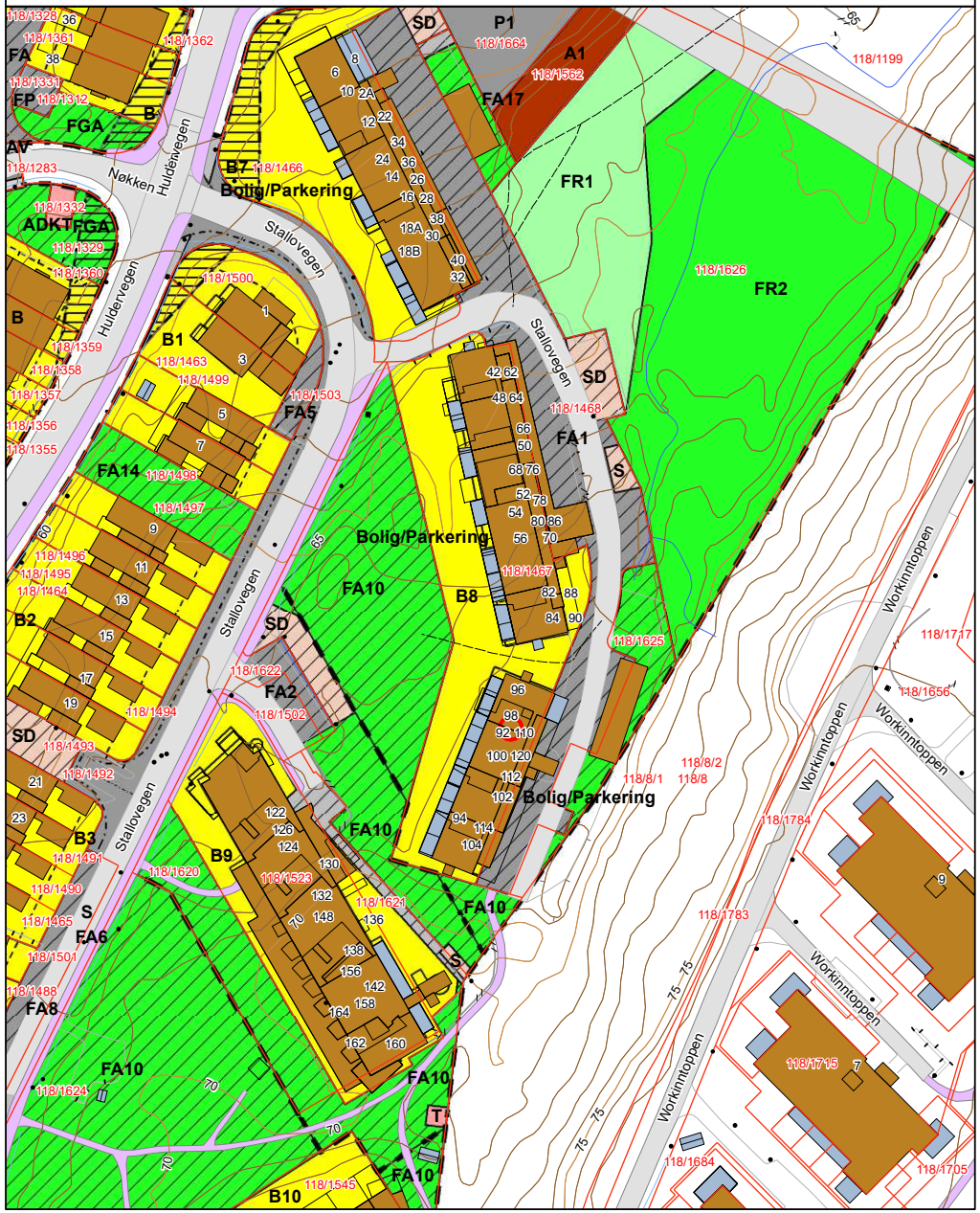
Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1541
Ikrafttredelsesdato: 2.12.2002

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- RpHensynssoneGrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplan

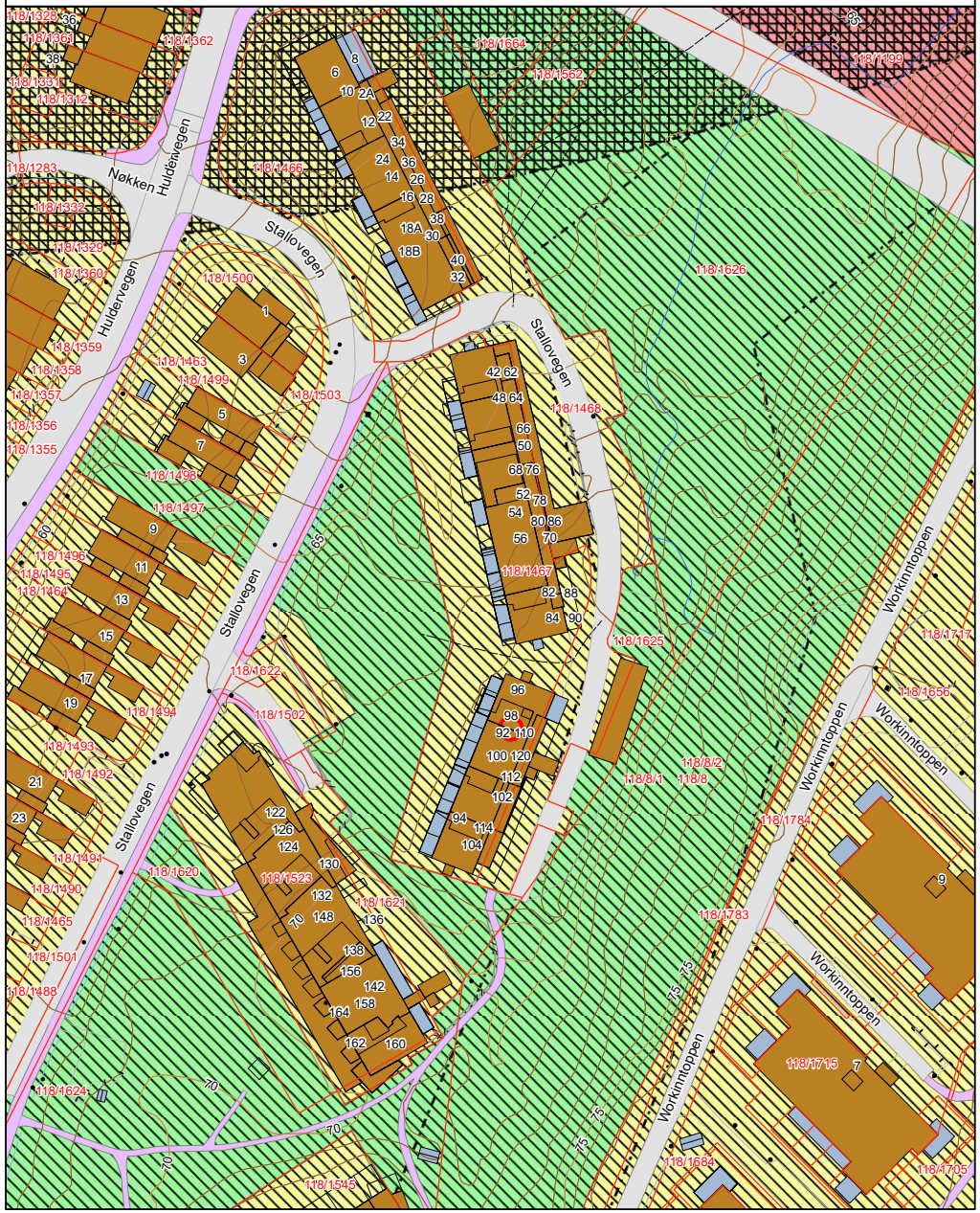
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Båndleggingssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

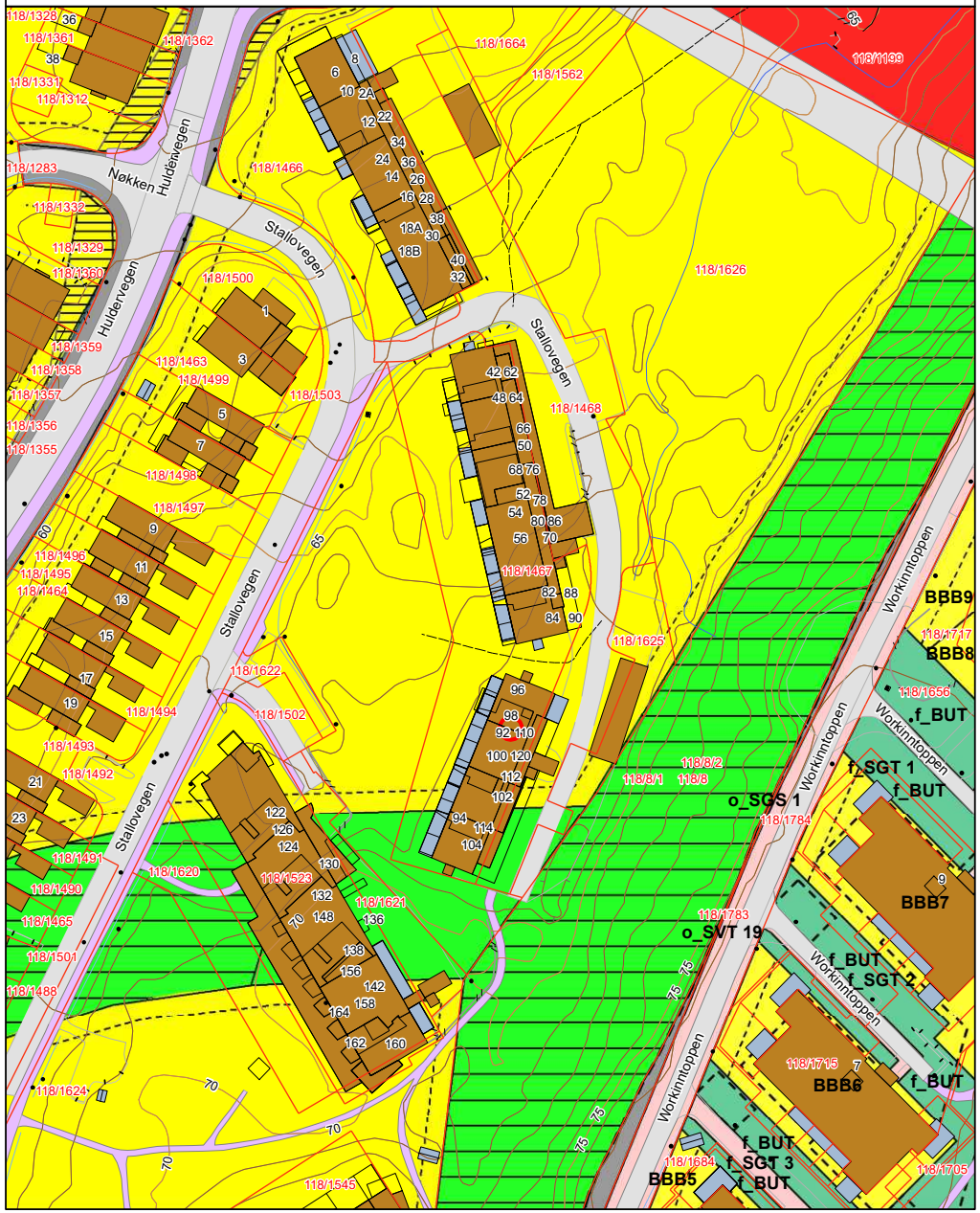
Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1250
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1994

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense

Andre bestemmelseshjemler

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Gate med fortau
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- Klimavernsone

Pågående regulering

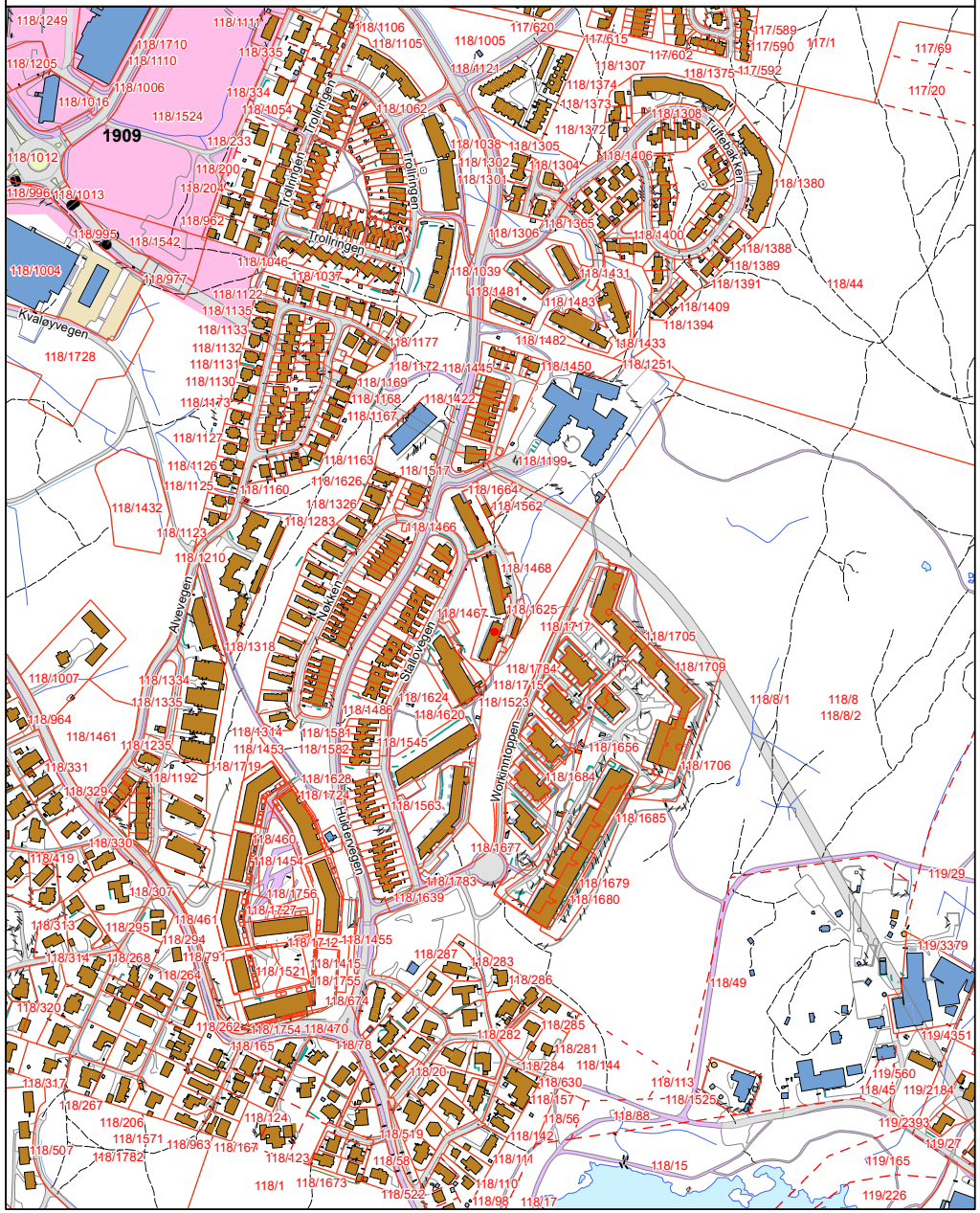
Adresse: Stallovegen 110, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1467/0/34
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



B131541
9 sider

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR WORKINNMARKA, FELT A2-A3, PLAN NR 1541.

Dato: .....25.03.2002.
Dato for siste revisjon..... 10.10.2002
Dato for planutvalgets vedtak.....02.12.2002

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan L 504-1250 for felt A2 og A3 I Workinnmarka, egengodkjent 20.04.94, kst-sak 38/94. Aktuelle reguleringsbestemmelser til plan 1250 skal fortsatt gjelde i planområdet.

BESTEMMELSER:

I

I hht. PBL § 26 gjelder disse bestemmelsene området som er avgrenset på plankart datert 10.10.02 med tilhørende detaljert illustrasjonsplan og snitt datert 18.10.02

II

I hht. PBL § 25 er det regulerte området delt inn i avgrensede områder med følgende formål:

1. **BYGGEOMRÅDER** (PBL § 25 ledd nr. 1 samt 2. ledd : kombinert formål)
   - 1.1 Bolig (B1-B11)
   - 1.2 Allmennyttig formål / grendehus. (A1)
   - 1.3 Bolig/felles parkering

3. **OFFENTLIG TRAFIKKAREAL** (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
   - 3.1 Kjørevei m/fortau (FV1, FV2)
   - 3.2 Parkering (P1)

4. **FRIOMRÅDER** (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
   - 4.1 Kvartalslekeplass (F1)
   - 4.2 Annet friområde/lek (F2)

6. **SPESIALOMRÅDE** (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
   - 6.1 Frisiktsone ved vei
   - 6.2 Trafo (T)

7. **FELLESOMRÅDER** (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
   - 7.1 Felles adkomst/ parkering/gangareal (FA1-FA4)
   - 7.2 Felles avfallsstasjon (S)
   - 7.3 Felles grøntareal/lek (FA10-FA17)
   - 7.4 Felles snødeponi (SD)
   - 7.5 Annet fellesareal

FELLESBESTEMMELSER (PBL § 26)
- A. Generelt
- B. Tilgjengelighet
- C. Sikring i anleggsperioden

III

I hht. PBL § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

Felles bestemmelser for byggeområder:

a) Samlet grad av utnytting i feltet,T-BRA, skal maksimalt være 22 060m2. Utnyttelsen av A2 skal ikke overstige en TU på 40%. Tilsvarende skal utnyttelsen av felt A3 ikke overstige en TU på 40%. Underordnet dette er i tillegg satt maksimal grad av utnytting T-BRA for det enkelte felt på plankartet. Samlet antall boliger skal være 174 - 204 boliger.

Grad av utnytting beregnes etter Teknisk forskrift av 1997 kap. III jfr veileder T-1205. Arealer under terreng medregnes slik: Arealer med himling under 0.5m under gjennomsnittlig terrengnivå, dvs. garasjeareal, boder og parkering under terreng, regnes ikke med i bruksareal. Arealer med himling mellom 0,5 og 1,5m over gjennomsnittlig terrengnivå beregnes som 50 % av bruksareal.

1.1 BOLIGER

a) Generelt:
I boligområdene B1 - B11 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelse:
Følgende verdier for netto tomteutnyttelse, TU, fastsettes for det enkelte felt:

Felt	Tomteareal	T-BRA	Antall boliger
B 1	1,36 daa	710m2	2
B 2	1,69 daa	1200m2	6
B 3	2,83 daa	1600m2	8
B 4	1,75 daa	1100m2	6
B 5	2,13 daa	900m2	6
B 6	2,26 daa	1050m2	7
B 7	1,62 daa	2200m2	25
B 8	2,48 daa	4400m2	40

B 9	1,62 daa	2500m2	20-30
B 10	2,15 daa	3000m2	30-40
B 11	2,16 daa	3400m2	30-40
Sum	2,16 daa	22060m2	180-210

T-BRA innenfor hvert enkelt felt kan økes eller reduseres med inntil 5 %. Ved slike justeringer må T-BRA i øvrige felt endres slik at maksimal T-BRA for hele feltet ikke overskrider 22060m2.

f) Høyder:
Maksimal byggehøyde er angitt for den enkelte tomt. Påførte tall angir ok. tak.

g) Privat uteoppholdsareal:
Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal på minimum 3 m2 på balkong eller 9 m2 på terreng. Privat uteoppholdsareal skal ha gode solforhold.

h) Utforming:
Bebyggelsen i det enkelte felt skal utformes slik at bygningsmassen fremstår helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. De enkelte felt skal sees i sammenheng med nabo feltene, slik at planområdet fremstå som et helhetlig område. Oppriss av nabofeltene skal fremlegges i byggesaken.

i) Blokkbebyggelsen (B7-B11):
Bebyggelsen i felt B7, B8, B9, B10 og B11 skal utføres som blokkbebyggelse med maksimal takhøyde som angitt på plankartet.

Soverom skal ikke ha vindu mot svalgang. Dersom det er nødvendig å passere tre innganger eller mer for å komme til egen inngang, skal det gjøres tiltak for å unngå innsyn. Dette skal være løsninger som; tilstrekkelig bred svalgang (min 3m), høydeforskjell på gulv inne og svalgang ute (min. 30 cm.), slik at man oppnår en privat sone forran vinduene, eller leilighet over to plan. Det skal redgjøres for at det er tatt tilstrekkelig hensyn til å forhindre trinnlyd i felles trapp, jamf. Norsk standard 8175- lydforhold i bygninger.

Bebyggelsen i B10 skal være oppdelt i to bygningsvolum, med en minimumsavstand på 8m. Det skal være adkomst ut til felles friområde FA11 mellom bygningsvolumene. Tilsvarende oppdeling av bygningsvolum gjelder for B11. B11 skal ha passasje til FA12

For øvrig skal lavblokkene B10 og B11 utformes i tråd med de prinsipper som er lagt til grunn ved utforming av foreliggende prosjekt for område B8.

j) Småhusbebyggelsen (B1-B6):
Bebyggelsen i felt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 kan utføres som blandet bebyggelse, vertikaldelte tomannsboliger, kjedete eneboliger og rekkehus. Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel innenfor hvert felt. Tak kan utformes som flate tak, pulttak eller saltak. Maksimal takvinkel 15°. Maksimal takhøyde er angitt på plankartet.

Bygningenes plassering vist på kartet danner byggegrense. Hver bolig tillates å flyttes i størrelsesorden 4 meter østover i forhold til den angitte plassering. Prinsippet med mht. bygningenes forskyvning i forhold til hverandret skal beholdes.

Det naturlige terrenget mellom Hulderveien og småhusbebyggelsen skal bevares. Anleggsområdet skal begrenses til maks. tre meter vest for byggegrensen, og sikres med gjerde. All anleggstrafikk skal skje fra østsiden av boligene.

Det tillates bygget sokkeletasje der det er vist i planen. Det tillates bygget inntil 4 boliger i rekke. I delfelt B2 tillates det 6 boliger i rekke.

Hvert enkelt delfelt (B1-B6) skal bygges ut under et, der det enkelte delfelt skal sees i sammenheng med nabofeltet. I forbindelse med søknad om rammetillatelse for det enkelte delfelt skal fasadetegninger for delfeltet tegnes inn på grunnlag hvor fasader for nabobebyggelse fremgår.

Bolig ved søndre begrensning i felt B6 kan gies en friere utforming for å annonsere/markere adkomsten til boligfeltet.

Rekkehusene skal fargesettes i følge "Workinnmarka felt A2-A3 (B1-B3) Fargeforslag for rekkehus", datert 28.10.02. Tilsvarende fargesetting skal utarbeides for felt B4-B6. vedlegg 12.

k) Generellt om parkering:
Parkeringsplasser /garasjeplasser skal avsettes med en biloppstillingsplass for hver leilighet og 0.5 biloppstillingsplass for hver hybel. (Bolig med BRA større enn 40 m2 regnes som leilighet) Gjesteparkering opprettes med 0.25 biloppstillingsplasser pr. bolig.

l) Parkering for blokkbebyggelsen:
For blokkbebyggelsen B7, B8 og B11 legges garasjeanlegg/ parkering under utkraget del av bebyggelsen, under bakken og på parkeringsplasser utenfor inngang. Inngangssonen skal opparbeides som på "detaljert illustrasjonsplan og snitt datert 18.10.02." Områder markert med spesiell belegning rundt inngangssonen skal ikke asfalteres. Inngangssonen i B11 skal i prinsippet opparbeides på samme måte. Dette skal vises på uteromsplan (pkt 4.1).

For blokkbebyggelsen B9 og B10 skal parkering legges under bakken. Dersom parkeringsanlegget skal gå inn under friområdet FA10 og FA12 langs bygningen, skal den ha en maksimal bredde på 10 m. terrenget skal bearbeides slik at det møter bygningen på en naturlig måte slik snittet på "detaljert illustrasjonsplan og snitt datert 18.10.02" viser. Dersom dette ikke er mulig, skal parkeringen legges helt under bebyggelsen. Bearbeiding av terrenget over parkeringskjelleren skal dokumenteres i byggesaken.

Felles gjesteparkering for blokkbebyggelsen legges på parkeringsplasser ved adkomst. B7 skal ha 5 gjesteparkeringsplasser på felt P1 i et begrenset tidsrom av døgnet, toilpasset skolens bruk.

m) Parkering for småhusbebyggelsen:

Det skal avsettes plass for carport på egen tomt øst for eller mellom boligene. Gjesteparkering legges i områdene FA8 og FA9.

1.2 GRENDEHUS

a) Felles grendehus kan bygges på felt A1. Adkomst skal skje fra P1. Det skal opparbeides sti fra FA1 til grendehuset. Grendehuset skal planlegges i samråd med skolen, og benyttes av skolen og innbyggerene i planområdet.

3 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

3.1 KJØREVEI MED FORTAU

a) Kjørevei med fortau legges som vist på plankartet. Fortau langs FV 1 og FV 2 skal opparbeides som sammenhengende gangforbindelse gjennom feltet.

b) Veier, fortau og snuplasser opparbeides i h.t. kommunalteknisk norm for Tromsø kommune. Veier opparbeides med fast dekke. Stigningsforhold er angitt på plankart. Fyllinger, skjæringer og kanter tilsåes og beplantes. Veien skal sikres mot boliger i forhold til barns lek. I tillegg skal støy og støv begrenses i anleggsfasen.

c) Offentlig vei, fortau og snuplasser skal være ferdigstilt før tilhørende boliger gis midlertidig brukstillatelse.

d) Det skal utarbeides skiltplan som skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse.

3.2 PARKERING

a) Felt P1 skal benyttes som parkeringsareal for skolen. 5 av plassene kan benyttes som gjesteplasser for B7, med begrenset brukstid, tilpasset skolens behov.

b) Offentlig parkering skal være ferdigstilt før første bolig i planområdet gis midlertidig brukstillatelse. Kvartalslekeplassen skal sikres mot parkeringaplassen .

4 FRIOMRÅDER

Fellesbestemmelser for friområdene

Det skal utformes en helhetlig uteromsplan for hele planområdet og skolens uterom, der Workinnmarka skole og FAU skal være med i planleggingen. Ved utarbeidelse av program

for kvartalslekeplass skal leketilbudene i hele området sees i sammenheng. Uteromsplanen skal godkjennes av Tromsø kommune.

4.1 KVARTALSLEKEPLASS

a) Felt F1 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen skal sikres mot parkeringsplass P1. F1 skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til den første boligen i planområdet.

4.2 ANNET FRIOMRÅDE /LEK

a) Området F2 skal være friområde i tilknytning til boligene og skolen. Det skal i samarbeid med skolen utarbeides en plan for å oppruste/ivareta dette området, slik at det kan tåle den økede slitasjen, som flere beboere og øket skolekapasitet vil føre til. Planen skal være en detaljert del av uteromplanen. (pkt. 4.1.) Tiltakene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til den førsate boligen i planområdet.

b) Eksisterende vegetasjon, bekkefar og terreng skal bevares slik at området fremstår som en naturlig skog. F2 skal under hele byggeperioden være effektivt beskyttet med solid gjerde. Tromsø kommune skal godkjenne beskyttelsestiltaket før igangsetting av arbeidene.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 TRAFO

a) Området skal nyttes til nettstasjon for kraftforskyningen til området

6.2 FRISIKTSONE VED VEI

a) Frisiktsoner skal ikke beplantes med busker eller trær som hindrer nødvendig fri sikt.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES ADKOMST / PARKERING/GANGAREAL

a) Område FA1 er felles adkomst og parkering for områdene B7 og B8.
b) Område FA2 er felles adkomst for område B9, samt felles parkering for områdene B1, B2 og B9.
c) Område FA3 er felles adkomst for område B10, samt felles parkering for områdene B5 og B10.
d) Område FA4 er felles adkomst for område B11, samt felles parkering for områdene B6 og B11.
e) Område FA5 er felles avkjørsel for områdene B1 og B2

f) Område FA6 er felles adkomst for område B3
g) Område FA7 er felles adkomst for område B4
h) Område FA8 er felles gjesteparkering for område B3.
i) Område FA9 er felles gjesteparkering for område B4.

Felles arealer under punkt 7.1 skal eies og vedlikeholdes av bruksretthaverne med lik andel. Se også om parkering under pkt. 1.1. i), j), k)

7.2 FELLES AVFALLSSTASJON

a) Det er avsatt plass til felles avfallsstasjoner som skal betjene alle boligene i feltene. Felles arealer under punkt 7.3 skal eies og vedlikeholdes av bruksretthaverne med lik andel.

7.4 FELLES GRØNTAREAL/LEK

a) Områdene FA10 - FA17 skal inneholde felles uteoppholdsareal for barn og voksne. Områdene skal være tilgjengelige for alle boligene i planområdet.

b) Lekeplasser skal opparbeides i h.h.t. gjeldende forskrifter og standarder. Utbygging av lekeplasser skal utføres parallelt med, og i samme takt som, utbygging av boliger.

c) I adkomstområdene til boligene skal det anlegges sandlekeplass. Sandlekeplassen skal være minimum 100 m2 pr/maks 30 boliger. Sandlekeplassen skal være plassert i prinsippet som på reguleringskartet, men plasseringen kan justeres. Sandlekeplassene skal være sørvendte, ha gode solforhold og ligge maksimalt 50m. fra inngangen.

d) Utbygging av boligene skal skje i etapper. For hver etappe skal fellesarealer i henhold til tabell 7.4.d) opparbeides. Fellesarealene skal stå ferdig før første bolig i tilhørende delfeltet gis midlertidig brukstillatelse. Tabellen tar utgangspunkt i planlagt rekkefølge for utbygging av feltet.

Fellesareal	***Delfelt***
F1, F2, FA10,	B8
FA17	B7
FA14, FA15	B1, B2, B3
FA11	B9
FA12	B10
FA13	B13
FA16	B4, B5, B6
FA13	B13

Tabell 7.4.d), for opparbeidelse av felles uterom .

e) I områdene FA14, FA15 og FA16 skal eksisterende vegetasjon bevares og om nødvendig forsterkes med nyplanting. Områdene skal under hele byggeperioden være

effektivt beskyttet med solid gjerde. Kulturavdelingen skal godkjenne beskyttelsestiltaket før igangsetting av arbeidene.

f) Innenfor hele planområdene skal eksisterende vegetasjon, skogområder, enkelttrær og grupper med trær bevares i størst mulig grad. Vegetasjonen skal beskyttes mot skader i hele byggetiden.

g) Utomhusplan med høyder og materialbruk, herunder felles leke- og oppholdsareal i h.t. Tromsø kommunes retningslinjer (10.06.94) skal vedlegges søknad om igangssettelsestillatelse. Denne skal være en detaljert del av en helhetlig uteromsplan for hele planområdet og skolens uterom (jamf. pkt. 4.1.).

h) Felles arealer under punkt 7.4 skal eies og vedlikeholdes av alle bruksretthaverne med lik andel.

7.5 FELLES SNØDEPONI

Områder merket med SD kan benyttes som felles snødeponi for tilliggende byggeområder. Felles arealer under punkt 7.5 skal eies og vedlikeholdes av bruksretthaverne med lik andel.

7.6 ANNET FELLESAREAL

For blokkbebyggelsen anordnes felles poststativ ved inngangen til den enkelte blokk. For småhusbebyggelsen anordnes felles poststativ ved felles avfallsstasjon i FA8 og FA9.

Felles poststativ under punkt 7.6 eies og vedlikeholdes av bruksretthaverne med lik andel.

III

I medhold av PLB. § 26 gis følgende **FELLESBESTEMMELSER:**

A. Generellt:

a) Ved siden av disse bestemmelser gjelder plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

b) Etter at denne plan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

B. Tilgjengelighet:

a) Ved opparbeidelses- og utbyggingstiltak i området skal det tas hensyn til best mulig tilgjengelighet for funksjonshemmede. Boligene skal tilrettelegges for livsløpsstandard.

C. Sikring i anleggsperioden:

a) Det skal benyttes egen anleggsvei(eksisterende anleggsvei) inne i planområdet under bygging. Adkomstveien FV1 skal ikke åpnes til Hulderveien for anleggstrafikk, før B8 og B1 er ferdig utbygget.

b) Intern anleggsveien skal benyttes for bygging av terasseblokkene. Intern adkomstvei FV1 og FV2, kan kun benyttes som anleggvei for rekkehusene. Utbyggingen skal skje fra nord til sør, når rekkehusene er tatt i bruk, skal veien ikke lengre benyttes som anleggsvei for rekkehus lengre nord i området

c) Anleggsområdet skal være sikret med solid gjerde mot felles friområde, F1 og F2.

d) Riggplan som ivaretar bestemmelser om bevaring av vegetasjon , herunder krav om oppsetting av sikring rundt felles grøntareal og lekeareal, skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse. Kart som viser eksisterende vegetasjon skal vedlegges riggplan.

TROMSØ KOMMUNE
B121250 8 sider
ORIGINALEREN I TROMSØ
TROMSØ 1000 ÅR 2000

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR WORKINNMARKA - BOLIGOMRÅDE, PLAN NR 504-1250

Dato:..... 15.03.93
Dato for siste revisjon:..... 20.04.94
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 20.04.94

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger
1.2 Offentlig formål

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gater med fortau

4. FRIOMRÅDER

4.1 Friområde/park
4.2 Kvartalslekeplasser, ballfelt

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Steinbrudd (tidsbegrenset fram til år 2002)/boliger
6.2 Klimavernsoner /vegetasjonsbelter
6.3 Åpen overvannsgrøft
6.4 Ledningstrasèer

I tillegg til bestemmelsene gis det veiledende retningslinjer, vist med innrammet tekst og små skrift.

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet :

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

Områdene A 2 - A 6, B, C, D og E er avsatt til boligformål med følgende bestemmelser:

a) UTNYTTING :

Utnyttelsesgraden er angitt for hvert felt med mellom TU = 25 - 45% av netto ~~felles~~areal. For det enkelte felt gjelder TU påført plankartet.

Bebyggelsen kan variere i tetthet innenfor det enkelte felt :

- høy utnyttelse (100%) : blokk, flerleilighetshus.
- middels utnyttelse (35 - 45%) : rekkehus, kjedehus, punkthus.
- lav utnyttelse (25 - 30%) : frittliggende hus som en- eller tomannsbolig på egen parsell.

Et felt kan ha blandet bebyggelse av disse kategorier, dvs. høy, middels og lav utnyttelse, hvis dette ikke overstiger feltets utnyttelsesgrad generelt. Høy bebyggelse tillates dog kun på steder hvor en slik bebyggelse ikke er til hinder for solinfall og utsikt for den øvrige bebyggelsen.

Antall boliger er påført plankartet, men avvik fra oppgitt antall med + 20/- 5% tillates.

Ferdig utbygget skal planområdet inneholde minst 800 boliger utenom felt A 1.

b) UTFORMING :

Bebyggelsen i avgrensa deler av hele feltet eller flere deler av feltet skal utforme slik at byggemassen fremstår som helhet med felles trekk i volum og eksteriør.

Varierende høyder mellom 2 og 4 etasjer (inkl. loftsetasje) er tillatt.

Det skal sterebes etter økonomisk arealbruk til fordel for større frirom i gruppebebyggelsen. Bygningsmassen skal plasseres konsentrert og funksjonell i forhold til adkomstveger og uterealer. Større terrenginngrep skal unngåes.

KLIMATILPASNING: Langs feltets begrensning mot nord og nordøst skal bygningene bygges som leskjerm. Den øvrige bebyggelsen skal ha en åpen struktur. Det skal åpnes for passasjer ut i friområdene.

Bygninger og beplantningen skal utformes og plasseres slik at det gir gode solforhold og minst mulig vind og snødrift for boligenes uteoppholdsareal og drift og vedlikehold av veger.

c) ANDRE AREALKRAV:

I adkomstområdet til boligene skal det avsettes min. 100 m2 for lek og opphold for barn og voksne. Det avsettes en lekeplass p/maks. 30 boliger. Lekeplassen skal opparbeides før boligene tas i bruk.

Det skal avsettes 1,25 biloppstillingsplass p/bolig. Areal til garasjer skal regnes med i bruksarealet.

Felles biloppstillingsplasser skal splittes opp til maks. 10 enheter.

FOR FELT A 5, B 5 OG E 12 GJELDER FØLGENDE:

d) Feltene er avsatt til frittliggende ene- eller tomannsboliger. Utnyttelsesgraden gjelder for netto tomt. TU satt på plankartet, skal være gjeldende: A 5 - 35%, B 5 - 25%, E 12 - 25%.

e) Ved fortetting i feltene skal nye bygninger tilpasses den bygningsformen som er vanlig i området.

f) Det kreves ikke bebyggelsesplan for disse feltene.

1.2 Offentlig formål

a) Område O 1 er avsatt til skoletomt med TU = 20% av netto tomteareal. Tomta er beregnet til en to-parallells barneskole. Skolebygningen skal plasseres ca. på cote 65. Bebyggelsen kan ha maks. 3 etasjers høyde, der hvor terrenget tillater dette. Skogsområdet ovenfor cote 65 skal bevares.

b) Område O 2 er avsatt til barnehage med TU = 20% av netto tomteareal. Bygningen skal oppføres i en etasje, maks. to etasjer i enkelte bygningsdeler.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gater med fortau

a) Hovedsamlevegens trasè og standard er lagt fast. Vegen er kollektivveg gjennom hele området. Vegen stenges ved O 2 for gjennomkjøring for allmenn trafikk. Standard for hovedsamlevegen er påført plankartet.

b) Samlevegens trasè til felt A 1 og område D og dens standard er i prinsippet lagt fast. Standard for samleveg er påført plankartet.

c) Vegenes tilknytningspunkter fra hovedsamlevegen til de øvrige feltene er i prinsippet angitt i planen. Mindre justeringer kan tillates.

Vegenes trasèvalg i de enkelte boligfelt skal koordineres med fremtidig vann- og avløpstrasèer, så langt stigningsforholdet tillater dette.

Offentlige kjøreveger skal planlegges med hensyn til økonomisk vedlikehold. Veianleggene skal gi mest mulig sammenhengende brøyteruter.

d) Gang- og sykkelveger skal opparbeides slik de er angitt på kartet samtidig med vegene.

e) Deponeringsplasser for snø skal vises på bebyggelsesplanen. Brøytelengde til snøopplagsplasser skal ikke være lengre enn 75 meter.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Friområde/park

a) F 1 og F 2 er regulert til friområde. Området skal være åpen for ferdsel til fots til områdene ovenfor. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det er ikke tillatt å bygge hus og installasjoner eller lagre materialer i friområdene. Friområdene skal ikke brukes til riggområde under utbygging.

b) I friområdet F 1 kan det opparbeides et ballfelt og en sentral lekepark. Lekeområdet, F 1, skal være opparbeidet seinest da det er bygget 300 boliger innenfor planområdet.

I friområdet F 2 kan det ryddes trasè for en skiløype ned til cote 45. Løypa skal opparbeides etter internationale krav for langrennsløype i konkurransesammenheng. Trasèen kan være maks. 8 meter bred.

c) Turstier, som er angitt på plankartet, kan opparbeides med gruslegging i 2 m bredde.

4.2 Kvartalslekeplasser, ballfelt

a) Kvartalslekeplasser skal plasseres i henhold til plankartet.

Arealkrav: min. 1.5 - 2 daa. Kvartalslekeplasser kan betjene ca. 200 boliger og skal ikke ligge lengre enn 150 m fra boligene. Lekeplassen skal ha mulighet for ballek, bygglek, sykling, skilek og aking. Kvartalslekeplasser skal være opparbeidet når boligene tas i bruk.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Steinbrudd/boliger

a) Området A 1 er i reguleringsplanen avsatt til spesialområde, med seinere overgang til byggeområde for boliger. Overgangen skal skje samtidig for hele området fra det tidspunkt boligbygging iverksettes, og seinest innen utgangen av 2002.

b) Uttak av stein kan bare skje innenfor det arealet som er avsatt til spesialområde steinbrudd og i den perioden dette formålet gjelder. Steinbruddet skal drives etter en uttaksplan som sikrer at arealet kan nyttes til boligformål etter endt uttak. Uttaksplan skal foreligge innen ett år etter egengodkjent/stadfestet reguleringsplan.

Videre uttak av stein skal meldes til bygningsmyndighetene i hht. lovens § 84, jfr. § 81 2. - 4. ledd. Meldinga skal følges av en driftsplan (uttaksplan), jfr. § 81 2. ledd. Det skal spesielt gis opplysninger om følgende forhold:

- etappevis uttak av stein;
- totalt masseuttak og volumberegning;
- tidsskjema for de enkelte uttakene med angitt tidspunkt for avslutning;
- framtidig terrengform m/påførte kotehøyder, profiler og stuffer;
- beregning av masser til påfylling av matjord på utomhusarealer

Krav til de to siste punktene faller bort når det legges fram en bebyggelsesplan i hht. bestemmelsenes punkt 4 a.

Driftsplanen skal godkjennes av bygningsrådet.

De framtidige ubebygde arealene i steinbruddet skal etter avslutning av uttak påføres min. 15 cm matjord. Ny vegetasjon med busker og trær skal etableres.

c) FOR BOLIGBYGGING GJELDER

Det skal i sammenheng med fremleggelse av uttaksplan for steinbruddet, fremlegges forslag/skisse til bebyggelse av felt A 1.

Utnyttelsen skal være max U=50% for netto feltareal. Bygningenes høyde kan variere fra 6 etasjer ned til 2 etasjer. Bebyggelsen i den østre grensen mot friområdet skal dog ikke høyere enn 2 etasjer over naturlig terreng.

d) Før felt A 1 kan bebygges, må det utarbeides en bebyggelsesplan. Nærmere bestemmelser om innholdet av en slik bebyggelsesplan er gitt under pkt. IV a) i dette dokumentet.

Antall boliger på plankartet er retningsgivende. Det kan bygges 200 - 300 boliger i felt A 1. P.g.a. størrelsen og terrengformen skal et prosjekt i dette feltet være bestemmende for den maksimal utnyttelsen.

e) Innenfor A 2 og A 3 kan det ikke bygges boliger dersom beregnet ekvivalent støy fra steinbruddet i A 1 dag/kveld overstiger 50dBA/45dBA. Maksimalt støynivå dag/kveld 60dBA/55dBA. Diagram for beregnede støykurver skal vedlegges forslag til bebyggelsesplaner innenfor A 2 og A 3.

6.2 Klimavernsoner/vegetasjonsbelter

a) Områdene betegnet med K er avsatt til klimavernsoner mellom boligfeltene. Vegetasjonsbeltene i skrentene mellom cote 40-50 og mellom cote 70-75 skal bevares.

Vegetasjonen skal vernes mot inngrep og forsterkes med nyplanting.

Klimavernsonen mellom A 2 og A 3 og mellom C 2 og C 3 skal tilpasses nærmere i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanene.

6.3 Åpen overvannsgrøft

a) Åpne overvannsgrøfter skal ligge i friområdene/grønnbeltene. Kantene skal opparbeides parkmessig.

6.4 Ledningstrasèer

a) Eksisterende ledningstrasèer er vist på kartet. Trasèen mot sør er hovedvannledning til Tromsøya. Trasèen mot nord er Televerkets kabeltrasè. Ved utbedring/skifting av kabel skal televerkets areal da inngå i byggeområdene. Det kan ikke bygges nærmere det avsatte arealet enn 2 meter.

b) Ledningstrasèer kan brukes til anlegg av boligveger eller gangveger på strekninger med lav stigning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

FELLESBESTEMMELSER:

a) KRAV OM BEBYGGELSESPLAN:

I medhold av plan- og bygningslovens § 24 skal det godkjennes bebyggelsesplan etter PBLs § 28-2 før det gis byggetillatelse innenfor områdene A, B, C, D og E, med unntak for felt A 5, B 5 og E 12 som er bebygd. Bebyggelsesplanen kan omfatte et helt område med flere felt eller et felt.

Bebyggelsesplanen skal vises på kart M 1:1000 og skal inneholde:

- Plassering av adkomst til feltet.
- Interne kjøre- og gangvegers utforming m/påført stigningsforhold.
- Tomtedeling, felles og private utenomhusarealer.
- Bygningers plassering, etasjetall, antall leiligheter og takform.
- Bygningenes tilpasning til terrenget med evtl. terrengprofil og høyde på grunnmur.
- Lekeplasser og andre felles arealer med beplantning.
- Eksisterende vegetasjon som bevares.
- Plass for biloppstillingsplasser og garasjer m.m.
- Plassering av tekniske installasjoner som transformator o.l.
- Deponeringsplass for snø.
- Plassering av søppelstativer, postkasser m.m.
- Vegetasjonskart.
- I enkelte tilfeller kan det krevès modell for utbygging av feltet.

VEGETASJONSKART: I forkant av bebyggelsesplanarbeidet skal det registreres de eksisterende naturforekomster i et felt eller område og vises på et kart M 1:1000. Kartet skal vise store enkeltrær, klynger med spesielt store trær, glissen skog, åpne flater, kratt, bekker. Det må også angis tresort. Særlige terrengforandringer som ikke fremgår av plankartet. Vegetasjonskartet skal også vise vegføringen som er vedtatt i reguleringsplanen.

c) STØY:

Fasader og tak i bebyggelsen skal isoleres slik at ekvivalent flystøynivå EFN ikke overstiger 30 - 35 dBA innendørs.

d) UTBYGGINGSTAKT:

Felt B 1 og B 2 kan ikke bebygges før gangvegen på vannledningstrasèen fra felt C er opparbeidet.

Område A, D og felt B 1, B 2 og B 4 kan bebygges etter hvert som hovedsamlevegen med kollektivåre er etablert.

Felt A 1 kan ikke bebygges før steinbruddet er helt avsluttet.

Utbygging av feltene A 2 og A 3 til boligformål kan starte når uttaksplan er godkjent.

Innenfor A 2 og A 3 kan det ikke bygges boliger dersom beregnet ekvivalent støy fra steinbruddet i A1 dag/kveld overstiger 50 dBA/45 dBA. Maksimalt støynivå dag/kveld 60 dBA/ 55dBA.

Diagram for beregnede støykurver skal vedlegges forslag til bebyggelsesplaner innenfor felt A 2 og A 3.

e) FORNMINNER:

Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Tromsø Museum og Fylkeskulturvernet i Troms.

f) Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Plansjefen/KA

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260073 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Stallovegen 110, 9016 Tromsø.
Gnr. 118, Bnr. 1467, Snr. 34, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18260073
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no