

Storhaug +Partnere

Salgsoppgave
Gjøastredet 1

Fakta Gjøastredet 1 Leilighet 408

Prisantydning: 5 250 000

Totalpris: 5 382 600

Bruksareal: 46,5 m²

BRA-I 44 m²

BRA-E 2,5 m²

Soverom: 1

Eierform: Fellestomt

Byggeår: 2019

Fellestomt 765 m²

Einar Nyland-Storhaug

Daglig leder / Eiendomsmegler

Storhaug + Partnere AS

einar@storhaugpartnere.no

+47 97 07 35 55

Adresse

Gjøastredet 1
9008 Tromsø

Matrikkel

Gnr. 200 bnr. 4084 i Tromsø kommune
Eierbrøk 46/2023

Type, eierform og byggeår

Leilighet
Selveier
Oppført i 2019

Bygninger og byggemåte [utdrag fra leveransebeskrivelse]

[Byggeri]
Bærende konstruksjoner, samt etasjeskillere, utført i stål og betong/hulldekker.
Yttervegger i bindingsverk og/eller betong.
Skillevegger mellom boligene i betong eller lettvegg.
Yttertak kledd med Corten-plater over tekking, vinklet/flate tak med fall mot sluker.

[Fasader]
Corten-stål som fasadekledning, innslag av stående trekledning i oransje farge.

[Vinduer og dører i fasaden]
Vinduer, balkongdører og hovedinngangsdører leveres med forskjellig utførelse avhengig av hvilken bygningsdel de står i. Rød farge utvendig på karmer, både vinduer og balkongdører.
Inngangsdør til boligene har farge S7020 Y80R.
Balkongdører (heve- skyvedører) med tilnærmet helt glass, samme for dører utvendig fra trapperom.
Utvendig farge og materialbruk står i stil med arkitektens design for fasaden.
Innvendig har vinduene hvite foringer og hvite lister i Plan 2 og 3. I Plan 4 er det sorte karmer og hvite foringer. Listverk med synlig innfesting.

Storhaug +Partnere

Som følge av gode u-verdier (isoleringssevne) på vinduene i nye bygg, vil det enkelte dager i året kunne forekomme rim/frost på utsiden av vinduene. Dette er likt for fasader og alle utvendige overflater vinterstid i Nord-Norge (kalde klima), og kan forekomme når det vinteren er på sitt kaldeste. Lufteluke mot svalgang på enkelte leiligheter med særskilt brann- og lydkrav.

[Balkonger / terrasser]
Balkonger som ferdige elementer av betong.
Avrenning fra balkong går i renner som leder til nedløp.
Nedløpsrør er synlig. Renne dekket av spesialdesignet logorist foran balkongdør.
Rekkverk med mørke spiler, balkong innfestet med skråstag i fasaden.

[For mer informasjon henvises det til leveransebeskrivelse som er vedlagt salgsoppgaven]

Eiendommens historie

Bygget ble ført opp i 2019, på en del av eiendommen med gnr 200 bnr 1285 i Tromsø kommune. Tomten ligger på et område hvor Tromsø Skipsverft hadde sin virksomhet, helt fra oppstarten i 1848, og frem til for bare få år siden. Sammen med øvrige tomter på området, utgjør arealet for hele området i underkant av 40 mål til sammen.

Antall rom

Oppholdsrom: 1
Soverom: 1
Bad: 1
Antall rom: 2

Arealer og fordeling per etasje

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Tredje etasje:
- BRA: 46,5 m²
- BRA-i: 44 m² (gang, 1 soverom, bad/wc/vask, stue og kjøkken)
- BRA-e: 2,5 m² (sportsbod i felles anlegg)
- TBA: 5,3 m² (veranda)

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Innhold

4 etasje; inngangsparti, gang, 1 soverom, stue og kjøkken, bad/wc/vask.
U. etasje; sportsbod i felles anlegg

Møblering / utstyr

Leiligheten leveres med alt møblement som er i boligen.
Den leveres også med alt inventar som er i kjøkkenskap samt samtlige hvitevarer.
Selger tar ikke ansvar for møblementet og inventarets tilstand.

Standard

[Gulv]
Boligene er utført med 1-stavs lys laminat (Opus XL - Hvitpigmentert eik) i alle oppholdsrom.
Hvite gulvlister.
I entré er det flislagt gulv med varmekabel, lys beige 60x60 cm flis.
Hvite gulvlister.
Bad leveres med fliser på gulv, 60x60 cm i beige tone. Mosaikk i dusj i samme farge, avsluttet med hjørnesluk i dusj for en estetisk pen løsning.

[Vegger]

Skillevegger mellom boligene utføres i hovedsak i betong.

Innvendige lettvegger med malte gipsplater.

Vegger er malt med akrylmaling. Farge på vegger i entré og stue/kjøkken er Jotun

1140 Sand, mens på soverom er det Jotun 1929 Muskatnøtt.

Hvite lister mot gulv, synlig innfestning.

Bad leveres med fliser på vegg, samme flis som gulv (60x60 cm - Beige tone).

Listefritt mot himling.

[Himlinger]

Entré og bad har generelt nedforet gipshimling malt S 0502Y hvit.

Øvrige rom i plan 2 og plan 3 har synlige hulldekker med v-fuge malt i samme

farge og sorte spottskinner med dimmere.

Listefri overgang mellom vegg og tak. I plan 4 er det gipshimling med integrerte downlights med dimmere.

Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinkler er kasset inn med gips.

Himling på balkong er ubehandlet betong.

Netto høyde i boligene er minst 2.4 meter, og med økt høyde i enkelte etasjer.

Utover det har enkelt toppleiligheter ekstra takhøyde med skråhimling.

Noen rom og/eller deler av rom vil imidlertid få nedforet himling som gir en

takhøyde på ca. 2.2 meter (gang, bod og bad) iht. forskriftskrav.

[Innvendige dører]

Innvendige kompakte dører i boligene med eikefiner fra Swedoor, farge

hvitpigmentert eik, håndtak i krom.

Det er en kombinasjon av slagdører og skyvedører internt i boligen.

Dører har hvit gerikt og hvit foring. Gerikter og listverk har synlig innfesting.

Hovedinngangsdør til boligene (dør fra trapperom/svalgang til leilighet) leveres som lyd- og branndør i fabrikkmalt utførelse, farge rød.

[Kjøkken]

Kjøkken levert av Aubo. Fronter og håndtak i sort utførelse, benkeplate i mørk farge.

Kjøkken er utstyrt med sort bakplate av glass mellom benkeplate og overskap.

Armaturne i krom, sort vask, sort kjøkkenavtrekk, og sort komfyr. Hvitevarer er integrerte.

Av hvitevarer er det kombiskap med kjøl og frys, komfyr og induksjonstopp.

Vask er tilkoblet waterguard, og induksjonstopp er koblet opp mot komfyrvakt.

[Bad]

Bad levert som modul fra Boxen (Boxen.no).

Utover tidligere nevnte fliser på vegg og gulv, er bad utstyr med vask og innredning med 2 skuffer.

Over vask er det montert speilskap.

Innfelte spotter i himling. Varme i gulv. Garnityr i blank utførelse med knagger og dorullholder.

Armaturne på bad i krom, både vask og dusj.

Dusj er utstyr med både regndusj og håndholdt dusj. Dusjdører 90x90 som er

innfellbare, håndtak i krom.

Vegghengt hvitt toalett, med trykknapp i krom montert i kasse over WC. Siteren og vannskap plassert over WC med dør.

Hele kassen bak WC utført i frostet glass med tilkomst for teknisk.

Det er opplegg for vaskemaskin på bad. Vaskemaskin følger med leiligheten.

[For mer informasjon henvises det til leveransebeskrivelse som er vedlagt

salgsoppgaven]

Oppvarming

Boligene forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann.

Det er felles måling av totalt energiforbruk tilknyttet fjernvarme. Felles varmesentral plassert i plan 1.

Distribusjon av varme i boligene skjer i form av vannbåren varme i radiatorer i stue og kjøkken.

Entré og bad har elektrisk gulvvarme styrt med termostat på vegg.

Soverom leveres med panelovn som varmekilde.

Parkering

Leilighetene selges uten fast parkeringsplass.

- Spør megler angående mulighet for parkering i området.

Areal og eierform

Areal: 765 kvm

Eierform: Eiet fellestomt

Tomt og hage

Det er lagt opp til god kvalitet på utomhus området hvor det spesielt nevnes tilrettelegging for sykkelparkering, lekeareal, gatevarme, oppholdsarealer og felles takterrasse for alle salgstrinn på taket av Fellesarealbygget i Gårdsrommet til Vervet.

Det er lagt opp til at Tromsøs befolkning og besøkende også skal kunne benytte uteområdet på Vervet. Gangveger gjennom gårdsrom vil følgelig være åpen for allmenn ferdsel og det samme gjelder kaipromenader.

Det er etablert videoovervåkning på området, samt i parkeringsanlegget. Dette gir en ekstra trygghet for beboerne. Etablering av slik videoovervåkning er tilpasset gjeldende regulering (lover med tilhørende forskrifter) og retningslinjer for personvern. Anlegget administreres av Vervet Drift.

Tilliggende fasiliteter

Vervet byr på en rekke fasiliteter og tilbud; du finner flere restauranter, barer, adventuretilbud, badstue, både på sjøen via Vervet Adventures og i fellesområdene. Til sentrum og alle dets fasiliteter går man på ca. 5 minutter. Gode bussforbindelser like ved. Flybussen har stopp like ved boligene.

Eier

Vervet AS

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløpsnett via private avløpsledninger.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til bygning, annen kjent type, jf. reguleringsplan med planident. 0008, 1891 og kommuneplan med planident. 0142. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jf. planident. 1996. Byggetrinn "Maud" samt mulig spa hotell. Eiendommen er registrert til å ligge innenfor følgende hensynssoner: - 8 Gul Sone T-1442 H220_23, jf. planident. 0142. - Faresone Brann-/eksplosjonsfare H350_4, jf. planident. 0142. Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy. I

Prisantydning

Kr. 5 250 000,-

Fellesutgifter [stipulerte]

Kr. 2545,-

- Som dekker;

- Bygningsforsikring
- Strøm fellesarealer
- Forretningsfører
- Revisjonshonorar Styrehonorar inkludert personalkostnad
- Vaktmester
- Renhold
- Vann og avløp grunnet vannmåler
- Fjernvarme grunnet fellesmåler
- Serviceavtale/årskontroll/drift heis
- Serviceavtale/filter ventilasjon
- Andel kostnader fellesområdet (p.t.)
- Kollektivavtale fiber Service/kontroll, nødlis og brannalarm
- Serviceavtale sprinkel/sprinkelkontroll
- Serviceavtale fjernvarmeanlegg
- Avsetning vedlikehold Diverse kostnader

Kommunale avgifter

Ikke fastsatt pr tiden da bygget er under seksjonering. Ta kontakt med megler for mer info.

Beregnet totalkostnad

5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr. 131 250,- i dokumentavgift til staten

Kr. 545,- for tinglysning av skjøte

Kr. 545,- for tinglysning av pantedokument ifb. etablering av lån

Kr. 260,- for pateattest / grunnbok

Kr. 5 382 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsgrad

Megler er pliktig å gjengi tilstandsgrad 2 og 3 i salgsoppgaven.

Tilstandsgrad 3

Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).

Stoppekraner plassert i rørskap på badet.

Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Varerørene til rør-i-rør kursene i skapet er for korte.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsgrad 2

Dører

Inngangsdør til leilighet: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør: Malte skyvedører av tre med 2-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Inngangsdøren har en del bruksmerker i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør påregnes vedlikehold av dører.

Overflater

Gulvene har laminat og flis.

Veggene har malte plater.

Himlingene har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er mye sår og skader i laminaten.

Det er diverse sår på listverk.

Det er hull i gipsveggen etter gipsplugger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres.

Selger besøregger følgende utbedringer før overlevering

Se vedlegg til salgsoppgave.

Tilstandsrapport og formuesverdi

Utført av : Motakst AS

Formuesverdi :1 026 622,-

Sekundær formuesverdi : 4 106 488,-

Formuesverdi pr. :2026

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Utleie

I vedtektene er det foreslått muligheter for utleie er 120 dager ihht eierseksjonsloven.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Meglere vederlag og utlegg

Det er avtalt provisjon stor kr. 60.000,- eks. mva, for hver solgte enhet.

Boligkjøperpakken

Storhaug +Partnere AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Storhaug & Partnere AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleidning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.
Tidligste overtagelse kan finne fra 01.04.2026

Brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 19.12.2019.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerorsikring i forbindindelse med salget.

Oppdragsansvarlige

Einar Nyland-Storhaug
eier/eiendomsmegler
t) 970 73 555
e) einar@storhaugpartnere.no

Stian Mathiassen
eiendomsmegler
t) 988 80 257
e) stian@storhaugpartnere.no

Storhaug + Partnere AS
Strandgata 30
9008 Tromsø
Foretaksregistrert orgnr: 931694022

Tilstandsrapport



 2-roms selveierleilighet (H0408)

 Gjøastredet 1, 9008 TROMSØ

 TROMSØ kommune

 gnr. 200, bnr. 4084, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 20914-4497

Referansenummer: MU1243

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Marius Høgås



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig



Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180

Medansvarlig



Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Uavhengig Takstingeniør

ole@motakst.no

415 93 133



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

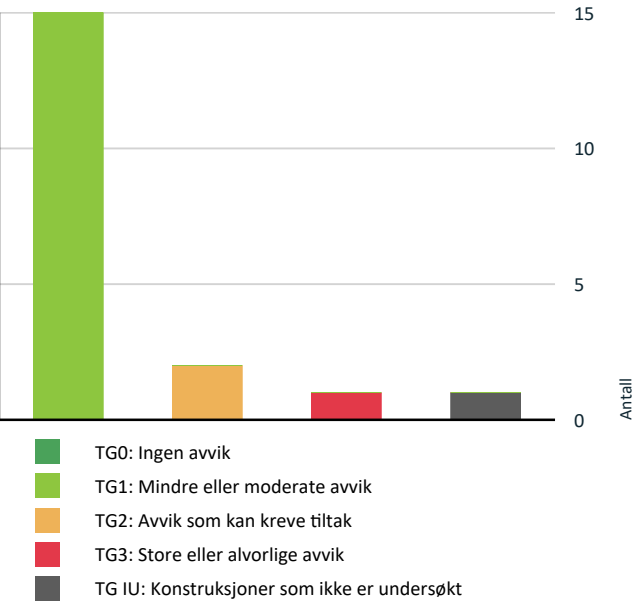
Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms selveierleilighet (H0408)

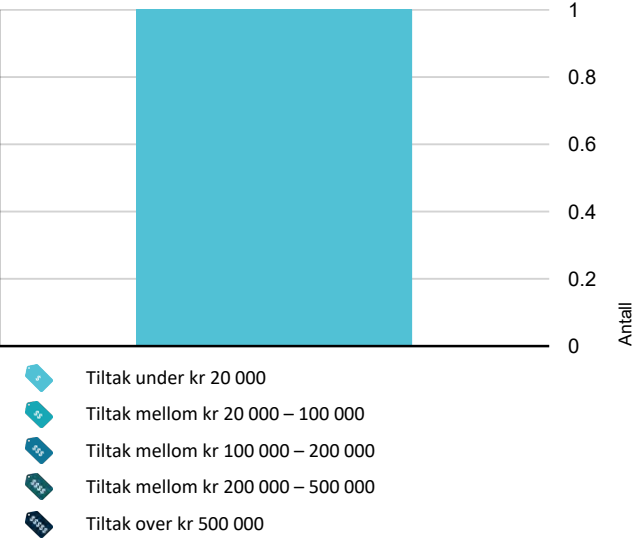
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet (H0408)

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET (H0408)



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring møblert.

Standard
Leiligheten har god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normalt bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det bør påregnes enkelte vedlikeholds- og utbedringstiltak, se nærmere omtale under de enkelte punktene i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

! TG 2 Dører

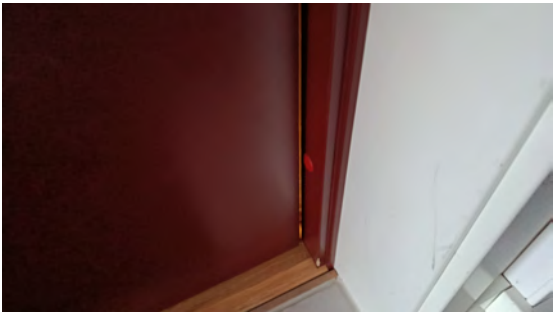
Inngangsdør til leilighet: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør: Malte skyvedører av tre med 2-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Inngangsdøren har en del bruksmerker i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det bør påregnes vedlikehold av dører.



Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Tilstandsrapport

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 5,5 m² oppført i betong og stål.
Rekkverk er utført av stål med en høyde på ca. 121 cm.
Adkomst via dør fra stuen.



Kontroll av rekkverkhøyde.

Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene har laminat og flis.
Veggene har malte plater.
Himlingene har malt betong.

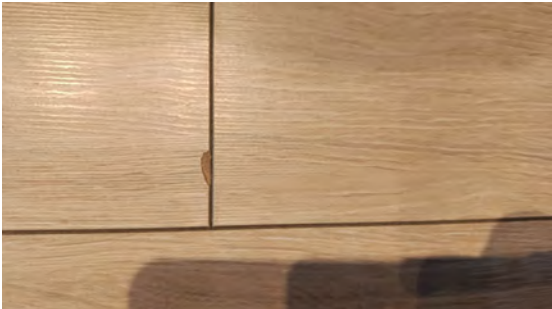
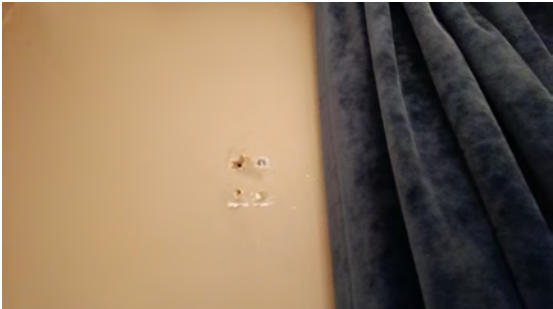
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er mye sår og skader i laminaten.
Det er diverse sår på listverk.
Det er hull i gipsveggen etter gipsplugger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

Innvendige dører

Leiligheten har finèrdører.

Mindre avvik:
-Diverse sår i karm og listverk.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet består av en baderomskabin utført iht. TEK 17.
Baderommet har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Sintef-godkjenning: TG 20217.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har stålsluk og smøremembran.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

Mindre avvik:
-Liten skade på innredningen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet veggens oppbygging. Veggene er oppført i med stålkonstruksjon og gips, og fuktmåling er derfor ikke mulig. Fuktsøk: Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Tilstandsrapport

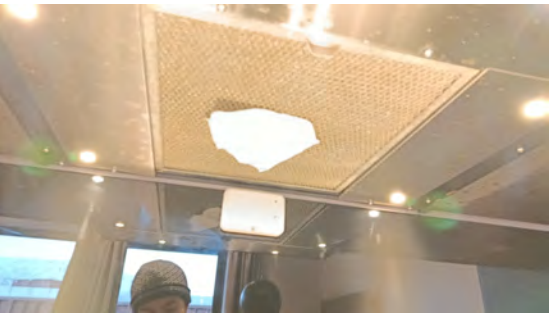
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Varerørene til rør-i-rør kursene i skapet er for korte.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



⚠ TG 1

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

⚠ TG 1

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Casa fra byggeår plassert i overskap på kjøkkenet.

Siste filterbytte ble utført i 13.05.2025.

Mindre avvik:
-Mye støv rundt ventil i taket.



Varmesentral

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

⚠ TG 1

Varmtvannstank

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

⚠ TG 1

Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp med radiatorer som er tilkoblet fjernvarme (vannbåren). Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entre.

1.

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

Spørsmål til eier

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

3.

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

4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer for den elektriske installasjonen i leiligheten ligger i digital beboerportal (Viscenario).

5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7.

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

Generelt om anlegget

8.

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

9.

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

Inntak og sikringsskap

10.

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

11.

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

12.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

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

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.

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

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

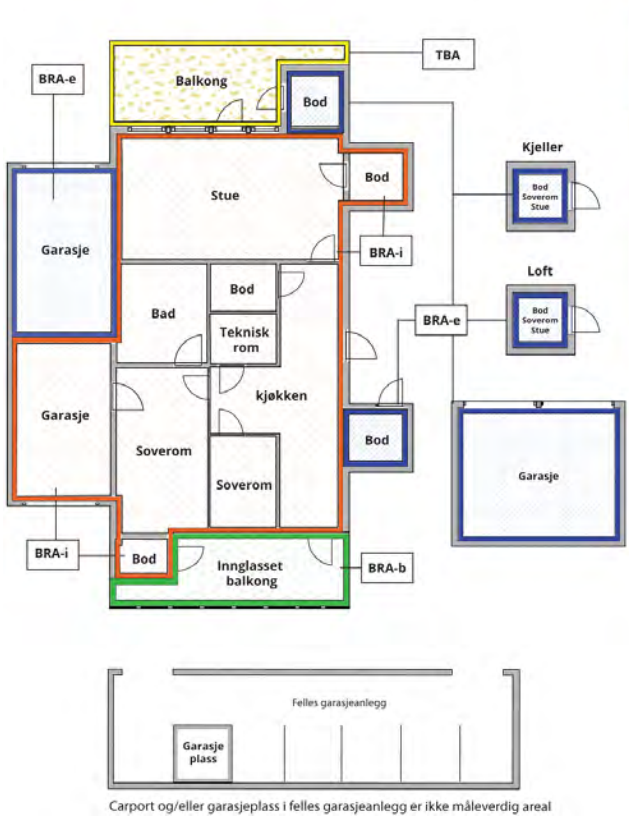
Hva er måleverdig areal?

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.



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 (BRA-a)	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

2-roms selveierleilighet (H0408)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	44			44	6
Underetasje		2		2	
SUM	44	2			6
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Underetasje		Sportsbod	

Kommentar

NB.
Arealet av bod i underetasjen er basert på seksjoneringstegning datert 26.01.2026. Arealet er ikke fysisk oppmålt av undertegnede ved befaring, og det tas derfor forbehold om at oppgitt areal kan avvike fra faktiske forhold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	4084		25	764.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjøastredet 1

Hjemmelshaver
Vervet AS

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Seksjonering av eiendommen er per dags dato ikke tinglyst. Brøk for den aktuelle eierseksjonen er derfor ikke fastsatt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Tromsø, i et etablert og etterspurt boligområde med nærhet til både sentrum og sjøen. Området er preget av variert bebyggelse med en kombinasjon av bolig- og næringseiendommer, og har en maritim og urbant preg med flott utsikt mot sund og nærliggende havneområder. Beliggenheten gir kort avstand til Tromsø sentrum med byens fulle servicetilbud, herunder butikker, kjøpesentre, restauranter, kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. I nærområdet finnes også dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud som dekker daglige behov.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.
Det er private stikkledninger inne på området / til bygningene, hvor drift- og vedlikehold av de private ledningene planlegges å omfattes av Vervet Drift AS.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Det er private stikkledninger inne på området / til bygningene, hvor drift- og vedlikehold av de private ledningene planlegges å omfattes av Vervet Drift AS.

Regulering

Området er regulert til 1801 - Bolig, forretning iht. reguleringsplan for "Detaljregulering Vervet 200/1284 m.fl", plan-ID 1891. Ikrafttredelse 27.02.2019.

Om tomten

Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 764 m².
Området rundt er pent opparbeidet med grøntareal, promenade, lek- og oppholdsplasser..

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Av grunnboken fremgår det flere tinglyste servitutter knyttet til eiendommen. Disse omfatter blant annet bestemmelser om adkomstrett, rettigheter til sjøgrunn og tilflottsrett, samt avtaler vedrørende trafostasjon/kiosk og enkelte bruksbegrensninger (herunder forbud mot industriformål). Servituttene er i hovedsak overført fra tidligere grunneiendom og gjelder denne registerenheten med flere. Takstingeniøren har ikke foretatt juridisk vurdering av servituttenes omfang eller betydning. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om forhold av betydning for eiendommen.

Heftelser

Av grunnboken fremgår det tinglyst pant i eiendommen.
Takstingeniøren har ikke vurdert pantets betydning for eiendommen utover registreringen i grunnboken. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om kjente heftelser eller andre forhold av betydning for eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende boligblokk med næringslokale i 1. etasje, bygd over fem plan (inkl. kjelleretasje).
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligblokker i kombinasjon med næringslokaler.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vannbåren varme og elektrisitet.

Hensynssone

Eiendommen er iht. kommuneplan registrert å ligge innenfor hensynssone for vegstøy og kulturmiljø.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende vegger av bindingsverk.
Yttervegger er utvendig kledd med fasadeplater av stål og stående trekledning.
Vinklet/skrående takkonstruksjon, utvendig tekket med pvc-duk og stålplater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Våtrommet har sintef godkjenning TG20217.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	14.01.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	20.01.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	16.02.2018	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.12.2019	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæring på el-installasjon i leiligheten finnes, men er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæring for boligsalg

Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)

1-26-9000

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Gjøastredet 1

Postadresse (må fylles ut)

9008

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Vervet AS

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

baard@totale.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

48201950

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2019

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ikke bodd i boligene

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☒ Ja

☐ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er gitt midlertidig brukstillatelse, ikke ferdigattest. Ferdigattest venter på rekkefølgekrav.

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Cortenbygget - Vervet
Tilstandsrapport TG 2 og 3

Leilighet nr.: 408



TG	Type	Fag	Firma	Feil	Tiltak
TG2	Dør	Tømrer	TotalRenovering AS	Ytterdør: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.	Justeres.
TG2	Dør	Maler	Vervet Drift AS	Inngangsdøren har en del bruksmerker i karm.	Flikkmales.
TG2	Gulv	Tømrer	TotalRenovering AS	Det er mye sår og skader i laminaten.	Repareres med egnet parkettfiks .
TG2	List/foring	Maler	Vervet Drift AS	Det er diverse sår på listverk.	Flikkmales.
TG2	Vegg	Maler	Vervet Drift AS	Det er hull i gipsveggen etter gipsplugger.	Flikkmales.
TG3	Bad	Rørlegger	Rør og Sveis AS	Varerørene til rør-i-rør kursene i skapet er for korte. Dryppemerker.	Rørlegger utbedrer/etterstrammer.

Overnevnte oppsett viser momenter fra tilstandsrapport og tiltak utført av Vervet AS i forbindelse med disse.

Sted:

Dato:

Sign:



STIPULERTE DRIFTSKOSTNADER

Sameiet Corten Vervet FORDELES SOM FØLGER:			
Kostnadsposter	Brøk	Lik del	Fordelt
Bygningsforsikring	100 000		Alle
Strøm fellesarealer	20 000		Alle
Forretningsfører	35 000		Alle
Revisjonshonorar	12 000		Alle
Styrehonorar inkludert personalkostnad	55 000		Alle
Vaktmester	50 000		Alle
Renhold	75 000		Bolig
Vann og avløp grunnet vannmåler	150 000		Alle
Fjernvarme grunnet fellesmåler	150 000		Alle
Serviceavtale/årskontroll/drift heis	40 000		Bolig
Serviceavtale/filter ventilasjon	30 000		Alle
Andel kostnader fellesområdet (p.t.)		200 940	Alle
Kollektivavtale fiber		93 636	Bolig
Service/kontroll, nødløs og brannalarm	15 000		Alle
Serviceavtale sprinkel/sprinkelkontroll	15 000		Alle
Serviceavtale fjernvarmeanlegg	20 000		Alle
Avsetning vedlikehold	100 000		Alle
Diverse kostnader	25 000		Alle
SUM	891 999	294 576	

Totalt stipulerte driftskostnader: 1 186 575

43 500 Næring
251 076 Bolig

- i) Driftskostnadene er delvis stipulert, delvis foreslått og delvis basert på faktiske priser/kostnader (avrundet). Det tas forbehold om at stipulasjonene kan avvike fra faktiske kostnader.
- ii) De stipulerte/beregnete driftskostnadene er videre basert på (erfarings)tall per salgstidspunktet. Det tas således forbehold om endringer/prisøkninger.
- iii) Kostnader til oppvarming av varmtvann og vannbåren radiatorvarme (fjernvarme) i den enkelte seksjon, er omfattet av driftskostnadene her selv om disse per definisjon ikke er å anse som en felleskostnad. Fjernvarmeleverandøren fakturerer imidlertid sameiet samlet som deretter viderefakturerer seksjonseierne gjennom felleskostnadene. Kostnadene vil være basert på faktisk forbruk iht. undermåler for næringsseksjonen, mens øvrig kostnad etter fradrag for næring, fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.
- iv) Kostnader til fiberbredbånd (internett) er omfattet av driftskostnadene selv om slik kostnad per definisjon ikke er å anse som en felleskostnad. Det er likevel på vegne av sameiet inngått en kollektiv avtale om levering av bredbånd via fiber til alle boligseksjonene. Bredbåndsløp leverandøren fakturerer følgerlig sameiet som deretter viderefakturerer kostnaden til seksjonseierne over felleskostnadene med en lik del per bolig.
- vi) Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at renovasjonsavgift og eiendomsskatt ikke er omfattet av felleskostnadene. Dette da disse kostnadene ikke er å anse som felleskostnader og forøvrig at disse faktureres direkte fra Tromsø kommune til den enkelte seksjon. Vann- og avløpsavgiften er imidlertid omfattet av felleskostnadene idet det er etablert vannmåler hvor kommunen fakturerer sameiet. For det tilfellet at renovasjonsavgift og eiendomsskatt likevel skulle bli fakturert til sameiet som sådan, vil disse kostnadene fordeles den enkelte seksjon iht. kommunens regler for fastsettelse.
- vii) Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiets driftskostnader og følgerlig den enkelte seksjons felleskostnader, vil øke dersom kostnadene er høyere enn stipulert og/eller at sameiet beslutter tiltak/poster utover de som er omfattet av driftskostnadene her.

SAMEIET CORTEN VERVET
HUSORDENSREGLER

Februar2026. Sist revidert: 09.02.2026

I det følgende er det fastsatt husordensregler i Sameiet Corten Vervet. Dette for å sørge for best mulig ivaretagelse av eiendommen både for å bevare verdiene, at alle brukerne/beboerne hensyntas og ikke minst for å skape trivsel i sameiet.

- 1

Generelt

 - Alle som eier og/eller bebor/bruker en bolig/seksjon i sameiet, er underlagt disse husordensreglene.
 - Eier/bruker/beboer er ansvarlig for brudd på husordensreglene utført av besøkende, gjester eller andre som eier/bruker/beboer har gitt tilgang til sameiet.
 - Eventuelle forslag til endringer av disse husordensreglene, må meldes skriftlig til styret i sameiet. Eventuelle endringer vedtas av årsmøtet.
 - Ved videresalg, utleie eller utlån av bruksenhet, er eier ansvarlig for å videreformidle gjeldende husordensregler.
 - All form for næringsvirksomhet i Sameiet Corten Vervet utover den som allerede er offentlig godkjent for seksjon 1 (næringsseksjonen), må avklares med styret på forhånd.
2.

Brann

 - Alle seksjoner i sameiet er utstyrt med røykdetektorer og sprinkler. Detektorer og sprinkelhoder må ikke tildekkes, frakobles, flyttes eller på annen måte endres. Det samme gjelder detektorer/sprinkler i fellesarealer som svalganger, trapperom og inngangsparti.
 - Sameiet Corten Vervet har brannalarm felles for hele bygget, men uten direktevarsling til nødetat.
 - Ved falsk alarm må alarmen snarest mulig tilbakestilles i brannskapet ved hovedinngangen.
 - Ved utløste sprinkler, er det kun brannvesenet som kan stenge vannet. Sentralen står i rom i bakgården, dør (merket "Sprinkler") like ved hovedinngang til bygget.

- Heis må ikke benyttes ved utløst alarm.
- Alle boliger er ved overtakelsen utstyrt med pulverapparat for brannslukking. Eier/beboer er selv ansvarlig for forsvarlig oppbevaring og vedlikehold av disse.
- Det er ikke tillatt å oppbevare utstyr eller drivstoff/gass som kan medføre økt fare for brann/eksplosjon. Dette gjelder alle arealer i hele sameiet.

3. Støy

- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- Spesielt sjenerende støy som høy musikk, lyd fra musikkinstrumenter, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 22.00 og kl. 08.00, eller på søndager og andre helligdager.
- Dersom det skal være en festlig sammenkomst som kan skape støy utover oppsatt klokkeslett, skal naboer og andre som kan bli berørt varsles i god tid. Uavhengig av dette, gjelder i utgangspunktet likevel regel om stille mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- Dersom det skal utføres omfattende renovering/vedlikehold som er egnet til å skape mye støy, skal naboer og andre berørte varsles på forhånd.

4. Fellesarealer/svalganger

- Det er ikke tillatt å plassere/lagre ting eller søppel i svalganger, trapperom, felles ganger eller andre fellesarealer. Dette både av hensyn til brann/rømning og alminnelig orden; se likevel kulepunktene 7 og 8 nedenfor.
- Sykler skal utelukkende parkeres på sykkelparkeringer eller i egen sportsbod.
- Barnevogner må parkeres/plasseres i egen leilighet eller sportsbod.
- Tøy/sko kan ikke tørkes/luftes eller oppbevares i svalgang eller på andre fellesarealer.
- En del soverom er vendt mot svalganger med lufteluker, som medfører at man må vise hensyn og unngå støyende aktivitet i svalganger.
- Oppslag i fellesarealer er ikke tillatt, med unntak av evt. oppslagstavle i inngangsparti i plan 1.
- Det er ikke tillatt å banke/riste tepper, dyner, puter o.l. fra svalgangene eller andre fellesarealer. Dette av hensyn til at støv kan sjenere naboer.

- Det er ikke tillatt å grille på fellesarealene.
- Unngå å ha løse gjenstander som kan blåse av sted i vind, på svalgangene. Disse kan påføre skade på bygninger eller forbipasserende mennesker/dyr, og det vil være eier/beboers eget ansvar.
- Sameiet besørger normalt og periodisk renhold av fellesarealene. Men dersom eier/beboer driver oppussing av leilighet eller for øvrig er ansvarlig for forhold som medfører rot eller tilgrising av/på fellesarealene, er eier/beboer selv ansvarlig for å fjerne dette umiddelbart.
- Det er ikke tillatt å røyke verken på svalganger i trapperom eller i andre fellesarealer. Dette både med tanke på risiko for brann, faren for å utløse branndetektorer og av hensyn til lukt/ubehag for andre beboere/brukere og omgivelsene.
- Alle beboere er ansvarlige for å delta ved behov for snømåking av svalganger og øvrig fellesareal.
- Generelt har alle eiere/beboere ansvar for å bidra til at alle fellesarealene holdes ryddige og velholdte.

5. Bruk av balkonger

- Det er ikke tillatt å banke/riste tepper, dyner, puter o.l. fra balkonger. Dette av hensyn til at støv kan sjenere naboer.
- Lufting av sengetøy kan gjøres på en hensynsfull måte fra balkong eller vindu i korte perioder.
- Tørking av klær er kun tillatt på balkong dersom det henges slik at det ikke er synlig fra fellesarealene. Det er ikke tillatt med tørkesnorer utenfor rekkverk.
- Tildekning av rekkverk med duk eller lignende, er ikke tillatt. Dette av estetiske hensyn.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på balkongene. Elektrisk-/gassgrill er tillatt på egen balkong. Det må likevel vises hensyn til omgivelsene.
- Det er ikke tillatt å røyke på balkongene. Dette både med tanke på risiko for brann, faren for å utløse branndetektorer og av hensyn til lukt/ubehag for andre beboere/brukere og omgivelsene.
- Snørydding på/fra balkonger er hver enkelt eier/beboers ansvar, og må besørges av eier/beboer når det er behov for måking. Evt. skader som oppstår som følge av mangelfull snørydding, må dekkes av eier/beboer. Snørydding avtales med berørte naboer (de som bor

under) og gjennomføres gjerne på faste snøryddingsdager i samråd med styret i sameiet. Alle har ansvar for å fjerne snø fra bakkeplan i etterkant.

- Unngå å ha løse gjenstander som kan blåse av sted i vind, på balkongene. Disse kan påføre skade på bygninger eller forbipasserende mennesker/dyr, og det vil være eier/beboers eget ansvar.

6. Dyr

- Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyr skal ikke være til sjenanse for øvrige brukere/beboere i sameiet. Hunder skal holdes i bånd, og hankatter bør kastreres for å unngå markering utendørs med tilhørende luktproblematikk.
- Det er strengt forbudt å mate eller legge ut mat til dyr/fugler på balkonger og på fellesarealer forøvrig.

7. Søppelhåndtering

- Alt søppel skal sorteres i korrekte poser i henhold til regelverk fra Remiks, og kastes i søppelsuget. Glassavfall skal kastes i egen container, og ikke i søppelsuget. Pappesker (for eksempel pizzaesker) må brettes/kappes og sorteres i poser, siden dette ellers vil stoppe søppelsuget. Se www.remiks.no for sorteringsguide.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i svalganger eller andre fellesarealer.
- Ved utleie av leilighet, er man forpliktet til å lære opp leietakere i sortering av søppel samt gi dem en god bruksanvisning om bruk av søppelsuget. Dette for å unngå hensatte søppelposer i fellesarealer og stopp på søppelsuget. Ved manglende opplæring til leietakere kan, eier/beboer av leilighet bli holdt ansvarlig for ekstra kostnader i forbindelse med søppelhåndtering inkl. åpning av tett søppelsug.

8. Parkering og bruk av motorkjøretøy

- Vervet er et bilfritt område og all parkering av motorkjøretøy skjer i parkeringsanlegget mot leie/avgift.
- Kjøring i Gårdsrommet er kun tillatt unntaksvis for flytting/varemottak og for blålysetater. Det er ikke tillatt å la biler gå på tomgang eller å hensette biler i Gårdsrommet/på fellesarealer/fellesområder.
- Sykler/el-sykler skal utelukkende parkeres i tilvist sykkelbod i parkeringsanlegget eller på utvendig sykkelparkering.

- Rullestoler, rullatorer, barnevogner, sparkesykler o.l. må ikke parkeres til hinder for ferdsel og rømning via svalganger, trapperom og fellesarealer. Svalganger, inngangspartier og trapperom skal generelt ikke benyttes til lagring av personlig utstyr som for eksempel sparkesykkel, sykkel, barnevogn, rullator, rullestol mv.

10. Solavskjerming vinduer

- Ved montering av utvendig screens eller annen solavskjerming, må dette på forhånd avklares med styret i sameiet i forhold til utførelse, farge, estetikk mv.
- Eier/beboere er selv ansvarlig for service og vedlikehold av egne screens/solavskjerming.

11. Heis

- Vis varsomhet ved bruk av heis for å unngå skader, spesielt i forbindelse med innflytting og utflytting. Ved transport av større materiell, må heis tildekkes for å unngå skader.
- Heisdører må ikke sperres da dette vil kunne medføre at heis stopper. Eier/beboer som er ansvarlig for heisstans, er ansvarlig for å dekke kostnadene med igangkjøring.
- Ved heisstans må i utgangspunktet Vervet Drift AS eller evt. heisleverandør som man har serviceavtale med, kontaktes. Disse rykker ut ved akutte henvendelser dersom man står fast i heisen. Ved driftsstans på heis som ikke er akutt (ingen som står fast i heis), vil dette kunne ta noe tid. Ved ikke-akutt heisstans, er det i utgangspunktet styret i sameiet som vurderer og rekvirerer utbedring.

12. Sportsboder

- Det orienteres om at det kan være noe fuktig klima i sportsboder og det bør utvises varsomhet ift. lagring av klær, bøker og andre objekter som kan ta skade av fuktighet.
- Det er dobbelt stikk i hver sportsbod i dag. Dersom eier/beboer ønsker å etablere ekstra strømkontakt i sportsbod, må dette på forhånd avklares med styret og det må etableres undermåler for avregning av faktisk forbruk. Stikk i sportsboder er grunnet brannfare ikke beregnet til hvitevarer, lading av sparkesykkel el.

13. Dørlås og nøkkelboks

- Det følger med 2 stk. systemnøkler til hver leilighet som også benyttes til hovedinngang og sportsbod. I tillegg er det utlevert 1 stk. nøkkel til nedkast for søppelsug, 1. stk. nøkkel for postkasse og 1 stk. nøkkel til tilvist sykkelbod i parkeringsanlegget. Ekstra nøkkel til leilighet, må bestilles hos Vervet Drift AS (nøkkelansvarlig for sameiet) mot betaling.

- Hver leilighet har også fått utdelt 1 nøkkelbrikke til fellesarealene i Fellesarealbygget. Det er ikke mulig å bestille ekstra nøkkelbrikke, men tapte brikke kan erstattes hos Vervet Drift AS mot gebyr. Det er kun beboere på Vervet som har tilgang til disse fellesarealene. Utleier (eier) av leilighet eller tredjepersoner (venner/familie/bekjente), har ikke tilgang. Tilsvarende er det ikke tilgang til Fellesarealbygget for utleier/leietaker ifm korttidsutleie.
- Dersom eier/beboer ønsker å installere ny kodelås på dør til egen leilighet, må sylinder IKKE fjernes. Dette idet brannvesenet skal ha tilgang til alle leiligheter med masternøkkel de har liggende i egen nøkkelsafe.
- Nøkkelbokser er etablert til alle leilighetene i sameiet og er plassert på vegg utenfor hovedinngangsdør.
- Ved utleie av egen leilighet, må eier/beboer møte leietakere for utlevering av nøkler, samt nødvendig opplæring av brannalarmanlegg, ventilasjon/ventilator, søppelsortering/søppelsug osv.

14. Byggeaktivitet

- Eventuell byggeaktivitet i egen seksjon, skal på forhånd varsles til sameiet.
- Eier/bruker/beboer er ansvarlig for å påse at arbeidet som utføres ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere/brukere i bygget.
- Ved transport av materiell ol. Ifm. med slik aktivitet, må det utvises forsiktighet med fellesarealene; herunder overflater i inngangspartier, trapperom, heis og svalganger osv. Dette for å unngå skader. Eventuelle skader vil eier/beboer av leilighet være ansvarlig for.
- Det er ikke tillatt å benytte svalganger eller andre fellesarealer til støvete arbeid som for eksempel kapping av materialer ol, idet dette medfører støv og støy. Støv vil kunne medføre skade på konstruksjon, som for eksempel branndetektorer.
- Endring av opplegg for vannbåren varme og sprinkel, er ikke tillatt uten særskilt avtale med sameiet. Ved endring av opplegg for vannbåren varme og sprinkel, kan man risikere å få ansvaret for å innregulere hele bygningsmassen på nytt, og man kan miste reklamasjonsrettigheter.

15. Dugnad

- Styret i sameiet kan innkalle til dugnad ved behov.
- Deltakere på dugnader, kan gis en viss forholdsmessig reduksjon i felleskostnadene.

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Corten Vervet Org. nr. SUS



**SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET CORTEN VERVET
EIENDOMMEN GNR 200 BNR 4084 I TROMSØ KOMMUNE**

§ 1 NAVN/FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Corten Vervet.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 EIENDOMMEN

Sameiet omfatter eiendommen gnr 200 bnr 4084 i Tromsø kommune.

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 27 boligseksjoner i henhold til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg. Tomten og de deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke er omfattet av noen seksjoner med tilleggsarealer, er fellesareal.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsretten til eiendommen gnr 200 bnr 4084 i Tromsø kommune.

§ 3 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetenes areal slik det følger her:

- i) Hoveddelens BRA-i er i utgangspunktet vektet med 100 %.
- ii) Sekundær- og tilleggsarealer i form av sportsboder og andre kjellerarealer (lager/tekniske rom til snr. 1), er vektet med 50 % av BRA.
- iii) Til sist er balkongene vektet med 20 % (faktor 0,2) av BRA.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er på denne bakgrunn fastsatt slik det følger av vedlagte seksjoneringsbegjæring.

§ 4 RETTSLIG OG FAKTISK RÅDIGHET OVER BRUKSENHETENE – SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og råder som eier fritt over seksjonen, dog med de begrensninger som måtte følge av lov og vedtekter. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel og evt. tilleggsdel.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig, er ikke tillatt jfr. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 karmen,
- e) listverk, skillevegger, tapet,
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkonger eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i femte ledd bokstav a) til og med i) ovenfor, 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 imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 5 RÅDIGHET OVER FELLESAREALENE – SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligseksjonene, seksjon 2 til 28, har eksklusive og evigvarende bruksrett til heis- og trappehus fra plan 0 til og med plan 4 og er alene ansvarlig for å besørge og bekoste drift- og vedlikehold av disse arealene og installasjonene.

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.

- Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Særskilt sjenerende støy som høy musikk, lyd fra musikkinstrumenter, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 22.00 og kl. 08.00, eller på søndager og andre helligdager.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet er ansvarlig for å sikre arealene rundt sameiets bygning ved fare for (snø)ras fra tak.

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 annet og tredje ledd og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. 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.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til «*fondet*», innkreves over felleskostnadene.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

§ 6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Følgende særskilte forhold skal likevel gjelde for kostnader som per definisjon ikke er felleskostnader, men som likevel faktureres over felleskostnadene:

- Kollektiv avtale om bredbåndsleveranse (internett), fordeles med lik del på de seksjonene som har dette.
- Kostnader til oppvarming av varmtvann og vannbåren varme i radiatorer (fjernvarme) i den enkelte seksjon, fordeles som følger:
 - o Seksjon 1 (næringsseksjonen) betaler faktisk forbruk iht. undermåler for næringsseksjonen.
 - o Seksjon 2 – 28 (boligseksjonene) fordeler kostnadene for restforbruket (etter fradrag for seksjon 1 sitt faktiske forbruk) iht. sameierbrøk.
- Andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for innvendige og utvendige fellesområder innenfor reguleringsområdet til «*Vervet*», skal fordeles med lik del per boligseksjon. Næringsseksjonene skal svare en forholdsmessig andel av disse kostnadene basert på arealer holdt opp mot gjennomsnittlige leilighetsarealer. Dersom det anses mer hensiktsmessig, kan disse kostnadene faktureres seksjonseierne direkte utenom felleskostnadene.
- Dersom det er kostnader som åpenbart og utelukkende enten tilhører kun boligseksjonene eller kun næringsseksjonen, kan disse belastes hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonen direkte og/eller alene.

- Eiendomsskatt og kommunale avgifter skal i utgangspunktet faktureres seksjonene direkte fra Tromsø kommune. Disse postene skal i såfall ikke omfattes av felleskostnadene. Dersom postene likevel må inntas som en felleskostnad, skal fordelingen samsvare med myndighetenes regler for beregning av disse. Dette vil typisk gjelde vann- og avløpsavgift som grunnet vannmåler faktureres sameiet.

Ifm fastsettelse av felleskostnadene, må også særskilte og avvikende bestemmelser om ansvar for dedikerte deler av fellesarealene slik disse fremkommer av § 5, hensyntas.

Dette med mindre annet gyldig vedtas av årsmøtet med tilstrekkelig flertall eller særlige grunner; herunder rettferdighets- eller rimelighetshensyn, taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen av á konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesinntekter), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

§ 7 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSE

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

Dersom en seksjonseier etter bestemmelsene i § 6 skal dekke en større eller mindre andel av fellesutgiftene enn det som følger av hans sameierbrøk, hefter seksjonseieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

§ 8 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseierne som har dekket mer enn sin del jfr. esl. § 29.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller at de har gyldig forfall.

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

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9 fjerde ledd.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 11 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12 MØTELEDELSE - PROTOKOLL

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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 felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl, § 20 annet ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet 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 forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. esl. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endring av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, må alle seksjonseierne, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige som hvis sameiet skal kunne ta beslutning om.

§ 14 ÅRSMØTETS VEDTAK

Stemmegivningen i årsmøte regnes etter sameiebrøk.

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

§ 15 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, men ikke færre. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen skal velges særskilt. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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 fratre før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer beslutte at et medlem skal fratre.

§ 16 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller

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

§ 17 STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

En seksjonseier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjere som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en seksjonseier har dominerende innflytelse i.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

§ 19 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 20 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.

§ 21 REPRESENTASJON

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 22 REGNSKAP

Sameiet skal føre regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 23 REVISJON

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet som fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Årsmøtet kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

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

Revisors godtgjøring fastsettes av årsmøtet.

§ 24 REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25 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. Slik advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 bruksenheten etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 26 REGISTRERING AV EIER/LEIETAKER

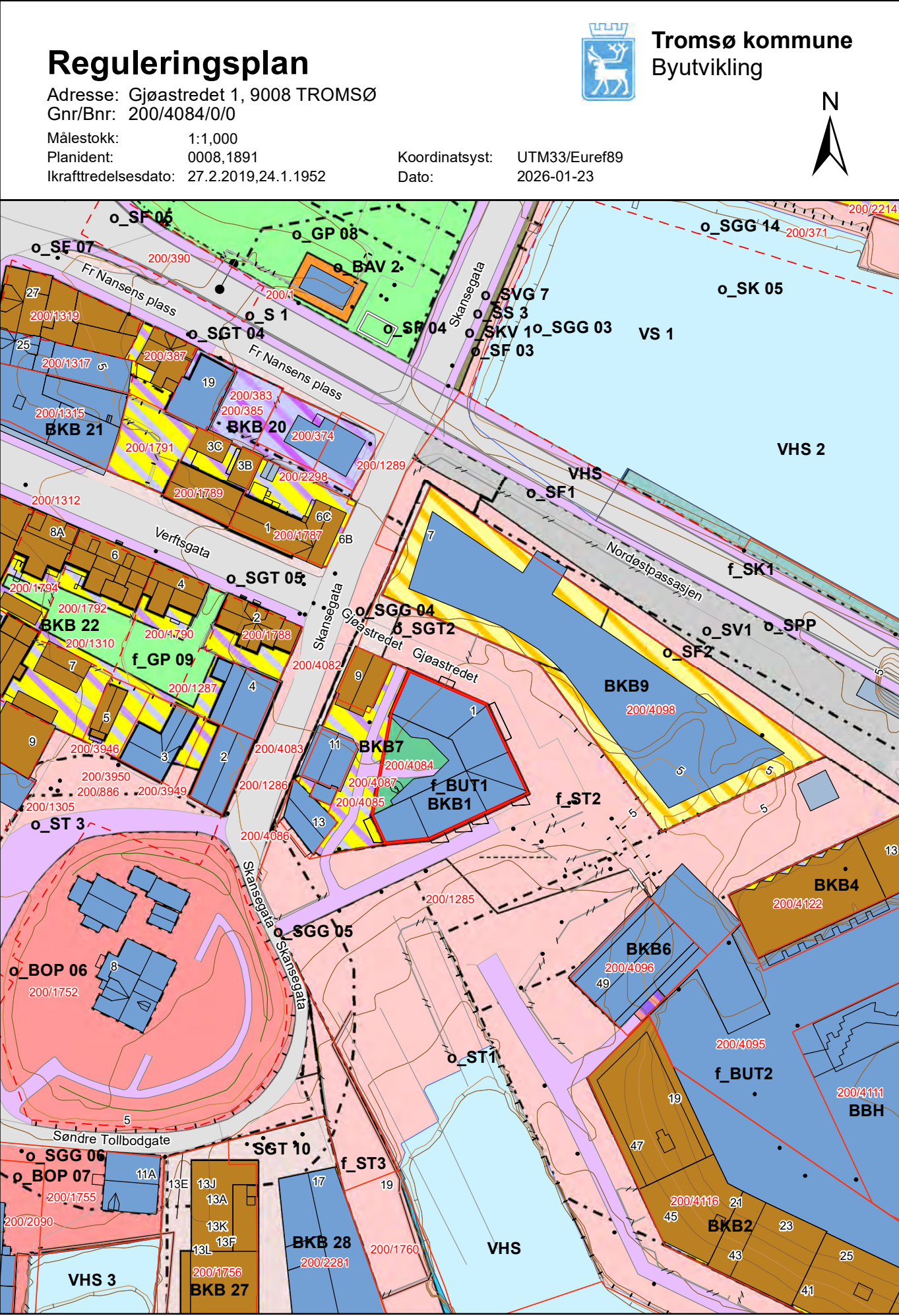
Erverver og leier av seksjonene må meldes til styret for registrering.

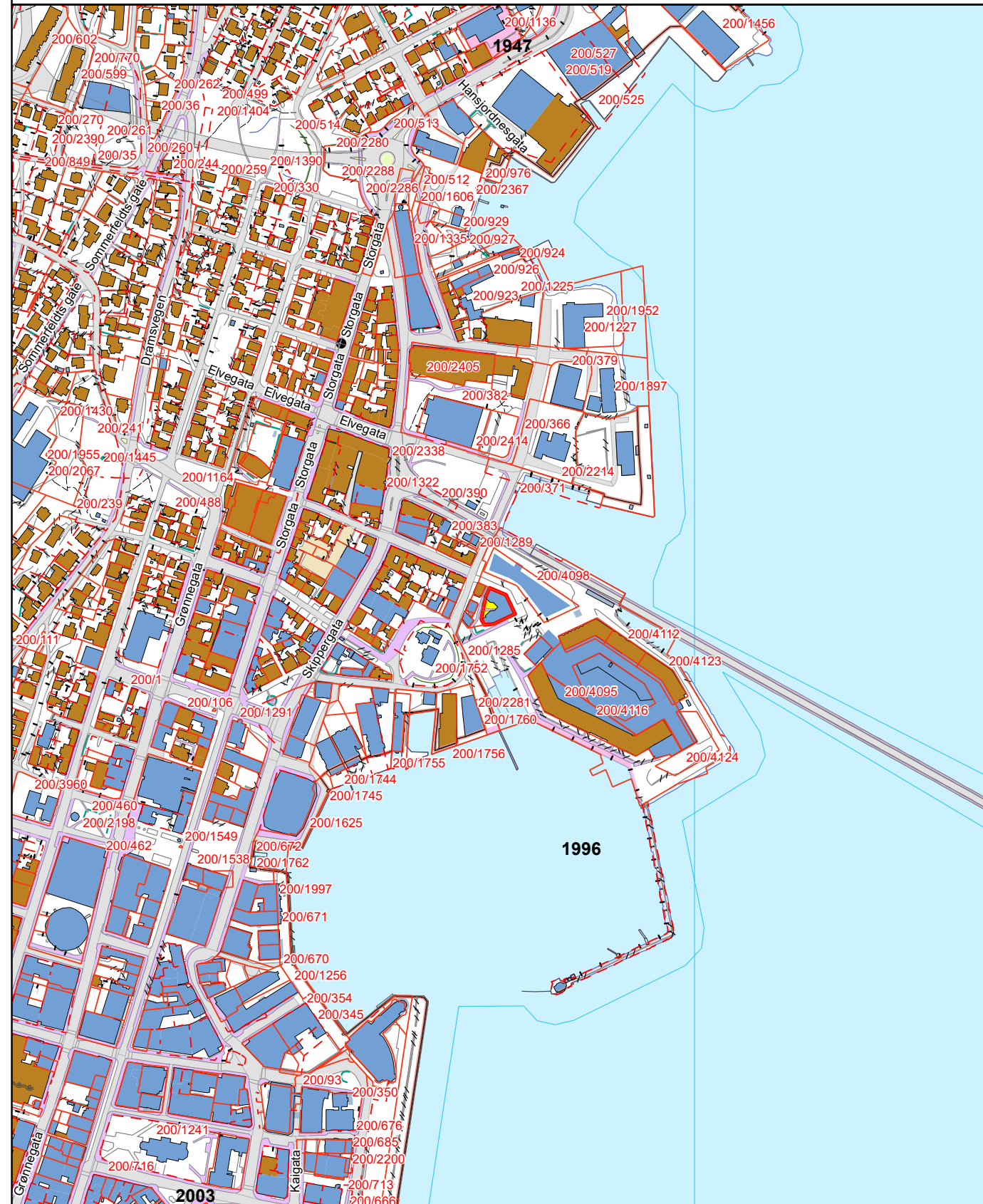
§ 27 EIERSEKSJONSLOVEN

Dersom annet ikke gyldig er bestemt i disse vedtektene, bruksreglementet eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.

Tromsø, den 9. februar 2026

Vedlegg: Kopi av seksjoneringsbegjæring







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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 budforhøvelser, 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.	for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
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.	4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
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	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.	3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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.	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.

Kjøpetilbud

Storhaug + Partnere

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl: _____

Oppdragsnr: 1269000
Adresse: Gjøastredet 19008 Tromsø
Betegnelse: GNR 200, BNR 4084 i Tromsø kommune

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato ____ / ____ - ____ kl: _____ ønsket overtagelse: _____

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet _____

Finansieringsplan - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital _____ Kr _____

Lån (bank og saksbehandler) _____ Kr _____

Til sammen _____ Kr _____

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet _____

Budgiver er kjent med Storhaug + Partnere sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/ vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/ vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adr: _____ Postnr/Sted: _____

E-post 1: _____ Mobil 1: _____

E-post 2: _____ Mobil 2: _____

Sted/Dato/Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. (Bruk gjerne felt under)

Storhaug
+Partnere