

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



Marmælen 46 -N12

WORKINNMARKA

BOLIGTYPE

Leilighet

PRISANTYDNING

kr 4 690 000

BRA-I/BRA TOTAL

58/81 m²

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
5	Plantegning
6	Informasjon om eiendommen
19	Vedlegg
79	Bilder



Katharina Kråkstad

Prosjektleder

Katharina.Krakstad@dnbeiendom.no

M: +47 988 98 753

Marmælen 46 -N12

Romslig 2-roms leilighet med stor innglasset balkong mot sør. Nyoppført i 2024, god takhøyde og moderne standard.

VELKOMMEN TIL
MARMÆLEN 46 -N12

Eierseksjon oppført i 2024 beliggende i 2. etasje i Norrøna Boligpark, Workinnmarka. En romslig 2-roms leilighet med sørvendt orientering. Boligen inneholder; entré med flislagt gulv, bad, stue med delvis åpen kjøkkenløsning og ett soverom. Utgang fra stue til sørvendt balkong. Boligen har moderne standard med listefri utførelse, 2,55 m takhøyde, enstavs parkett og gjennomgående malte flater i fargen "Tidløs". Kjøkken fra Nova med integrerte hvitevarer. Badet er helfliset med 60x60 fliser, vannbåren varme og moderne innredning.

Norrøna Boligpark ligger i et etablert og attraktivt område med nærhet til Langnes Handelpark, Tromsømarka og Prestvannet. Det er gode bussforbindelser og kort avstand til daglige servicetilbud. Parkering kan kjøpes separat for kr. 300 000,-.

PRISANTYDNING
kr 4 690 000

FELLESKOST PR MND
kr 2 990

BRA-I***
58 m²

BRA TOTAL ***
81 m²

TOMT
1812.7 m² eiet

BYGGEÅR
2024

OMKOSTNINGER*
kr 128 340

TOTALPRIS**
kr 4 818 340

ANTALL ROM
2

ANTALL SOVEROM
1

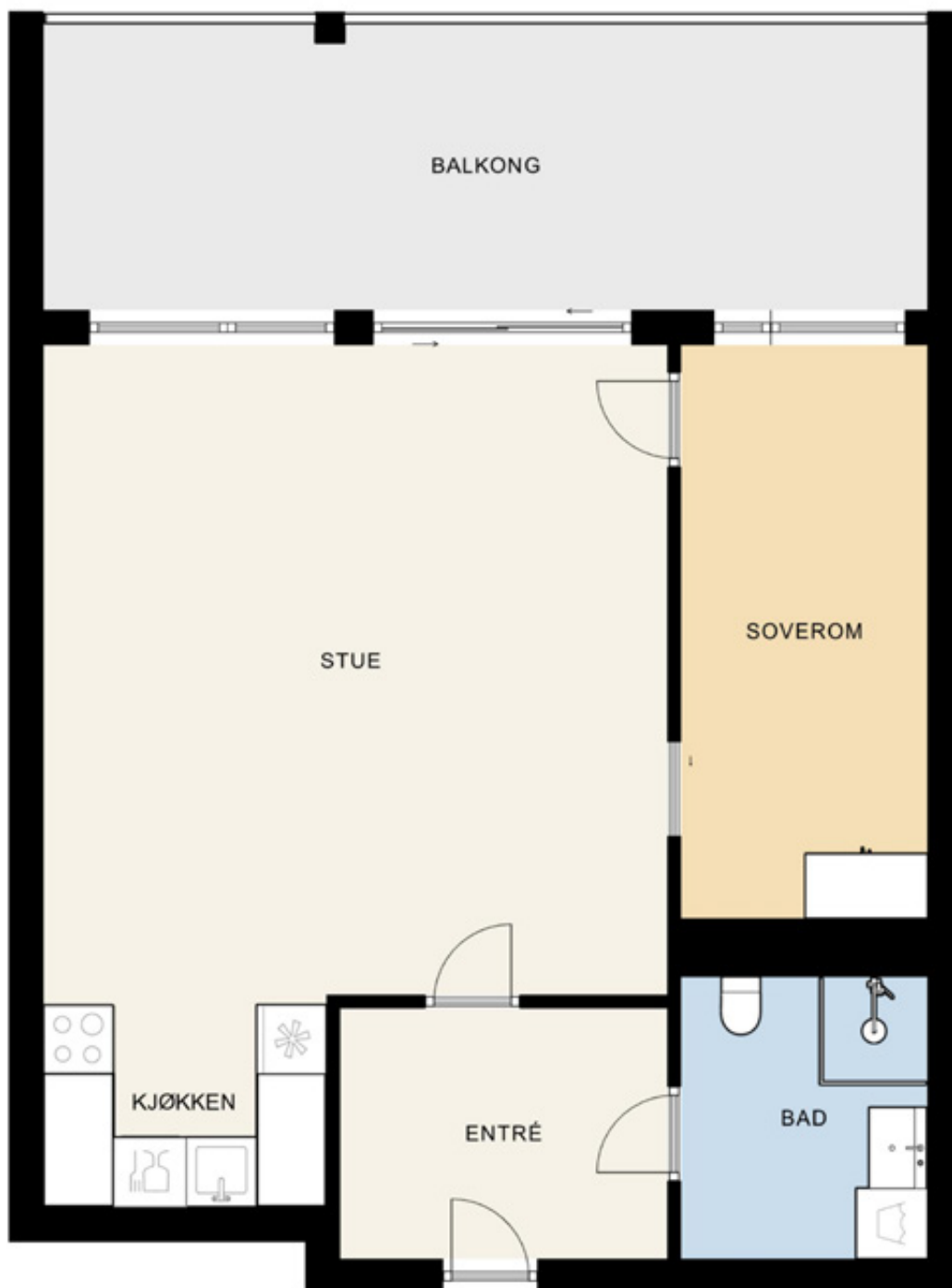
EIERFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Leilighet

ETASJE
2

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
** Hvis salg til prisantydning
*** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Plantegninger



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

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse

Marmælen 46 -N12

Postnummer

9016

Poststed

Tromsø

Kommune

Tromsø

Kommunenummer

5501

Matrikkel

Gnr. 118, bnr. 1754, snr. 7

Boligtype

Leilighet

Leilighetsnummer

H0102

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, bad, stue, kjøkken, soverom

BRA-e: 5 m² Sportsbod

BRA-b: 18 m² Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har tilgang til fellesareal med sykkelparkering og garasjeanlegg. Det er mulig å kjøpe bruksrett til parkeringsplass for kr. 300 000,-.

Byggeår

2024

Standard

Boligen var ferdigstilt i mars 2024.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredninger er levert av Nova Interiør og henter "Tromsdalstiden". Benkeplate i laminat. Oppvaskbenk har nedfellingsbeslag av rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk med kran for oppvaskmaskin.

Bad:

Flislagt bad. Baderomsinnredning i hvitt laminat, med servant, ettgreps blandebatteri og speil med lys. Vegghengt klosett. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Dusj med ettgreps dusjbatteri og dusjvegger (90 x 90 cm).

Innvendige overflater:

Tak er levert med nedforet gipshimling, som er sparklet og malt. I stue/kjøkken er taket helsparklet, mens det i øvrige rom skjøte- og flekksparkles. Enstavs parkett type eik på alle rom unntatt i bad og entre. Vegger er av gipsplater som er skjøte- og flekksparklet og malt i lys farge.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Varmtvannstank:

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsberedere via fjernvarmeanlegget.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Installasjonene er i hovedsak lagt skjult i vegg/gulv.

Branntekniske forhold:

Lokalt brannvarslingsanlegg med detektor og alarmklokke i leiligheter og fellesrom.

Brannvarslingsanlegget har direktevarsling til 110-sentralen.

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

Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har innhentet tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova, og selger har heller ingen plikt til det. Manglende tilstandsrapport innebærer at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har heller ikke bebodd boligen. Interessenter gjøres oppmerksom på at boligen har vært leid ut.

Parkering

Parkeringsplass (bruksrett) kan kjøpes for kr 300.000. Garasjeanlegget er på velforeningens eiendom med gnr 118, bnr 1712 i Tromsø. Rettigheten opprettes ved listeføring hos forretningsfører Bonord.

Ved kjøp av parkeringsplassen bes interessenter ta det med som forbehold i budet. Det påløper en månedlig felleskostnad for parkeringsplass. P.t er kostnaden kr. 250,-.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av leveransebeskrivelsen gitt av utbygger

Takkonstruksjon/ taktekke:

Yttertak med hulldekke isolert på oversiden, og tekkes med mekanisk festet membran/folietekking eller papp.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i bindingsverk med isolasjon i henhold til gjeldende byggeforskrifter, innvendig fuktspærre og gipsplater. Leilighetsskillevegg/bærevegger i betong eller isolert bindingsverksvegg, kledd med gipsplater.

Vinduer:

Vinduer i yttervegg er malte trevinduer med aluminiumskledning.

Dører:

Ytterdører er levert som slett, hvitmalt.

Balkonger/terrasser:

Balkonger som betongelement eller stålramme. Gulv på balkonger og terrasser som tremmegulv av tre. På terrasser er stikkontakt og belysning levert. Innglassing er ikke å betrakte som tett konstruksjon, vanninntrenging må derfor påregnes.

Innhold

2. etasje (BRA-i 48 kvm): entré, bad, stue, kjøkken, soverom.

2. etasje (BRA-b 18 kvm): innglasset balkong.

1. etasje (BRA-e 5 kvm): sportsbod.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger og dagens bruk stemmer overens med disse.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kjøle- og frys, . Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Antall bad

1

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Takstmann

Jarand Gamst

Type takst

Arealrapport

Innbo og løsøre

Det ses til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Eierform

Eierseksjon

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1812.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felleseid og regulert til boligbebyggelse. Opparbeidet plen, sandkasse og gangveier rundt boligene. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.
Det er et felles underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Oppført på eiendommen nr. 118, bnr. 1712.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "boligbebyggelse" i følge Kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelse 29.03.2017. Megler har innhentet fullverdig kommuneplan som kan fås ved etterspørsel.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse i følge arealplan "B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna Boligpark" med plan ID 1768, ikrafttredelsesdato 30.03.2016

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen med plan ID 1886 og navn "Detaljregulering E8 flyplasstunellen". For mer informasjon se kommunekart.com.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med garasjekjeller datert: 23.06.2025

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.06.2025.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5501/118/1754/23:

13.03.2024 - Dokumentnr: 1208733 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 102/2665

16.09.2024 - Dokumentnr: 1956225 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:460

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:461

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1415

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1453

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1454

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1455

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1458

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1459

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1521

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Tromsø Kommune

Org.nr: 940 101 808

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2024 - Dokumentnr: 1956225 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:460

Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:461
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1415
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1453
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1454
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1455
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1458
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1459
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1521
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Tromsø Kommune
Org.nr: 940 101 808
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2024 - Dokumentnr: 1956225 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:460
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:461
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1415
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1453
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1454
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1455
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1458
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1459
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1521
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Tromsø Kommune
Org.nr: 940 101 808
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2024 - Dokumentnr: 2135236 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5501 Gnr:118 Bnr:1712

Det er tinglyst en erklæring som gir eiendommen tidsubegrenset rett til adkomst samt rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde vann-, avløps- og overvannsledninger (VAO-anlegg) over flere naboeiendommer. Rettigheten gjelder hele arealet på de tjenende eiendommene og kan overføres til Tromsø kommune ved eventuell overtakelse av VAO-anlegget. I tillegg er det etablert en ikke-tinglyst rett til bruk av disse eiendommene som felles uteareal, med drift og vedlikehold organisert gjennom Norrøna Boligpark Velforening, hvor alle seksjonseiere har medlemsplikt.

Legalpant

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiberbasert internettforbindelse (1000/1000 Mbp/s) installert i bygget fram til svakstrømskap i hver leilighet. Kostnaden til internettforbindelsen inngår i felleskostnadene som betales til sameiet.

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble ferdigstilt i 2024. Boligen er per tiden utleid.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Ja

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport

Oppvarming

Norrøna Boligpark forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Distribusjon i leiligheter vil skje i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang/entre. Soverom leveres uten varmekilde, men stikk for panelovn monteres. På bad kan elektriske varmekabler bli benyttet i stedet for vannbåren varme. Felles varmesentral for prosjektet plasseres i teknisk rom i kjelleren i byggetrinn 1 (Odin). Varmtvann leveres fra felles varmtvannsberedere via fjernvarmeanlegget. Det monteres ikke energimålere for måling av forbruk av fjernvarme i de enkelte boenheter, ei heller i den enkelte blokk/sameie. Forbruk avregnes i stedet etter boenhetenes sameiebrøker.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info strømforbruk

Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

Sameienavn

Sameiet Norrøna Boligpark Eir

Organisasjonsnummer

933401367

Eierbrøk

102/2665

Forretningsfører

BONORD

Om sameiet

Sameiet består av 32 boliger. Styreleder er Håvard Rognli-Johannessen. Forretningsfører er BoNord. Dyrehold er tillatt.

Årets resultat for 2024 er kr 343.480 og det budsjetteres med et overskudd på kr for 2025.

Styret planlegger for 2025:

- Se eventuelle miljøtiltak/tiltak for å få et triveligere utomhusareal.
- Dugnad av utomhusarealer
- Dugnad av garasjeanlegg (for de som har garasjeplass)

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år: 2025 og årsregnskap for år: 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Styregodkjennelse

Ervervsbegrensning – Eierseksjonslovens §23

Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn.

Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Har du, dine nærstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt. Spørsmål vedrørende dyrehold rettes til megler.

Dyrehold

Er tillat.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 690 000

Omkostninger

Kr 128 340

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 117 250,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Oppstartsgebyr til sameiet kr. 10 000,-

Omkostninger: kr 128 340,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 4 818 340

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 990

Felleskostnader inkluderer

Grunnleie: kr. 2251

Internett - GlobalConnect: kr. 289

Kontingent til velforening: kr. 450

Felleskostnadene inkluderer: Internett, velforeningskontingent, div. driftskostnader, vannbåren varme til oppvarming og varmtvann.

Grunnleie dekker: betjening bygningsforsikring, avgift for vann og avløp, og diverse vedlikehold/ drift iht. vedlagt regnskap.

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

Ved kjøp av parkeringsplass i kommer driftskostnader til garasjeanlegget i tillegg til oppgitt felleskostnad pt. kr. 250,- pr. mnd.

Kommunale avgifter

Kr 4 268

Info kommunale avgifter

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Sameiet blir fakturert kr 111 506,02 i kommunale avgifter for år 2025 som inkluderer kostnader for vann og avløp. Kommunale avgifter som er felles for sameiet belastes den enkelte seksjonseier via månedlige felleskostnader. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Kommunale avgifter år 2025

Info formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første skatteoppgjør.

Velforening

Norrøna Boligpark Velforening - pliktig medlemskap for beboerne.

Foreningens navn er Norrøna Boligpark Velforening.

Forretningsfører er BoNord.

Styreleder er Brynjar Østgård,

kontaktinformasjon: norrona@mittbonord.no.

Resultatet for 2023 er et underskud på kr 85 818 og det budsjetteres med et overskudd på kr 318 674 for 2024.

Velforeningen eier garasjeanlegget under bakken som skal nyttes i fellesskap mellom sameiene i Norrøna Boligpark. Bruksretten til parkeringsplass blir ikke tinglyst, men registreres hos velforeningen. Bruksretten til en parkeringsplass kan kun selges internt til andre medlemmer av velforeningen, altså utelukkende blant eiere av seksjoner i en av de ni eierseksjonssameiene i Norrøna Boligpark. I tillegg vil velforeningen eiendommen som utgjør uteområdene i Norrøna Boligpark. Enhver seksjonseier i Norrøna Boligpark er pliktig medlem i foreningen.

Forretningsfører

Bonord, org.nr. 847890622

post@bonord.no tlf. 78407640

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

Område

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Norrøna Boligpark i Workinnmarka på Tromsøyas vestsida, med fantastiske solforhold. Boligparken består av 276 boliger.

Norrøna Boligpark har en sentral beliggenhet i naturskjønne omgivelser. På sommerstid innbyr Tromsømarka til mange ulike fritidsaktiviteter, som fotturer, sykling og bading for å nevne noen. Utover høsten er det muligheter for sopp- og bærturer, og på vinterstid ligger skiløypene rett utenfor døra. Prestvannet ligger en kort spasertur unna Norrøna Boligpark, er et av byens aller fremste rekreasjonsområder, og også et yndet sted å betrakte nordlyset. Samtidig som naturen er tett på, er både byens pulserende sentrum og Jekta Storsenter, med sine 120 butikker, bare en kort spasertur unna. Via lysløypa, som starter 200 meter fra Norrøna, kan du gå, sykle eller bruke skiene til å komme deg raskt til UNN og Universitetsområdet. Bussholdeplass finner du rett ved

350 meter til Prestvannet

550 meter til Norrøna Barnehage

900 meter til Prestvannet skole

1,3 kilometer til Charlottenlund aktivitetspark

2,5 kilometer til Templarheimen; Tromsøbadet, turnhallen, Tromsøhallen mm.

100 meter til nærmeste busstopp, rute 28 og 40.

4 min. busstur til Jekta Storsenter

7 min. busstur til sentrum

15 min. busstur til UNN

Bebyggelsen omkranser to store, innbydende tun. Her vil småbarnsfamilier trives like bra som de mer voksne. All parkering skjer i et underjordisk garasjeanlegg. Tunet vil derfor være helt bilfritt og danne et trygt og trivelig leke- og oppholdsmiljø.

Adkomst

Adkomst fra felles entré, via trapp og heis til tredje etasje.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Tromsø kommune, tlf. {r[f.find(countyid)]} for nærmere informasjon

Øvrig info

Oppdragsnummer

815260005

Overtakelse

Eiendommen er utleid og med en leiekontrakt som kan sies opp med 3. mnd oppsigelsestid fra tidligst 17 april 2026. Tidligst mulig overtagelse vil da være i slutten av august 2026.

Selger

Frabene AS

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. forsikringsvilkårene. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 700,- / 5 200,- / 6 800,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

Al teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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 og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaklinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglernes vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt type fastpris og meglernes vederlag er avtalt til 39 000,00.

Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke ekskl. Digital Annonsering kr 17 200,00

Oppgjørshonorar kr 4 500,00

Tilretteleggingsgebyr kr 7 900,00

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 290,00

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00

Andre utgifter

Selger betaler også for Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 2900.

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, hevning og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et honorar kr. 25 000.

Dersom handel kommer i stand innen tre mnd. etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden. Dersom eiendommen overdras til slektning, arving i boet, fraseparert ektefelle, samboer eller registrert partner, betaler oppdragsgiver fullt vederlag.

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Våre samarbeidspartnere

Vi er opptatt av verdiskapning, og har knyttet til oss samarbeidspartnere som skal sikre våre kunder de beste produkter og tjenester;

Fremtind leverer boligselgerforsikring.

HELP leverer boligkjøperforsikring.

DNB bank tilbyr finansieringsløsninger.

Via vår kundeportal tilbyr vi å formidle kontakt med leverandører av tjenester som eksempelvis, flyttetjenester, vask, lager, blomster, oppussing.

I forbindelse med overtakelse av bolig tilbyr Visma Meglerfront avtaler om strøm, alarm og bredbånd.

Kontaktperson

Katharina Kråkstad
Prosjektleder
Katharina.Krakstad@dnbeiendom.no
Tlf: 988 98 753

Ansvarlig megler

Katharina Kråkstad
Prosjektleder
Katharina.Krakstad@dnbeiendom.no
Tlf: 988 98 753

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Tromsø, Fredrik Langesgate 22
9008 TROMSØ
Tlf: 480 27 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Katharina Kråkstad på mob 988 98 753 for avtale om visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Nabolagsprofil

Arealmålingsrapport

 2- roms selveierleilighet

 Marmælen 46, 9016 TROMSØ

 TROMSØ kommune

 gnr. 118, bnr. 1754, snr. 7



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 21547-1003

Referansenummer: DD8815

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarand Gamst

Vår ref:



MO
TAKST



Gyldig rapport
24.02.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

Jarand Gamst

Uavhengig Takstingeniør

jarand@motakst.no

981 72 824



Bygninger på eiendommen

2- roms selveierleilighet



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

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

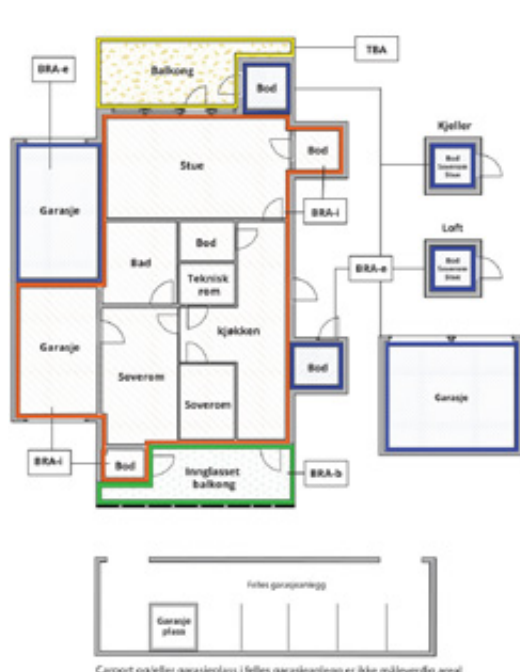
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2- roms selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58		18	76	
Underetasje		5		5	
SUM	58	5	18		
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

NB! Takstingeniøren er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysning angående disponering av boden. Det gjøres oppmerksom på at dette kan påvirke boligens bruksareal, for mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert i denne rapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2- roms selveierleilighet	58	18

Kommentar

2- roms selveierleilighet

Bod med adkomst via fellesareal i underetasjen (U1) = 5,1 m2 (BRA-e)

Det bemerkes at den innglassede terrassen er medtatt i boligen bruksareal, oppgitt som s-rom (BRA-b). Dette iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

24.2.2025	13:30:00	13:45:00	Jarand Gamst
-----------	----------	----------	--------------

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
---------	------	------	------	------	-------	-------	------------

5501 TROMSØ

118

1754

7

1812 m²

Kommunekart.com

Eiet

Adresse

Marmælen 46

Hjemmelshaver

Frabene AS

Boligselskap

Sameiet Norrøna
Boligpark Eir

Eierandel

69 / 2665

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nord

Organisasjonsnr

933401367

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kartverket	24.02.2025	Innhenting av sameiebrøk.	Gjennomgått		Nei
Arealregistrering		Målsatt skisse av leiligheten for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	24.02.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. 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.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

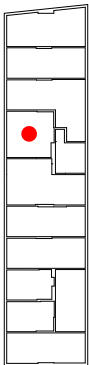
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

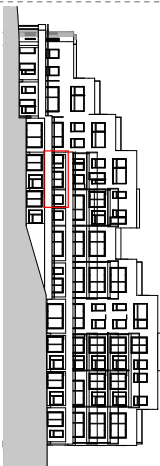
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

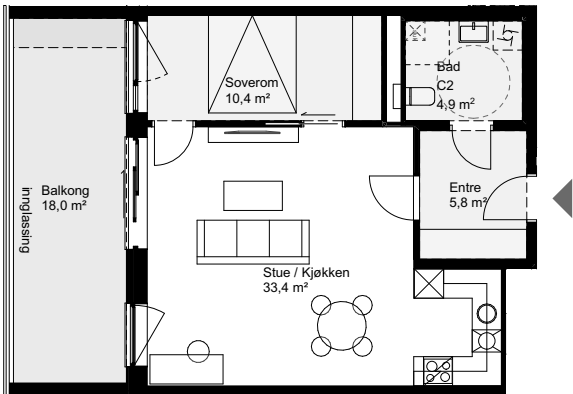
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



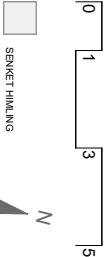
PLAN 1



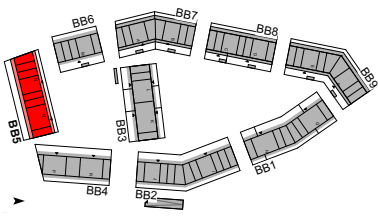
FASADE SØR



PLAN 1



Merk:
Nedtoringer og innkassinger av tekniske
tegninger utover det som fremgår av
tegnningene vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de
enkelte rom vil kunne forekomme.
Entelets bruksareal og P-rom inkluderer
innvendige vegger og slakter.
Kjøkken og bad er velstående og leveres
i henhold til egne tegninger.
Møbler er ikke inkludert.
Areal i henhold til NS 3940:2012



LEILIGHETSNR.: N12
LEILIGHETSTYPE: 2R
AREAL BRA: 57 m²
AREAL P-ROM: 57 m²
ANLEGG: Norrøna boligpark hus BB5 Eir
BYGGERNE: Frabene as
ARKTEKT: Filter arkitekter as Eugenius gjele bc +47 23 55 52 20 post@filterarkitekter.no
TEGNING: Kontraktstegning N12
TEGNINGSNR.: A1-70-N12
SKALA: 1:100 A3
TEGN.KONTR.: db
DATO: 25.05.2022



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Roger Fagerheim

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

9016 TROMSØ

5501-118/1754/0/7



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

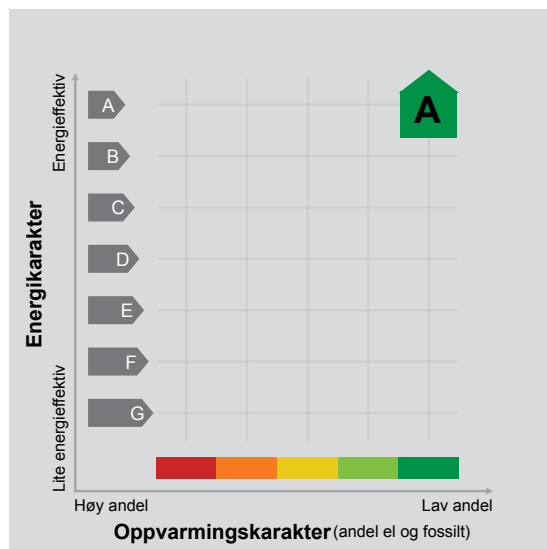
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST



Adresse	Marmælen 46
Postnummer	9016
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	TROMSØ
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	1754
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festennummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	f1fbc930-2527-4c45-a0c3-a25c41b19ad6
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ OLA BAKKEBY ERIKSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marmølen 46	Kommunenummer: 5501
Postnummer: 9016	Gårdsnummer: 118
Sted: TROMSØ	Bruksnummer: 1754
Kommune: TROMSØ	Seksjonsnummer: 7
Bolignummer: H0102	Festenummer:
Dato: 23.02.2024 6:29:55	Bygningsnummer:
Energimerkenummer: f1fbc930-2527-4c45-a0c3-a25c41b19ad6	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	177 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,94 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	163,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,14 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)

0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,37
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,49
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	NONOBU

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,1 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	78,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 342 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 079 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,11 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 763 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 481 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 861 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 342 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %
--------------------------------------	--------

Norrøna Boligpark

Byggetrinn 8 – Eir



Frabene AS

10. mai 2024

Generelt

Bygningsmessig leveranse følger teknisk forskrift, TEK 17. Utførelsen er basert på «normal» toleranse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at enkelte av de materialer som benyttes, påvirkes av temperatur og fuktighet, noe som eksempelvis kan medføre sprekke-dannelser de første par årene (typisk i hjørner og i overgang mellom vegg og himling). Elektroleveransen følger nyeste forskrift, NEK 400-2018.

Avfallshåndtering

System for avfallshåndtering (søppelsug) er etablert. Nedkastpunkter er plassert på sentrale steder i uteområder, mens tilkoblingspunkt for sugebil er på utsiden av bebyggelsen, mot Hulderveien.

Postkasser

Låsbart postkassesystem er montert i inngangsparti.

Sykkelparkering

Sykkelparkering er plassert som eget rom ved inngangspartiet i N-oppgangen.

Oppvarming

Norrøna Boligpark forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Distribusjon i leiligheter skjer i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang/entre. Soverom er levert uten varmekilde, men stikk for panelovn er montert. På bad er elektriske varmekabler benyttet. Felles varmesentral for prosjektet er plassert i teknisk rom i kjelleren i byggetrinn 1 (Odin). Varmtvann leveres fra felles varmtvannsberedere via fjernvarmeanlegget.

Det er ikke montert energimålere for måling av forbruk av fjernvarme i de enkelte boenheter, ei heller i den enkelte blokk/sameie. Forbruk avregnes i stedet etter boenhetenes sameiebrøker.

Bygningskonstruksjon

Fundamenter og banketter er utført i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Hovedbæresystem som betong-/stålkonstruksjoner og hulldekker. Etasjeskiller i betong/hulldekker. Trinnlydplater med påstøp er lagt for å ivareta forskriftskrav til støy mellom boenheter, basert på lydklasse C. Avhengig av ens egen sensitivitet for lyd, vil noen kunne oppleve lydstry fra omkringliggende leiligheter, spesielt lavfrekvent lyd.

Radonsperre er lagt i gulv på grunn i trapperom og leiligheter som ligger på bakkenivå. For øvrig er radon håndtert gjennom ventilering/avtrekk i garasjeanlegg.

Yttervegger er utført i bindingsverk med isolasjon i henhold til gjeldende byggeforskrifter, innvendig fuktspærre og gipsplater. Leilighetsskille/bærevegger i betong eller isolert bindingsverksvegg, kledd med gipsplater. Yttertak med hulldekke isolert på oversiden, og tekkes med mekanisk festet membran/folietekking eller papp.

Utvendig standard

Fasader i impregnert eller malt trepanel samt platematerialer. Ytterdører er levert som slett, hvitmalt. Balkonger som betongelement eller stålramme. Avrenning i nedløpsrør til terreng eller drener. Enkelte av balkongene er på grunn av støybestemmelsene levert som innglasset med mulighet for åpning. Innglassing er ikke å betrakte som tett konstruksjon. Vanninntrenging må derfor påregnes. Gulv på balkonger og terrasser som tremmegulv av tre. På terrasser er stikkontakt og belysning levert.

Innvendig standard

Tak

Tak er levert med nedforet gipshimling, som er sparklet og malt. I stue/kjøkken er taket helsparklet, mens det i øvrige rom skjøte- og flekksparkles. Normalt takhøyden er ca. 2,55 meter. I mindre takarealer i gang, entré eller bod, der himling er nedforet for å skjule tekniske kanalføringer, og på bad, kan minste takhøyde være ca. 2,30 meter. For øvrig er takhøyden ikke lavere enn 2,40 meter. Tekniske installasjoner er innkasset der nødvendig.

Sjakter er vist på leilighetsplanene.

Tak i garasje og sportsboder er levert som betongelement med støvbundet flate. Tak i trapperom og korridorer som systemhimling.

Gulv

Leilighetene er levert med enstavs parkett type eik på alle rom unntatt i bad og entre. Parkett er et levende tremateriale, og en må følge leverandørens vedlikeholdsinstruks, spesielt med hensyn til luftfuktighet, for å opprettholde garantivilkår og sikre levetiden. Se FDV-dokumentasjon for mer informasjon.

Bad med flis. I entré, eller i naturlig del av stue ved inngangsdør, dersom den aktuelle leiligheten ikke har separat entré, er flis levert på gulv. Gulv i korridorer i fellesarealer er levert med flis.

Vegger

Vegger på bad er levert med flis. I øvrige rom gipsplater som er skjøte- og flekksparklet og malt i lys farge. Vegger i trapperom er levert i sparklet og malt betong. Deler av trapperom, ved inngangsparti, er levert med trepanel. Vegger mellom leilighetene og mot trapperom er levert som lydvegg i henhold til gjeldende forskriftskrav, basert på lydklasse C. Avhengig av ens egen sensitivitet for lyd, vil noen kunne oppleve lydstry fra omkringliggende leiligheter, spesielt lavfrekvent lyd.

Vinduer og dører

Vinduer i yttervegg er levert som malte trevinduer med aluminiumskledning. Vinduer er levert med barnesikring og nødvendige beslag.

Inngangsdører til leilighetene er levert med slett, hvitmalt overflate, med lås og vrider i blank/matt utførelse. Heve-/skyvedører og øvrige balkongdører er hvitmalt med trepunkts lukking. Innvendige dører er hvitmalt, med slette dørbled, låskasse samt standard vrider i blank/matt utførelse.

Foringer, gerikter og listverk

Overgang mellom tak og vegg er levert listefritt med akryl i overgangene. Gulvlist er levert som parkettlist i eik. Foringer og gerikt i hvit utførelse, med synlig innfesting.

Utgang til balkonger

For de leilighetene som har balkonger beliggende oppå taket til leiligheten under, vil utgangen kunne ha opptrinn fra innvendig gulv.

Sportsboder

Vegger er enten utført med stenderverk og sponplate/gipsplate på minimum én side, eller som kassettløsning med aluminiumsvegger. For å tilfredsstille de krav som gjelder for boligsprinkling, er øverste del av vegg bygd i netting. Støpt gulv på grunn med støvbinding. Gulv i sportsboder på leilighetsplan er utført i betong med glattet påstøp. Boddører med lås/hengelås. Stikkontakt er montert.

Sportsboder er ment for oppbevaring av utstyr som tåler utendørs bruk. Selv om sportsboden er plassert innendørs, kan derfor ikke gjenstander som kan ta skade av fukt og andre værvariasjoner, oppbevares i boden.

Trapperom og heis

Trapper i trapperom/-hus og fra kjellergarasje er levert i betong eller stål. Flis i repos og trinn. Heis fra parkeringsanlegg til alle etasjer. Heis er levert med nødtelefon installert. Heis har plass til bære for sykketransport.

Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning

Kjøkkeninnredninger er levert av Nova Interiør, som MDF eller tilsvarende utførelse. Benkeplate i laminat. Oppvaskbenk har nedfellingsbeslag av rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk med kran for oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Baderomsinnredning i hvitt laminat eller tilsvarende, med servant, ettgreps blandebatteri og speil med lys. Vegghengt klosett. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk for tørketrommel leveres ikke. Dusj med ettgreps dusjbatteri og dusjvegger (90 x 90 cm).

Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

Brannutstyr

Lokalt brannvarslingsanlegg med detektor og alarmklokke i leiligheter og fellesrom.

Brannvarslingsanlegget har direktevarsling til 110-sentralen. Bygget er levert med automatisk boligsprinkelanlegg. I leilighetene er sprinkelhoder innfelt i himling. I fellesarealer er sprinkelhoder synlige. Brannslanger er montert i parkeringsanlegget. Det leveres ett håndsløkkerapparat til hver leilighet.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hver leilighet har eget ventilasjonsaggregat, med friskluftsinntak i yttervegg og avkast over yttertak eller i yttervegg. Ventilasjonsaggregat er for de fleste leiligheter plassert i tak i gang. Enkelte leiligheter har aggregatet plassert i bod. For kjøkkenavtrekk benyttes plasmafilter, som resirkulerer avtrekksluften og tilbakefører ren luft i rommet.

Pipe og ildsted

Pipe og ildsted inngår ikke i leveransen. Pipe og ildsted kan heller ikke ettermonteres. Det samme gjelder for gasspeis eller annen tilsvarende varmekilde.

Elektriske installasjoner

Generelt

Installasjonene er i hovedsak lagt skjult i vegg/gulv, bortsett fra i lyd-/branncelle-begrensende konstruksjoner og i leilighetsskillevegger og vegger i betong, der åpne installasjoner er benyttet. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Leiligheter

Alle rom er levert med LED-belysning. På alle rom unntatt soverom og bod, er innfelte downlights levert. Ringknapp ved inngangsdør til hver enkelt leilighet. Stikkontakter i samsvar med bestemmelsene i teknisk standard.

Korridorer og utvendig

Cellestyrt lys i trapperom, korridorer og parkeringsanlegg (styres av fotocelle). Utelys ved hver hovedinngang/fellesgang og ved nedkjøring til parkeringsanlegg. Varmekabel under/foran porten til parkeringsanlegg. Port-/dørtelefonanlegg med fjernstyrt åpningsfunksjon for hver leilighet. Belysning i uteområdene i henhold til utomhusplan. For byggetrinn 8 etableres ikke belysning i hele det utearealet som omfattes av utomhusplan, kun den delen som er spesifisert å tilhøre byggetrinnet.

El-bil

Hovedtavle og strømforsyning er klargjort for å ha kapasitet til at alle parkeringsplasser i garasjeanlegget kan ha ladepunkt for el-bil. Ved installasjon av lader må laderen være kompatibel med det ladesystemet som er etablert i garasjeanlegget. Per dato vil det si at lader av typen Zaptec Pro må benyttes.

Diverse

Prosjektet leveres med fiberbasert internettforbindelse (1000/1000 Mbp/s) installert i bygget fram til svakstrømskap i hver leilighet. Fibermodem og trådløs ruter leveres. Kostnaden til internettforbindelsen inngår i felleskostnadene som betales til sameiet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORRØNA BOLIGPARK EIR

Innsendes sammen med begjæring om oppdeling i eierseksjoner
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Norrøna Boligpark Eir (heretter bare sameiet).

Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 118 bruksnummer 1754 i Tromsø kommune. Sameiets adresse er Marmælen 40-50. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst ____/____/____.

Sameiet består av 32 boligseksjoner. Den enkelte seksjon består av hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og andel i fellesarealer. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring. I tillegg til dette er det etablert et parkeringsanlegg m/boder mv. under bakkenivå som er organisert som en anleggseiendom som, sammen med arealene utomhus, driftes av en velforening sammen med tilstøtende eierseksjoner i Norrøna Boligpark, nærmere beskrevet nedenfor i pkt. 3.

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

2 SAMEIEBRØK

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

Seksjon	Leilighet	Brøk	Seksjon	Leilighet	Brøk
1	N01	127	17	O23	70
2	N02	117	18	O22	54
3	N05	72	19	O21	70
4	N04	54	20	N33	117
5	N03	53	21	N32	54
6	N13	85	22	N31	70
7	N12	69	23	O34	102
8	N11	87	24	O33	68
9	O14	117	25	O32	54
10	O13	72	26	O31	85
11	O12	53	27	N41	109
12	O11	54	28	O44	102
13	O15	119	29	O43	68
14	N23	133	30	O42	54
15	N22	79	31	O41	85
16	N21	69	32	O51	143
Sum					2 665

Sameiebrøken er fastsatt med utgangspunkt i leilighetens areal og 1/3 av innglasset areal, hvor det deretter er foretatt en vektet korreksjon av brøken for arealavhengige og seksjonsavhengige kostnader, med hhv. 70 % og 30 %.

3. BRUK OG ORGANISERING

3-1 Bruk og rådighet

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr tilsvarende fem rettsgebyrer til forretningsfører for sameiet.

Eierseksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det skulle være vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3-3 Norrøna Boligpark – Organisering av parkeringsanlegg og fellesområder

Boligprosjektet Norrøna Boligpark er et boligområde med ni planlagte eierseksjonsseksjonseier, hvorav Sameiet Norrøna Boligpark Eir er ett av disse. Norrøna Boligpark er p.t. under oppføring, og de øvrige bygningene og eierseksjonssameiene vil oppføres og stiftes fortløpende i løpet av de kommende årene.

De ni eierseksjonssameiene skal dele store fellesområder. I tillegg skal det etableres et parkeringsanlegg med boder som går sammenhengende under bakken fra bygning til bygning. Eiendommen(e) som utgjør fellesarealet og anleggseiendommen som utgjør parkeringsanlegget, vil eies og driftes av Norrøna Boligpark Velforening. Sameiet, samt den enkelte rettighetshaver til garasje plass, bod eller annen særrettighet i disse eiendommene, må svare for en andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til dem, som beskrevet i pkt. 5.2, samt i velforeningens vedtekter, jf. pkt. 3.3.5.

Velforeningen vil ha ansvar for å sikre bruksrett til parkering, enkelte boder, sykkelparkering, tekniske anlegg, atkomster mm., og ellers ivareta eiernes interesser knyttet til bruk av parkering, fordeling av HC-parkeringsplasser, bruk og drift av utomhusanlegg mv.

3.3.1 Ufravikelig medlemskap i velforeningen – valg av representant

Sameiet Norrøna Boligpark Eir har i likhet med de øvrige åtte sameiene i Norrøna Boligpark til enhver tid plikt til å drifte Norrøna Boligpark Velforening og betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Eier(ne) av en eierseksjon blir automatisk medlem i velforeningen gjennom kjøpet av seksjonen, mens selger(ne) samtidig automatisk trer ut som medlem i velforeningen.

Medlemskapet i velforeningen kan ikke under noen omstendigheter avsluttes utenom ved kjøp og salg av en seksjon.

Hvert eierseksjonssameie vil ha én representant i styret til velforeningen. Dersom ikke styret beslutter noe annet, er det styreleder i sameiet som er sameiets representant i velforeningen.

Eierseksjonssameiene vil tiltre velforeningen etter hvert som de blir stiftet. Utbygger vil fungere som representant for de sameiene som til enhver tid ikke ennå skulle være stiftet. Utbygger kan delegere denne oppgaven til andre.

3.3.2 Tekniske installasjoner

Hele eller deler av sameiets tekniske installasjoner vil være etablert i egen eiendom som eies og forvaltes av Norrøna Boligpark Velforening. Dette gjelder f.eks. fjernvarmeanlegg, el-anlegg, sprinkleranlegg, port mv. For de tekniske installasjonene som sameiet bruker i fellesskap med andre boligsammenslutninger må sameiet svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene; herunder også påkostninger. Sameiet vil også ha en forholdsmessig andel av ansvaret for slike anlegg. For det tilfelle tekniske installasjoner i velforeningens eiendom utelukkende benyttes av sameiet, og ikke flere boligsammenslutninger i fellesskap, så må sameiet svare for samtlige drift- og vedlikeholdskostnader; herunder også påkostninger og ha fullt ansvaret for anleggene alene.

3.3.3 Boder

Hver eierseksjon får tilgang til en bod i forbindelse med kjøpet. Bodene kan være en del av leiligheten, være et tilleggsareal til seksjonen et annet sted i sameiet eller være plassert i anleggseiendommen som driftes av Norrøna Boligpark Velforening. I sistnevnte tilfelle vil seksjonen få en bruksrettighet som registreres av velforeningen og velforeningens forretningsfører, se også pkt. 3.3.6. Bruksretten til boder kan ikke selges separat og følger med ved salg av seksjonen. Sameiet og den enkelte eier av en bod må svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til bodene.

3.3.4 Garasjeplasser, gjesteparkeringer og sykkelparkering

Garasjeplasser, gjesteparkeringer og deler av sykkelparkering mv. er etablert i anleggseiendommen som driftes av Norrøna Boligpark Velforening. Sameiet og den enkelte eier av en garasjeplass, sykkelparkering eller annen særrettighet må svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til disse fasilitetene.

Ingen eierseksjoner har noen parkeringsplasser i utgangspunktet, slik at parkeringsplasser enten må kjøpes i forbindelse med førstegangskjøpet av seksjonen eller på et senere tidspunkt. Eiere av garasjeplasser vil få en bruksrettighet til en parkeringsplass. Bruksretten registreres av velforeningen og velforeningens forretningsfører, se også pkt. 3.3.6.

Bruksretten til parkeringsplass kan kun selges internt til noen eierseksjoner i de ni eierseksjonssameiene i Norrøna Boligpark. Selger plikter å informere velforeningen om salg av bruksretten til en parkeringsplass slik at styret kan gjøre de nødvendige formelle endringer og registreringer. Styrets arbeid i tilknytning til salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger. Utbygger kan selge usolgte parkeringsplasser til eksterne kjøpere.

3.3.5 Henvisning til velforeningens vedtekter – forbehold – restriksjoner i endringer

Det vises til Norrøna Boligpark Velforeningens vedtekter for nærmere redegjørelser rundt det som er beskrevet ovenfor og øvrige forhold rundt anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealet.

Utbygger har tatt forbehold om at organiseringen av anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealet som beskrevet i disse vedtekter kan endres frem mot endelig ferdigstillelse av boligprosjektet Norrøna Boligpark. I så tilfelle plikter sameiet i likhet med de

øvrige sameiene å fatte endringsvedtak slik at sameiets vedtekter harmoniserer med utbyggers endringer. Dette punkt kan ikke endres eller slettes før boligprosjektet Norrøna Boligpark er ferdigstilt.

3.3.6 Registrering av rettigheter

Rettigheter i velforeningens eiendommer, herunder bruksrett til parkeringsplass, vil ikke være gjenstand for tinglysing. Rettighetene registreres og håndteres av velforeningen og velforeningens forretningsfører etter velforeningens vedtekter med vedlegg.

3.3.7 Vedrørende delovertakelser, dokumentavgift mv.

Velforeningen vil overta anleggseiendommen rundt tidspunktet for stiftelsen av det første sameiet ved at utbygger overskjøter hjemmelen til velforeningen. Eiendommen overskjøtes vederlagsfritt, men vil likevel innebære dokumentavgift og gebyrer for velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen dekke gjennom medlemskontingenten, men siden utgiften kommer før medlemskontingenten begynner å løpe, vil velforeningen ta opp et lån for å kunne betale disse utgiftene.

Felles utearealer er planlagt overtatt i ni ulike trinn i takt med overtakelse av hvert byggetrinn. Overtakelsen av utearealene skjer ved at velforeningen og utbygger signerer en protokoll på at det aktuelle området er overtatt av velforeningen. Dette innebærer at velforeningen fra dette tidspunkt tar over alt av ansvar og kostnader, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, for dette området som om velforeningen var eier av området. Eiendommen(e) som utgjør utearealet vil imidlertid av praktiske årsaker ikke bli overskjøtet til velforeningen før prosjektet Norrøna Boligpark er ferdigstilt. Overskjøtingen av eiendommen(e) som utgjør felles utearealer vil også medføre ekstrautgifter i form av dokumentavgift og gebyr for velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen måtte dekke gjennom medlemskontingenten.

3.3.8 Restriksjoner i endringer før ferdigstillelse

Punkt 3.3 med underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstillelse av prosjektet Norrøna Boligpark. Når prosjektet er ferdigstilt, kan punkt 3.3 med underpunkter bare endres ellers slettes med skriftlig samtykke fra Norrøna Boligpark Velforening. Punkt 3.3.1 første ledd kan aldri endres eller slettes.

4. VEDLIKEHOLD MV.

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

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

Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv og innvendig kledning på balkong/terrasser.
Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv på markterrasser.
Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdører til felles trappeoppganger..

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Utvendig areal og anleggseiendom

Anleggseiendommen med parkeringsplasser mv. og utvendige arealer i boligprosjektet er organisert som beskrevet i pkt. 3. Sameiet betaler en andel av kostnader til drift og vedlikehold av disse arealene gjennom kontingenten til velforeningen.

4-4 Teknisk rom

Sameiet har vedlikeholdsplikten for egne tekniske rom, selv om disse ligger i anleggseiendommen, jf. pkt. 3.3.2.

4-5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenn, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. For det tilfelle slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur, som for eksempel røropplegg, må kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

5. FELLESKOSTNADER

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som eksempelvis vedlikeholdskostnader fellesarealer, forsikring bygning, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter fellesarealer, kostnader til infrastruktur for tv og internett, renhold av fellesarealer og lignende, drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner, energi til fellesarealer og lignende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder eller fremgår av disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. neste avsnitt. Akontobeløpet skal også dekke kontingent til Norrøna Boligpark Velforening og kostnaden for eventuelle særrettigheter i velforeningens eiendommer, jf. pkt. 5-2. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, samt fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak i regi av velforeningen.

Kostnader til Kabel-tv/internett fordeles likt mellom seksjonene.

5-2 Kontingent Norrøna Boligpark Velforening

Hver eierseksjons medlemskapskontingent til Norrøna Boligpark Velforening, for dekning av bl.a. generell drift og vedlikehold av anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealene utomhus, faktureres samlet til eierseksjonssameiet. Denne kostnaden vil i sin helhet igjen fordeles likt mellom seksjonene i sameiet som en del av felleskostnadene, jf. pkt. 5.1. Utgifter forbundet med enkelte seksjonseieres særrettigheter i velforeningens eiendommer, så som parkeringsplass og boder, vil også bli fakturert samlet til sameiet av velforeningen. Denne kostnaden vil deretter pålegges hver enkelt seksjonseier som har slik særrettighet, som en del av felleskostnadene i tillegg til sameiets felleskostnader og medlemskontingenten til velforeningen.

Utgiftspostene for sameiets egne felleskostnader, kontingent til velforeningen og kostnad for seksjonseieres særrettigheter i velforeningens eiendommer skal alle anses som felleskostnader og faktureres og drives inn samtidig og på samme måte. Dersom en seksjonseier ikke vil eller kan betale sin andel av velforeningens kontingent eller kostnad(er) for sine særrettighet(er), kan følgelig sameiet iverksette inndrivelsesprosess etter reglene i eierseksjonsloven og annen relevant lovgivning på lik linje med sameiets egne felleskostnader. Dette punkt 5-2 kan ikke endres utover redaksjonell art eller slettes.

5-3 Om utgifter i velforeningens eiendommer som bare angår enkelte sameier

I anleggseiendommen som eies av Norrøna Boligpark Velforening vil det etableres anlegg for fjernvarme som forgreiner seg videre til hvert enkelt eierseksjonssameie. Anlegget leverer gulvvarme og tappevann. De enkelte eierseksjonssameiene vil bli fakturert etter forbruk fra velforeningen, basert på sameiets totale areal (BTA) i forhold til totalt utbygd areal. Denne kostnaden skal anses som en del av sameiets egne felleskostnader og fordeles mellom seksjonene i sameiet etter sameiebrøken, jf. pkt. 5-1. Utgifter tilknyttet drift og vedlikehold av dette anlegget vil bli dekket gjennom medlemskontingenten.

Utgifter forbundet med andre tekniske installasjoner til hvert enkelt eierseksjonssameie, f.eks. el-tavle, er hvert enkelt eierseksjonssameie ansvarlig for selv, hvilket også gjelder de tilfeller hvor den tekniske installasjonen er plassert på velforeningens eiendom. For det tilfelle velforeningen må legge ut for slike utgifter, vil disse bli krevd inn ved å fakturere eierseksjonssameiet. Denne kostnaden vil i tilfelle også fordeles mellom seksjonene i sameiet etter sameiebrøken som en del av felleskostnadene, jf. pkt. 5-1.

Øvrige utgifter som velforeningen har som utelukkende tjener ett enkelt sameie eller flere enkelte eierseksjonssameier, kan også viderefaktureres fra velforeningen til det aktuelle eierseksjonssameiet/eierseksjonssameiene. Slike tilfeller vil også fordeles mellom seksjonene i sameiet etter sameiebrøken som en del av felleskostnadene, jf. pkt. 5-1.

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, foruten ansvar for kontingent til velforeningen, der den enkelte seksjonseier hefter etter størrelsen på kontingenten. For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, herunder manglende betaling av kontingent til velforeningen, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ved første valg, dvs. på stiftelsesmøtet, velges ett av styremedlemmene for ett år, slik at ikke hele styret byttes samtidig.

Styret skal velges av Årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for Årsmøtet

Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til Årsmøte

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

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

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 innen fristen styret har satt etter første ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og fastsette styrets honorar

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

I Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på Årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser 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. Det samme gjelder eventuelle tiltak som innebærer at enkelte seksjonseiere plikter å holde deler av fellesarealet vedlike og eventuelle vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten til en seksjon.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

Ingen kan i styre eller årsmøte delta i en avstemning 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. ØVRIGE BESTEMMELSER

Utbygger har tatt forbehold om endringer i dette utkastet til vedtekter frem mot ferdigstilling av boligprosjektet. Endelige vedtekter vil bli lagt frem og vedtatt under stiftelsesmøte.

I disse vedtektene er det lagt til grunn at samtlige byggetrinn i Norrøna Boligpark organiseres som eierseksjonssameier. Det medfører ingen realitetsendring i vedtektene dersom noen byggetrinn organiserer seg på en annen måte, f.eks. som borettslag.

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

VEDTEKTER

Norrøna Boligpark Velforening

stiftet 24 / 04 / 2018

Vedtatt først i stiftelse 24 / 04 / 2018, endret sist i årsmøtet av 22 / 06 / 2021

§ 1. Navn

Foreningens navn er Norrøna Boligpark Velforening.

§ 2. Formål og virkemidler

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av eiendommene som skal driftes i fellesskap mellom de ni eierseksjonssameiene i Norrøna Boligpark. I disse vedtektene vil bare begrepet eierseksjonssameie bli benyttet, men vedtektene gjelder følgelig tilsvarende om den enkelte boligsammensetning heller organiserer seg som borettslag. Det samme gjelder for begrepene seksjonseier (sameie) og andelseier (borettslag) og seksjon (sameie) og andel (borettslag) og lignende begreper.

Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i nærområdet og ellers søke å utvikle området til et trygt og godt boligmiljø. Foreningen skal være partipolitisk og religiøst uavhengig.

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme formålene som her er nevnt.

§ 3. Velforeningens geografiske område

Velforeningen eier en anleggseiendom under bakken som skal nyttes i fellesskap mellom de ni eierseksjonssameiene i Norrøna Boligpark. I tillegg vil velforeningen eie en eller flere eiendommer som utgjør uteområdene som skal nyttes i fellesskap mellom de ni eierseksjonssameiene, men disse blir ikke overskjøtet før ferdigstillelse av boligprosjektet Norrøna Boligpark, se pkt. 18.

Norrøna Boligpark og de aktuelle eiendommene som velforeningen eier og kommer til å eie er inntegnet på vedlagte kart (to stk.) og inngår som en del av vedtektene. Utbygger har tatt forbehold om at disse kartene fortløpende vil bli oppdatert frem mot ferdigstillelse av Norrøna Boligpark og velforeningen plikter å oppdatere kartene umiddelbart etter mottak av nye kart fra utbygger.

Velforeningen kan få oppgaver også utenfor egne eiendommer, herunder oppgaver tilknyttet eiendom og bygg som tilhører de enkelte eierseksjonssameiene. Velforeningen kan også få driftsoppgaver knyttet til brøyting av gangveier som er nødvendige for atkomst av brann- og utrykningskjøretøyer. Velforeningen kan inngå avtale med kommunen om drift og vedlikehold av nærområdene til Norrøna Boligpark.

Eiendomsgrensene til sameienes eiendom går ikke nødvendigvis helt i takt med bygningskroppen, slik at sameiene kan ha noe utvendig areal innenfor sine eiendomsgrenser. Slikt utvendig areal skal anses som felles areal for alle boligsammenslutningene i Norrøna Boligpark, slik at alle i boligfeltet har rett til å benytte seg av dette arealet på lik linje som øvrig utvendig areal som eies av velforeningen, og som velforeningen har ansvar for å drifte og vedlikeholde. Uteareal som er fradelt og seksjonert som eksklusive forhager til en konkret seksjon er imidlertid utelukkende den aktuelle rettighetshavers eiendom og ansvar.

§ 4. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

Enhver seksjonseier i de ni eierseksjonssameiene i Norrøna Boligpark er pliktig medlem i foreningen, jf. vedlagte kart som viser de ni eierseksjonssameiene. Det pliktige medlemskapet følger av sameienes ufravikelige vedtekter og inntreder dermed automatisk for kjøper ved kjøp av en eierseksjon, likeså som medlemskapet avsluttes automatisk for selger ved salg av en eierseksjon.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, betale medlemskontingent, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

§ 6. Kontingent

Velforeningens kostnader skal fordeles mellom samtlige eierseksjoner i alle de ni eierseksjonssameiene. Enhver seksjon blir pålagt en fastsatt medlemskontingent, mens de seksjonene som har rett til en parkeringsplass, bod eller andre særrettigheter i området nevnt i § 3 vil bli pålagt en ekstrakostnad for disse rettighetene. Velforeningen vil fakturere hvert enkelt eierseksjonssameie samlet for samtlige seksjonseierens medlemskontingent og ekstrakostnader hver måned, slik det fremkommer av vedlagte tabell med tilhørende faktureringsbestemmelser som inngår som en del av disse vedtekter, så er det opp til hvert enkelt eierseksjonssameie å viderefakturere disse kostnadene til sine seksjonseiere gjennom felleskostnadene.

I tillegg til det som er nevnt i avsnittet over vil eierseksjonssameiene også bli fakturert for øvrige kostnader som etter disse vedtektene skal fordeles etter bruk eller forbruk, herunder fjernvarme og strøm til ladning av el-bil, samt for kostnader som velforeningen eventuelt får som utelukkende tjener et eller flere (men færre enn alle) eierseksjonssameier, herunder el-tavler plassert på velforeningens eiendom. Det vil deretter være opp til sameiet selv å viderefakturere disse kostnadene til sine seksjonseiere gjennom felleskostnadene, ev. direkte til enkelte seksjonseiere.

Utover å besørge velforeningens formål som beskrevet i §§ 2 og 3, inkluderer medlemskapet og tilhørende kontingent bl.a. drift og vedlikehold av grøntanlegg, veier, adkomster, utendørs gjesteparkering, belysning, parkeringsanlegg, porter, sykkelparkering, parkeringssystem, renovasjonsrom, traforom, el-sentral, samt andre tekniske rom som fjernvarmerom og sprinkelsentraler så langt ikke disse inngår i fellesarealet til det enkelte eierseksjonssameiet.

Utgifter forbundet med tekniske rom som ligger på velforeningens eiendom vil bli fakturert det sameiet eller de sameiene som har tilknytning til det tekniske rommet. Dersom alle sameiene har tilknytning til rommet, vil imidlertid utgiftene dekkes gjennom medlemskontingenten.

Eierseksjoner eller eierseksjonssameier som har eksklusiv bruksrett til deler av velforeningens eiendom(mer) har alt av ansvar tilknyttet dette rommet, herunder ansvar for kostnader, samt drift- og vedlikeholdsplikt. For det tilfelle velforeningen likevel får utgifter for et slikt område vil disse utgiftene viderefaktureres det eller de sameiene som har den eksklusive bruksretten.

Velforeningen har etablert anlegg for fjernvarme som forgreiner seg videre til hvert enkelt eierseksjonssameie. Det er installert målere i fjernvarmeanlegget. De enkelte eierseksjonssameiene vil bli fakturert a-konto for utgiftene forbundet med fjernvarmeanlegget justert etter forbruk.

Styret fastsetter medlemskontingenten basert på faktiske og forventede utgifter og fastsetter frist(er) for betaling. Kontingenten og alle ekstrakostnader for alle eierseksjoner i et eierseksjonssameie faktureres samlet til det aktuelle eierseksjonssameiet, slik at dette blir en del av felleskostnadene som eierseksjonssameiet selv må kreve fra hver enkelt seksjonseier. Dersom ikke et eierseksjonssameie betaler sin kontingent og ekstrakostnader innen fastsatt frist, kan styret etter puring illegge forsinkelsesrenter, samt fjerne rettigheter det aktuelle eierseksjonssameiet og tilhørende eierseksjoner har i eiendommene nevnt i pkt. 3 frem til betaling fullt ut er innfridd. Dersom betalingsmisligholdet skyldes mislighold fra én eller flere konkrete seksjonseiere skal det tilhørende sameiet gi melding om dette til velforeningen. I så tilfelle skal bare velforeningen fjerne rettighetene til de aktuelle eierseksjonene, og ingen andre, frem til misligholdet opphører. For det tilfelle en eierseksjon skulle bli tvangssolgt skal rettigheter og plikter eierseksjonen har i velforeningen og velforeningens eiendommer følge med tvangssalget.

Medlemskapet i velforeningen tiltrer straks de enkelte eierseksjonssameiene er stiftet. Medlemskontingenten begynner å løpe fra og med samme måned som første eierseksjon i det aktuelle sameiet er overtatt av kjøper. Dette avsnitt kan slettes så snart alle ni eierseksjonssameier i Norrøna Boligpark er stiftet.

Seksjoner eller andeler som ikke selges i forbindelse med førstegangssalget, eller på annen måte ikke blir tatt i bruk etter førstegangssalget, skal ikke bli belastet med kontingent. Dette innebærer at velforeningens kostnader kun skal fordeles mellom de som eier seksjoner eller andeler. Dette innebærer også at utbygger skal holdes helt fri for alle utgifter forbundet med velforeningen, også etter ferdigstillelse. Dette avsnitt kan bare slettes eller endres etter samtykke fra utbygger.

§ 7. Særlig om bruksrett til parkeringsplass og boder i anleggseiendommen

I anleggseiendommen under bakken er det parkeringsplasser og boder. Ingen eierseksjoner har noen parkeringsplasser i utgangspunktet, slik at parkeringsplasser enten må kjøpes i forbindelse med førstegangskjøpet av seksjonen eller på et senere tidspunkt.

Hver eierseksjon får tilgang til en bod i forbindelse med kjøpet, som kan være en del av leiligheten, være et tilleggsareal til seksjonen et annet sted i det aktuelle sameiet eller være plassert i anleggseiendommen som driftes av velforeningen. Det er kun de bodene som er plassert i anleggseiendommen som styres av velforeningen og reguleres av disse vedtekter.

Hver seksjon har bruksrett til bod(er) og parkeringsplass(er) som vist på vedlegget "Oversikt over parkeringsplasser og boder" som skal anses som en del av disse vedtekter. Vedlegget består av en tegning over anleggseiendommen m/ nummerering av parkeringsplassene og bodene, samt en liste der det fremkommer hvilken seksjon som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass og den enkelte bod. Vedlegget utformes og vedtas av styret for første gang etter stiftelsen av det første sameiet i Norrøna Boligpark. Deretter revideres den etter hvert som de øvrige eierseksjonssameiene stiftes og anleggseiendommen utvides, samt ved fremtidige salg av parkeringsplasser.

Ved kjøp av bruksrett til parkeringsplass i forbindelse med førstegangskjøpet av seksjonen står utbygger fritt til å tildele plassering og velforeningen er pliktig til å foreta registreringen uten gebyr, jf. nedenfor.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass eller bod kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av seksjonen som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg. Den innbyrdes fordelingen av parkeringsplasser og boder kan imidlertid endres av styret som følge av seksjonseiere med handicap, jf. § 8. Den innbyrdes fordelingen av parkeringsplasser og boder kan også endres av styret dersom andre særlige og saklige grunner klart tilsier dette, men i så tilfelle må de aktuelle plassene som skal omfordes tilsvare hverandre, f.eks. at en parkeringsplass med ladepunkt kun kan ombyttes med en annen parkeringsplass med ladepunkt. Styret skal ved en eventuell ombytting besørge å informere aktuelle rettighetshavere i god tid i forkant. Dette avsnitt kan bare slettes eller endres ved enstemmighet.

Bruksretten til en parkeringsplass kan kun selges internt til andre medlemmer av velforeningen, altså utelukkende blant eiere av seksjoner i en av de ni eierseksjonssameiene i Norrøna Boligpark. Dette innebærer at bruksretten til en parkeringsplass må følge med på kjøpet ved salg av en eierseksjon, såfremt den ikke selges internt i velforeningen før seksjonen legges ut for salg. Bruksretten til en bod kan ikke selges og følger eierseksjonen i alle transaksjoner.

Parkeringsplasser som ikke selges i forbindelse med førstegangssalget står imidlertid utbygger og dets selskaper fritt til å selge også til eksterne kjøpere. Dersom en parkeringsplass selges til noen utenfor boligprosjektet skal rettigheten registreres på person / foretak – og ikke på matrikelnummer / andelsnummer som ved internt salg. Det er her også tale om intern registrering, jf. at ingen rettigheter blir tinglyst, jf. pkt. 16. Dersom en parkeringsplass selges til noen utenfor boligprosjektet kan denne personen / foretaket også videreselge bruksretten til parkeringsplassen til noen utenfor boligprosjektet, men velforeningens medlemmer har forkjøpsrett. Dersom flere seksjonseiere melder sin forkjøpsrett skal den seksjonseieren som bor nærmest parkeringsplassen få førsterett. Dersom dette ikke med sikkerhet kan avgjøres, for eksempel fordi to seksjonseiere i samme sameie har meldt forkjøpsrett, avgjøres forkjøpsretten gjennom budrunde mellom seksjonseierne. Eksterne rettighetshavere som beskrevet her er forpliktet til å forholde seg til velforeningens vedtekter og senere eventuelle pålegg og forbud på lik linje som interne rettighetshavere.

Velforeningen har rett til å fakturere eksterne rettighetshavere for deres andel av felleskostnadene ved anlegget og eksterne rettighetshavere har plikt til å betale denne. Velforeningen kan selv bestemme hyppigheten av faktureringen, men eksterne rettighetshavere skal ikke betale større andel av felleskostnadene forbundet med parkeringsplassen pr. år enn interne rettighetshavere. Dersom eksterne rettighetshavere misligholder sin betalingsplikt har velforeningen rett til å nekte rettighetshaveren å benytte seg av parkeringsplassen. Dersom eksterne rettighetshavere vesentlig eller gjentatte ganger misligholder sin betalingsplikt har velforeningen rett til å iverksette salg av parkeringsplassen på vegne den eksterne rettighetshaveren. Før velforeningen kan iverksette et slikt salg skal den eksterne rettighetshaveren bli varslet skriftlig og gis en frist på minst én måned til å gjøre opp for seg for å forhindre et salg.

Selger plikter å informere styret om et salg av en parkeringsplass for at styret bl.a. kan gjøre de nødvendige formelle endringer i vedlegget og håndtere en eventuell forkjøpsrettsprosess. Dette er dog ikke nødvendig når bruksretten følger med ved salg av en eierseksjon, jf. at rettigheten er registrert på matrikkelnummer / andelsnummer. Styrets arbeid i tilknytning salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger fra forretningsfører.

Parkeringsplasser som ikke selges eller blir tatt i bruk av beboere eller eksterne rettighetshavere, skal ikke bli belastet med utgifter forbundet med parkeringsanlegget. Dette innebærer at utgiftene med parkeringsanlegget kun skal fordeles mellom de beboere og eksterne rettighetshavere som har fått rettighet i parkeringsanlegget. Dette innebærer også at utbygger skal holdes helt fri for alle utgifter forbundet med parkeringsanlegget, også etter ferdigstillelse av byggeprosjektet, så lenge parkeringsplassene står ubrukt.

§ 8. Bestemmelser om parkeringsanlegget og HC-plasser

Garasjeanlegget skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere. Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i garasjeanlegget er ikke tillatt. Garasjeanlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i garasjeanlegget må unngås.

Bruker av parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Bruker av parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

Velforeningen har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget.

Velforeningen har satt av et begrenset antall parkeringsplasser for handicappede (HC- plasser). Bruksretten til disse kjøpes, eies, brukes og selges på samme måte som ordinære parkeringsplasser, jf. pkt. § 7, med unntak av de bestemmelser og begrensninger som følger av dette pkt. § 8

Bruksretten til parkeringsplasser for handicappede kan selges og kjøpes av medlemmer i velforeningen uten handicap så lenge og i den utstrekning det ikke er noen medlemmer av velforeningen som har behov for disse parkeringsplassene. Bruksretten til HC-plassene kan dog aldri selges til noen som ikke er medlem av velforeningen.

Dersom noen av velforeningens medlemmer skulle ha eller få behov for en HC-plass og det ikke finnes noen ledige HC-plasser, må eventuelle medlemmer som besitter bruksretten til en slik parkeringsplass uten å ha et handicap vike for medlemmet med handicap, så fremt medlemmet med behov for HC-plass har en ordinær parkeringsplass i anleggseiendommen til velforeningen. I så tilfelle bytter medlemmet med handicap og medlemmet uten handicap parkeringsplass. Byttet skal skje uten at det ytes vederlag.

Valg av medlemmet uten handicap som må vike for medlemmet med handicap skal først søkes løst ved at noen melder seg frivillig. Hvis ingen melder seg frivillig avgjøres valget ved avstand, slik at den som har bruksrett til den nærmeste HC-parkeringsplassen må bytte. Dersom byttet ikke kan avgjøres på bakgrunn av kortest mulig avstand, så skal ansiennitetsprinsippet gjelde, slik at siste kjøper av bruksretten til en HC-plass må bytte først.

Det medlemmet som må bytte vekk sin HC-plass, har rett til å kreve tilbakebytting dersom medlemmet med handicap ikke lenger har behov for HC-plassen eller medlemmet med handicap selger sin eierseksjon til noen uten slikt behov. Denne retten skal påføres vedlegget "Oversikt over parkeringsplasser" og følger også medlemmet uten handicap sine rettsetterfølgere, slik at denne retten er i behold også ved salg av hans eller hennes eierseksjon. For det svært lite sannsynlige tilfelle at det skulle bli flere enn ett medlem som har en slik rett til samme HC-plass, så ekstingverer den nye rett den eldre rett.

I det tilfelle medlemmet som har behov for HC-plass ikke har en ordinær parkeringsplass som han eller hun kan bytte bort som beskrevet, så har dette medlemmet forkjøpsrett ved fremtidige salg av parkeringsplasser. Denne forkjøpsretten må meldes til velforeningens styre for å være gyldig. For det tilfelle det skulle være flere medlemmer med slik forkjøpsrett gjelder ansiennitetsprinsippet, slik at det medlemmet som har hatt sin rettighet registrert lengst har første rett til å kjøpe parkeringsplassen.

Forkjøpsretten som beskrevet i dette avsnitt har fortrinn foran eventuelle privatrettslige forkjøpsrettigheter.

Rettigheten til en HC-parkeringsplass skal koste like mye som en ordinær parkeringsplass og belastes med samme driftskostnad, jf. § 6 første avsnitt andre setning.

§ 9. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst åtte og høyst tjue dager varsel. For øvrig skal eierseksjonsloven § 41 til § 45, som er bestemmelser knyttet til innkalling til årsmøte og avholdelse av årsmøtet til et sameie, så langt som mulig også gjelde for velforeningen, selv om ikke velforeningen er et sameie. Dette gjelder såfremt ikke den enkelte bestemmelse skulle fremstå som klart uegnet for overføring til en velforening eller annet er bestemt i disse vedtekter.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet, men kun de medlemmer som har styreverv i de ni eierseksjonssameiene har stemmerett. Hvert sameie kan ikke ha flere enn fem personer med stemmerett, slik at dersom et sameie har flere enn fem styremedlemmer, må dette sameie selv avgjøre hvilke fem styremedlemmer som skal ha stemmerett. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt. Dersom ikke annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Det stemmes ved å avgi stemmetegn (håndsopprekking) dersom ikke annet er bestemt. Dette avsnitt kan bare slettes eller endres ved enstemmighet av alle stemmeberettigede i velforeningen.

Frem til Norrøna Boligpark er ferdigstilt gjelder særegne regler om adgang til årsmøtet og stemmerett, se pkt. 19. Dette avsnittet kan ikke slettes før Norrøna Boligpark er ferdigstilt.

Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret.
- Regnskap.
- Innkomne forslag.
- Valg av styre og honorar til styremedlemmene, jf. pkt. § 10.
- Planer for kommende år.

Styreleder eller noen styreleder utpeker leder av årsmøtet. Dette behøver ikke å være et medlem av foreningen. Styreleder utpeker også én referent. Dette behøver heller ikke å være et medlem av foreningen. Årsmøtet velger deretter én person som skal signere protokollen sammen med styreleder. Dette behøver heller ikke å være et medlem av foreningen.

Protokollen fra årsmøtet skal bekjentgjøres for samtlige medlemmer. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av de stemmeberettigede medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Ekstraordinært årsmøte følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte, men slik at innkallingsfristen kan reduseres til 3 dager dersom særskilte grunner taler for det.

§ 10. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser
- stå for den alminnelige drift og forvaltning av foreningen
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- besørge nødvendige endringer i vedtektenes vedlegg ved salg av parkeringsplass
- håndtere eventuelle forkjøpsrettsprosesser ved salg av parkeringsplass
- påse at regnskapet blir ført
- representere foreningen utad
- arrangere uformelle medlemsmøter om nødvendig
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet, til administrative formål og for å oppfylle foreningens formål. Signaturrett: Styret

leder alene eller to styremedlemmer i fellesskap."

Styret holder møte når leder bestemmer det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styrets møter og vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig eller om det foreligger eventuelle dissenser. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte. Ved stemmelikhet har ikke fungerende leder dobbeltstemme, slik at det alltid må være et flertall blant de fremmøtte for å fatte en beslutning.

§ 11. Særlig om styrets medlemmer – valg av styre og styreleder

Styret skal bestå av ni ordinære medlemmer – et styremedlem fra hvert av de ni eierseksjonssameiene i velforeningen. Hvert av de ni eierseksjonssameiene i velforeningen har rett og plikt til å stille med en kandidat til styret ved hvert valg. Ingen eierseksjonssameier kan stille med mer enn en kandidat. Det vil følgelig alltid være nøyaktig ni kandidater til styret ved hvert ordinære valg, hvorav hvert eierseksjonssameie har én kandidat. Styret har ingen varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret og styreleder for to år av gangen. Styret utpeker selv nestleder. Dersom et styremedlem skulle trekke seg eller på andre måter ikke ville kunne fullføre sitt verv, har det eierseksjonssameiet som dette styremedlemmet tilhører rett og plikt til å velge et nytt styremedlem som sitter ut valgperioden uten at det er nødvendig med forutgående valg i et årsmøte.

Frem til Norrøna Boligpark er ferdigstilt gjelder særegne regler om årsmøtet, se pkt. 19. Dette avsnitt kan ikke slettes før Norrøna Boligpark er ferdigstilt.

Dette pkt. 11, foruten forrige avsnitt, kan bare slettes eller endres ved enstemmighet av alle stemmeberettigede i velforeningen.

§ 12. Forretningsfører, regnskap og revisjon

Velforeningen skal ha en forretningsfører, fortrinnsvis samme forretningsfører som (de fleste av) eierseksjonssameiene benytter. Det er valgfritt for foreningen å avgjøre hvorvidt foreningen skal ha revisor og/eller øvrige kyndige til å bistå med regnskap eller revisjon, såfremt ikke det skulle være pålagt ved lov.

§ 13. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, med mindre strengere krav eller restriksjoner følger av lov eller disse vedtekter, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 14. Oppløsning / Opphør

Oppløsning eller opphør av foreningen kan bare skje i det tilfelle samtlige av de ni eierseksjonssameiene også skal opphøre, eller det følger av lov eller dom. Det skal i tilfelle velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle en organisasjon som har tilsvarende formål som foreningen, jf. § 2 annet avsnitt. Organisasjonen velges av avviklingsstyret. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse. Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning eller opphør og kan treffes ved enstemmighet i to påfølgende årsmøter. Dette punkt 14 kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art.

§ 15. Særlig vedrørende velforeningens eiendommer

Eiendommene som velforeningen eier kan ikke selges eller på annen måte overdras. Velforeningen kan ved behov pantsette eiendommene, men dette krever i tilfelle et enstemmig styrevedtak eller et vedtak med kvalifisert flertall (3/4) i årsmøtet. Dette punkt 15 kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art.

§ 16. Ingen tinglysing av rettigheter

Rettigheter i velforeningens eiendommer, herunder bruksrett til parkeringsplass, vil ikke være gjenstand

for tinglysing. Rettighetene håndteres av velforeningen og velforeningens forretningsfører etter disse vedtekter m/ vedlegg.

§ 17. Særlig om endring av vedlegg mv.

Styret og forretningsfører kan endre vedleggene til disse vedtektene uten at dette må godkjennes av årsmøtet slik som endringer i vedtekter normalt må, såfremt endringen ikke strider mot disse vedtekter. Dette utelukkende av praktiske årsaker, slik at ikke styret skulle måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte hver gang noen selger bruksrettigheten til en parkeringsplass. Siste versjon av vedleggene skal alltid utstedes sammen med vedtektene ved ethvert årsmøte.

§ 18. Øvrige bestemmelser, herunder delovertakelser, dekning av dokumentavgift mv.

Velforeningen vil overta anleggseiendommen rundt tidspunktet for stiftelsen av det første sameiet ved at utbygger overskjoer hjemmelen til velforeningen. Eiendommen overskjotes vederlagsfritt, men vil likevel innebære dokumentavgift og gebyrer for velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen dekke gjennom medlemskontingenten, men siden utgiften kommer før medlemskontingenten begynner å løpe, vil velforeningen ta opp et lån for å kunne betale disse utgiftene.

Felles utearealer er planlagt overtatt i ni ulike trinn i takt med overtakelse av hvert byggetrinn, slik det fremkommer av kartene i vedlegg 5 til disse vedtekter. Overtakelsen av utearealene skjer ved at velforeningen og utbygger signerer en protokoll på at det aktuelle området er overtatt av velforeningen. Dette innebærer at velforeningen fra dette tidspunkt tar over alt av ansvar og kostnader, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, for dette området som om velforeningen var eier av området. Eiendommen(e) som utgjør utearealet vil imidlertid av praktiske årsaker ikke bli overskjøtet til velforeningen før prosjektet Norrøna Boligpark er ferdigstilt, altså først når samtlige ni byggetrinn er ferdigstilt. Overskjøtingen av eiendommen(e) som utgjør felles utearealer vil også medføre ekstraavgifter i form av dokumentavgift og gebyr for velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen også dekke gjennom medlemskontingenten.

Eiendom som overtas av velforeningen, enten ved overskjøting av hjemmel eller ved signering av overtakelsesprotokoll, skal også anses overtatt av boligsammenslutningene i Norrøna Boligpark.

Dette pkt. 18 kan ikke endres eller slettes før Norrøna Boligpark er ferdigstilt og eiendom(mer) som utgjør utearealet er overskjøtet til velforeningen.

§ 19. Særlig vedrørende styresammensetning og årsmøtet før ferdigstillelse av prosjektet mv.

I styret representerer Roger Fagerheim, f. 080265, alle boligsammenslutninger som på ethvert tidspunkt ikke skulle være stiftet. Utbygger har imidlertid rett til å stille med styrerepresentanter for boligsammenslutninger som ikke er stiftet. I så tilfelle representerer Fagerheim alle boligsammenslutninger som på ethvert tidspunkt ikke er stiftet eller er representert gjennom utbygger. Dette innebærer at styret i perioden hvor boligprosjektet Norrøna Boligpark er under oppføring vil kunne bestå av færre enn ni styremedlemmer. Fagerheim representerer også alle boligsammenslutninger som på ethvert tidspunkt ikke skulle være stiftet i årsmøtet, og har fem stemmer pr. hvert ustiftet boligsammenslutning, jf. § 9 annet ledd.

Utbygger i boligprosjektet Norrøna Boligpark, Frabene AS, har tatt forbehold om endringer frem mot ferdigstillelse av boligprosjektet. Utbygger kan foreslå endringer i disse vedtektene frem til boligprosjektet er ferdigstilt. I så tilfelle plikter velforeningen uten ugrunnet opphold å fatte endringsvedtak i tråd med utbyggers forslag. I slike tilfeller gjelder ingen begrensninger i endringer i vedtektene, slik at utbygger står helt fritt også til å slette eller endre de bestemmelsene hvor det er spesifisert at bestemmelsen aldri skal kunne slettes eller endres utover en ren redaksjonell art. Utbyggers rett til å endre vedtektene på denne måten innebærer også rett til å endre vedleggene til vedtektene. Utbygger kan også oppløse foreningen. Utbygger står videre fritt til å tinglyse ulike rettigheter på velforeningens eiendommer frem til prosjektet er ferdigstilt, herunder rettighet til offentlig og privat infrastruktur, snødeponi og atkomster, og velforeningen plikter å medvirke til slik tinglysing.

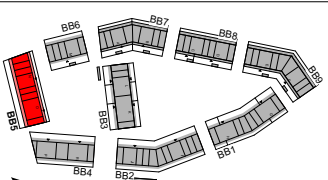
Utbygger eller Roger Fagerheim skal ikke under noen omstendigheter belastes kontingent eller på andre måter gjøres ansvarlig for driftskostnader eller andre utgifter tilknyttet velforeningen.

Dette punkt § 19 kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger. Dette punkt § 19 skal slettes ved ferdigstillelse av Norrøna Boligpark.

§20. Vedlegg

Følgende vedlegg skal anses som en del av disse vedtekter:

1. Kart over anleggseiendommen velforeningen eier og kommer til å eie.
2. Kart over de eiendommen(e) velforeningen eier som utgjør velforeningens uteareal.
3. Tabell og nærmere beskrivelse av fordeling av kostnader og fakturering til velforeningens medlemmer.
4. Oversikt over parkeringsplasser i anleggseiendommen m/ tilhørende tabell over rettighetshavere.
5. Oversikt over delovertakelser av felles uteareal.

[illegible][illegible]

ARK:	FILTRERENDEKTER
LARK:	Loislarvslap og plan
RIB:	COVI
RIV:	GK Kørpe
RIE:	Brædda
RIR:	Suæwo
RIB:	COVI
RbFy:	Asplan Væk

NR100

Norøna boligpark - hus B85

Norøna, Vækerødvej 1, Tromsø

TRONNINGSFAS E
SOM BYGGET

Frabene as

ENTREPRENEUR
ECONOR as

AKUSTIK:
FILTER ARKTEKTER as
Eugenius gate 8c
0665 Oslo
023 00 00 00

TECHNICAL Plan 1

ISSUE NO.	ISSUE DATE	ISSUE BY	ISSUE FOR
1100	11/01	11/01	11/01

Kommuneplan

Adresse: Marmælen 42, 9016 TROMSØ

Gnr/Bnr: 118/1754/0/23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0142

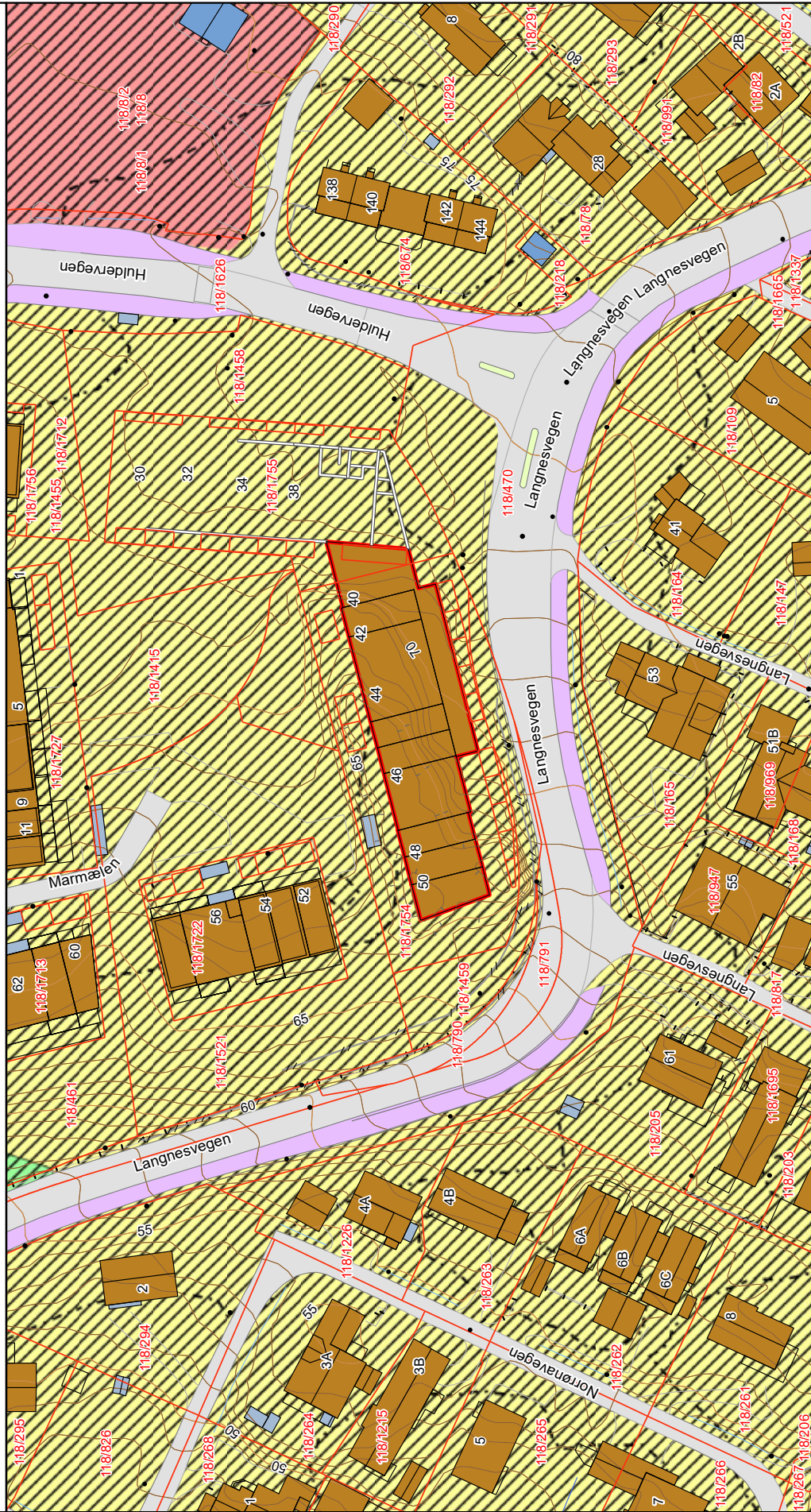
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 2025-09-17



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

 Eiendomsgrense

Anlegg

 Gjerde

 MurFrittstående

 MurLoddrett

 Skjerm

Vann linje

 Kanal, grøft

 VeggørøftÅpen

 TiltakFlate

Bygningsflater

 Bygning uten matrikkelinformasjon

 Bolig, uthus, landbruk

 Bygning, annen kjent type

Vegflate

 VegGåendeOgSyklende



Reguleringsplan

Adresse: Marmælen 42, 9016 TROMSØ

Gnr/Bnr: 118/1754/0/23

Målestokk: 1:1.000

Planident: 1768

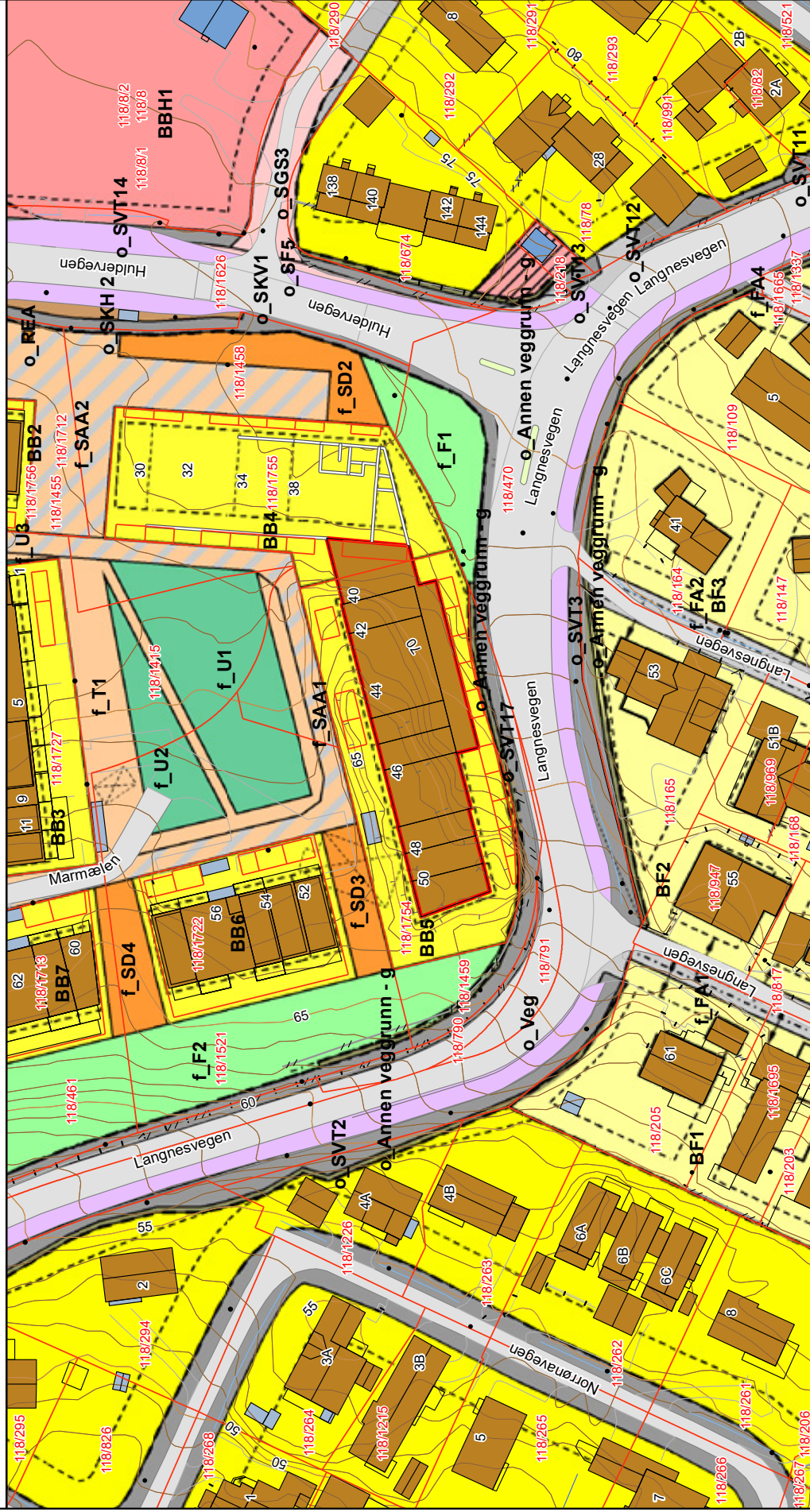
Ikrafttredelsesdato: 30.3.2016

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 2025-09-17



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

Anlegg

— Gjerde

— MurFrittstående

— MurLoddrett

— Skjerm

Vann linje

— Kanal, grøft

— VeggrøftÅpen



TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

Trafikkø

VegKjørende

----- 1223 - Regulert kant kjørebane

----- 1226 - Regulert fotgjengerfelt

----- 1227 - Regulert støyskjerm

— Formålgrense

— Plangrense

510 - Høyspenningsanlegg

----- Regulert høyde

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1550 - Renovasjonsanlegg

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1600 - Uteoppholdsareal

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2073 - Kollektivholdeplass

Transport

	Tromsø lufthavn Langnes	5 min 
	Soltun	2 min 
	Moxy Tromsø	14 min 
	Moxy Tromsø - Huldervegen 2 AS	15 min 

Varer og tjenester

	Coop Prix Myreng Tromsø	14 min 
	Coop Extra Elverhøy	13 min 
	Jekta Storsenter	3 min 
	Torgcenteret	6 min 
	Vitusapotek K1 - Tromsø	19 min 
	Vitusapotek Jekta	3 min 
	Langnes Vinmonopol	3 min 
	Sentrum Vinmonopol	6 min 

Sport og trening

	Workinmarka skole	11 min 
	Prestvannet skole	13 min 
	SATS Langnes	16 min 
	Feel24 Håpet	5 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 9.4

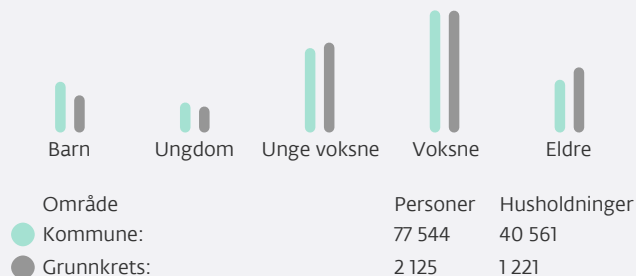
Naboskapet

Godt vennskap 7.2

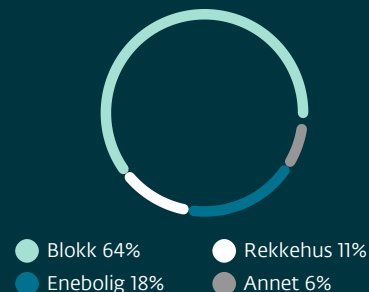
Kvalitet på skolene

Veldig bra 9.2

Befolkning



Boligmasse

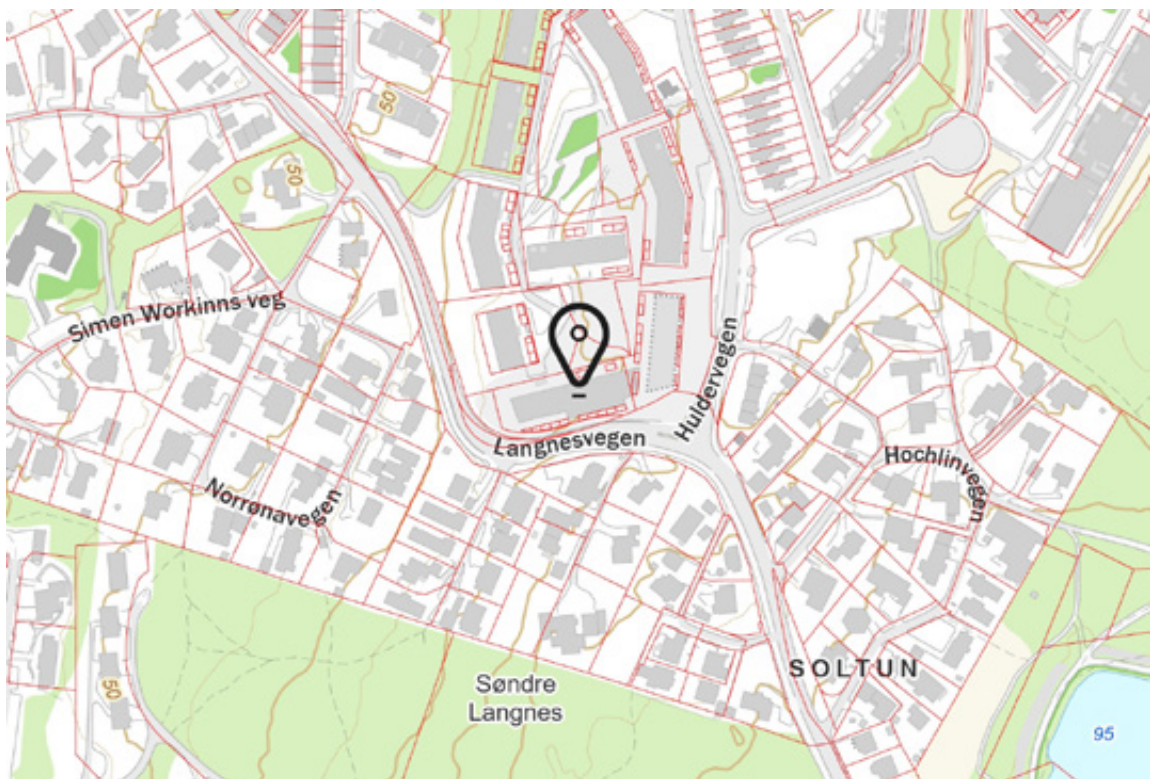
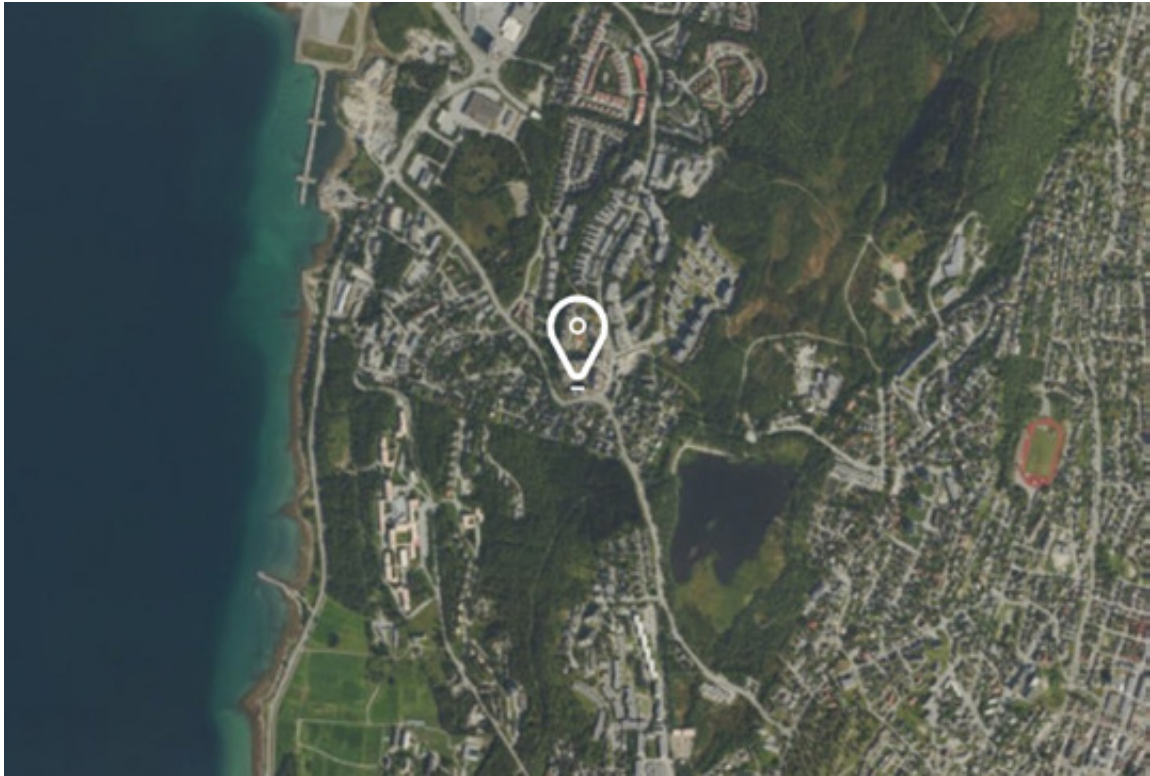


Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Workinnmarka skole	1-7 KL	13 KL	201	10 min 
Prestvannet skole	1-7 KL	34 KL	340	11 min 
Gyllenborg skole	1-7 KL	14 KL	285	21 min 
Steinerskolen i Tromsø	1-10 KL	9 KL	104	7 min 
Sommerlyst skole	8-10 KL	41 KL	477	16 min 
Norges Toppidretts gymnas Tromsø	-	2 KL	60	19 min 
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	-	-	-	22 min 
As Norrøna barnehage	1-5 ÅR		55	5 min 
Guovssahas Mánáidgárdi (Samisk bhg)	1-5 ÅR		29	7 min 



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



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

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Forbrukerinformasjon:**Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022**

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varme pumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Leverer direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.



Romslig 2-roms leilighet i Norrøna Boligpark.



Inngang via nedre inngangsparti til blokken.



Felles inngangsparti.



Romslig gang med varme i gulv.



Stue stue med tilbaketrukket kjøkken.



Lys og flott leilighet malt i fargen "Tidløs" fra Jotun.



Soverommet har inngang vis to dører.



Stor innglasset balkong mot sør.



Romslig soverom med plass til garderobeskap.





Integrerte hvitevarer.



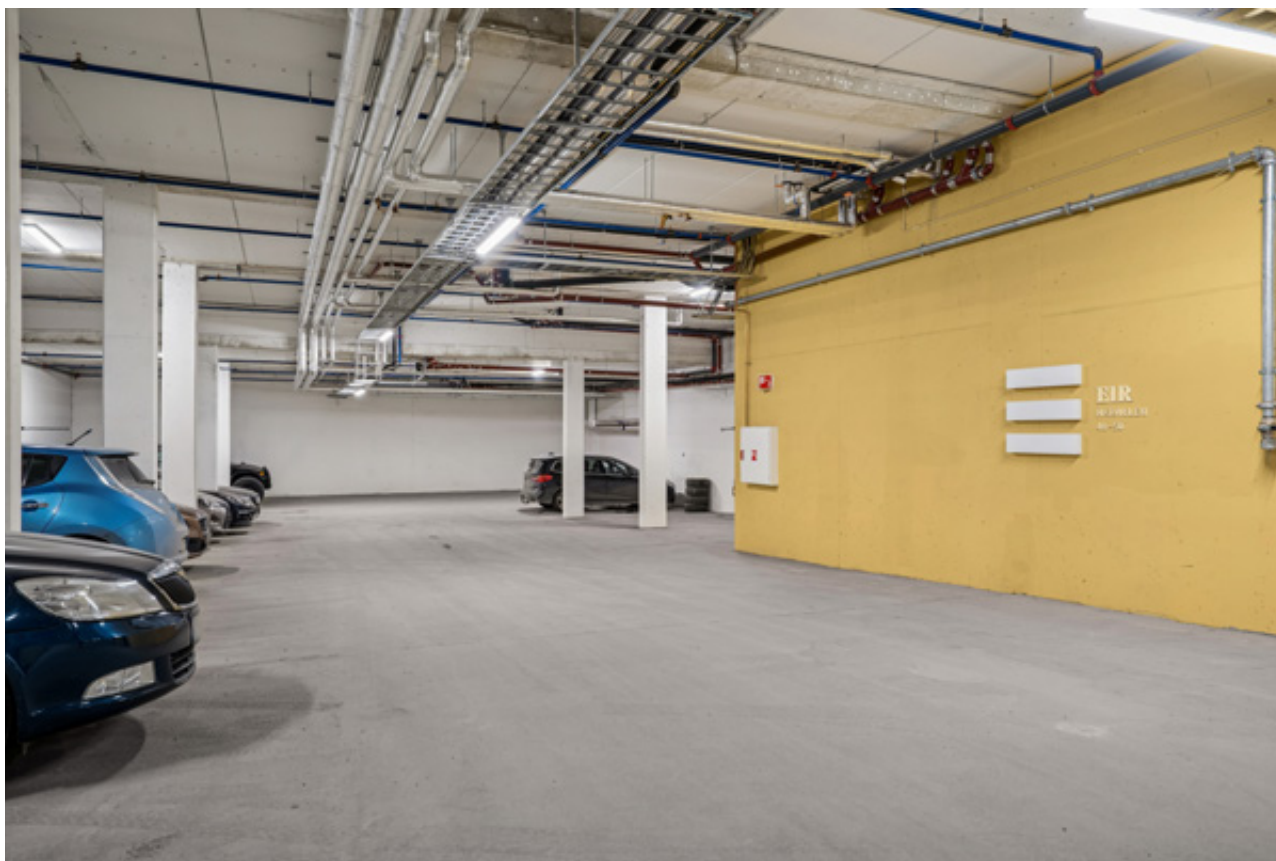
Plass til spisebord i tilknytning til kjøkken.



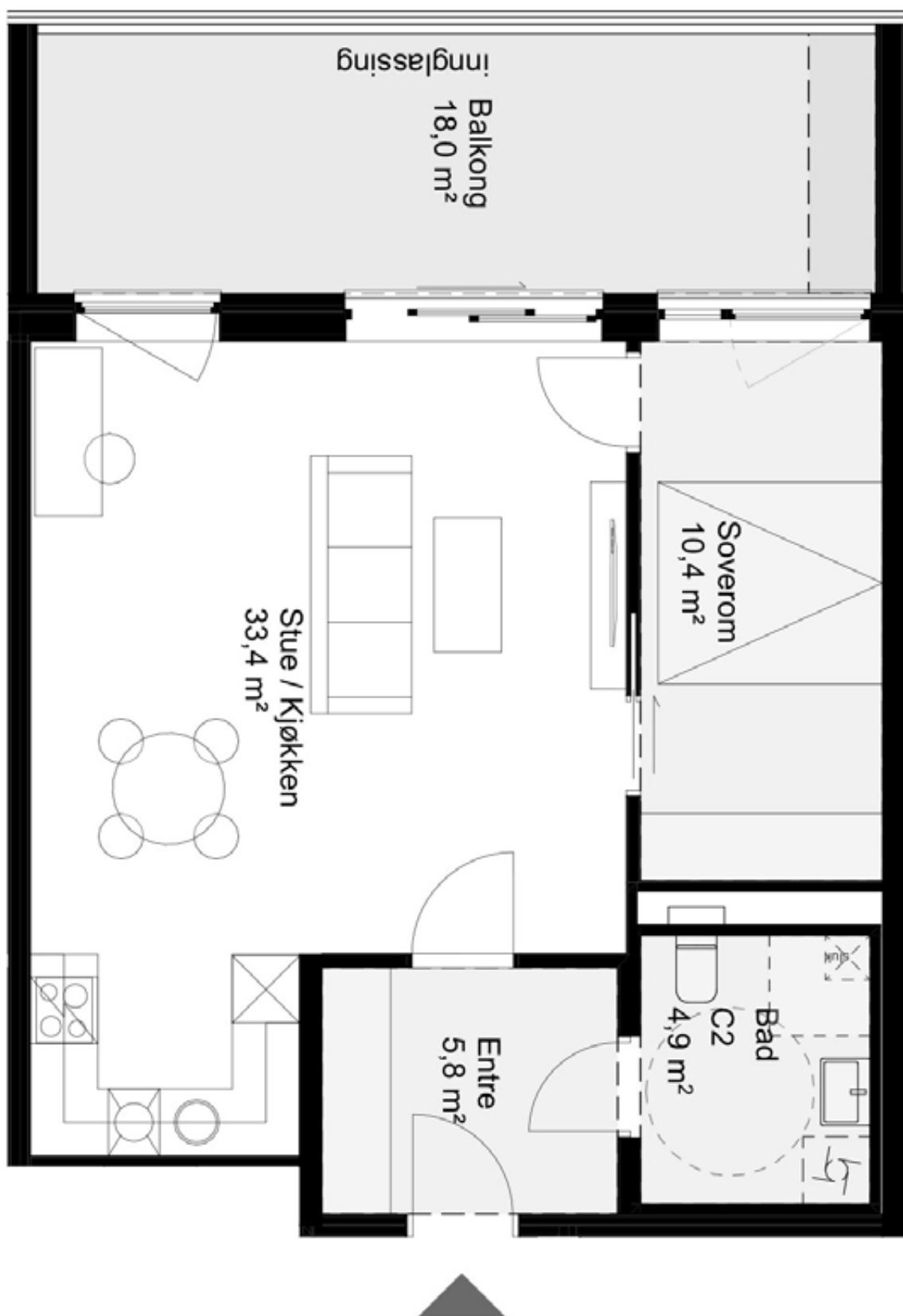
Flott flislagt bad.



Felles sykkelparkering med egen inngang og kran.



Parkering kan kjøpes for kr. 300 000,-



Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 815260005

Adresse: Marmælen 46 -N12, 9016 TROMSØ
gnr. 118, bnr. 1754, snr. 7 i Tromsø kommune

Kontaktperson: Katharina Kråkstad

Tlf: 98898753

Undertegnede 1: _____

Undertegnede 2: _____

Adresse: _____

E-post 1: _____

Tlf 1: _____

Tlf 2: _____

Fødselsnummer: _____

Fødselsnummer: _____

Postnr: _____

E-post 2: _____

Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

kroner _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Egenkapital: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 09.03.2026. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.



Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her