

Velkommen til

Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomasjordnes 41
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 601,-

BRA/BRA-i	48 / 43 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Etasje	4

Energimerke C

Eiendomsmegler1 Strandtorget v/Thea Mietinen Røslie presenterer Tomasjordnes 41 - en lekker og moderne 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet og parkering i garasje.

Leiligheten har en effektiv planløsning med bodplass, stor stue med god plass til møblering og spisestuemøbler. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et smart oppsett som sørger for maksimal plassutnyttelse. Flislagt bad og entré med varme i gulvet. Badet har lys og pen innredning, i tillegg til god plass for vaskemaskin og dusjnisje. Det er dimming i taklampe både i gang og på badet. Fra balkongen kan man nye havutsikt og svært gode solforhold. Man kan faktisk høre bølgesus fra soverommet. Her er det lett å finne roen! For de som er veldig havinteressert er det mulighet for kajakkoppheng på nedsiden av blokken, mot havet.

Tomasjordnes er et populært boligområde med kort vei til flere fasiliteter som dagligvarebutikk, treningssenter og barneskole. På sameiets eiendom finner man både badeplass, lekeplass og felles takterrasse. Tromsø sentrum ligger en kort kjøretur unna, og det er kollektivtilbud som tar deg til både UiT/UNN og sentrum

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 25, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 495 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 86 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 704,- pr. år 2025

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 601,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Fond for vedlikeholdsarbeid kr 250,00
Internett kr 160,00
Kontingent velforening kr 95,00
Felleskostnader garasje kr 280,00
Kabel-TV kr 323,00
Andel felleskostnader kr 2 492,08

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

Sameiet Nesset Nord
Sameiet Nesset Nord består av 52 boligseksjoner. Forretningsfører er Agio Forvaltning, styreleder er Lasse Jensen-Aaris og kontaktinformasjon er: sameiet-nesset-nord-pir6@styremail.no. Dyrehold er tillatt og regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Sameiet Nesset Nord".

Regnskapet viser et overskudd på kr 161 000 for 2024, og det budsjetteres med et overskudd på kr 204 945 for 2025.

Styret har i 2024 arbeidet med:
- Sjekk av nedløpsrør og utbedring av vannskade etter feil med rørene
- Opprettet et fond for vedlikeholdsarbeid for sameiet

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 43 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 48 m²
TBA: 8 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Parkering i garasjekjeller. Seksjonen har en ideell andel av et realsameie med matrikkel 15/1586 snr 53 for parkering i sameiets garasjekjeller.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er i følge selger lagt opp mulighet til å installere El-bil lader.

Sameiebrøk
2/195

Sameiets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1586, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 524 m². Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 1524 m². Opparbeidet tomt med plen og asfaltert adkomst. Arealet omkring tomten tilhører Tromsø kommune og Tomasjordnes Velforening. Fellesarealene på Tomasjordnes inneholder plener, asfalterte gangbaner, lek- og ballplasser m.m.
Arealet er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Byggeår
2016 ifølge kommunen.

Innhold
4. etasje
BRA-i 43 m²: Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom
BRA-e 5 m²: Bod

I tillegg kommer Terrasse- og balkongareal (TBA) på 8 m².

BRA-e er sportsbod med tilkomst fra sameiets fellesarealer i garasjeanlegget som er tildelt boligen som tilleggsareal, jf seksjoneringsbegjæringen.

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

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, som stemmer overens med dagens bruk.

Standard
Boligen holder god standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Moderniseringer:
2020 - Byttet rotormotor på ventilasjonsanlegg.
2023 - Service og bytte av kulelager på ventilasjon.
2024 - Byttet dørkarm på dør til bad, lister og baderomsinnredning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.
Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører
og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Mindre avvik:
Det er sprekk i mykfuge bak toalett.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har sparklet og malt gips.
Gulvvarme i entré og på bad.

Mindre avvik:
Mykfuge har sprekker flere plasser i leiligheten.

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

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

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Systemair plassert i bod. Siste filterbytte ble utført i desember 2024. Siste service utført i 25.07.2023.

Varmtvannstank:
Leiligheten har varmtvann via sentralt varmtvannsberedning. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vannbåren varme:
Leiligheten blir varmet opp med radiatorer som er tilkoblet sentral varmtvannsberedning (vannbåren).

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverom.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav

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

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Det er sprekk i vegg /tak på soverom. Det er fargeforskjell i tak i stue. Nevnte avvik bør utbedres, men leiligheten fungerer med avvikene.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Det er skade på karm til skyvedør mellom entré og stue/kjøkken.
- Ventilasjon, bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Selger har selv ikke bebodd boligen i løpet av de siste 12 månedene. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1.pkt: Avløpsledning til vaskemaskin hoppet av og det ble pumpet vann ut på badegulvet under tømming. Skaden er utbedret. Dørkarmen ble byttet, muligens døren til badet, badskapet med servant og lister fra
gang. Arbeidet er gjort av Sameiets byggeforsikring, ENH i 2024.

6.pkt: Ja det er målt skjevheter, men det er innenfor toleransegrensen.

7.pkt: Vet det skal ha vært funnet mugg i enkelte sportsboder nede i kjelleren. Selv har jeg ikke oppdaget fukt eller mugg i min bod. Har hatt ting lagret i sportsboden i alle år, -og aldri vært oppdaget
på mine ting.

8.pkt: Ja har vært noen problemer med takrenner utvendig i den øverste etasjen om jeg husker rett.
Samt har det vært funnet fukt i noen av sportsbodene, men ikke i min.

12.pkt: Sporadisk støy i ventilasjon. Ble byttet rotormotor av blikkenslager Mikkelsen 17.11.2020.
Utført service og byttet kulelager 25.07.2023
27.05.2024 Endret innstillinger, nullstille til fabrikkinstilling. Endret luftenhet til L/s. Og luftmengde til systemkurve 2. Ser ut til at noen har endret på innstillingene. Feilen er utbedret. Vært ulike jobber som er utført. Sporadisk støy i ventilasjon. Ble byttet rotormotor av blikkenslager Mikkelsen 17.11.2020. Utført service og byttet kulelager 25.07.2023 27.05.2024 Endret
innstillinger, nullstille til fabrikkinstilling. Endret luftenhet til L/s. Og luftmengde til systemkurve 2. Ser ut til at noen har endret på innstillingene. Arbeidet ble gjort av Blikkenslager Mikkelsen i 2020.

25.pkt: Noe med skjevheter i bygget, var målt i alle leilighetene og min leilighet var målt innenfor toleransegrensen, altså ingen uvanlige avvik. Var en vannlekkasje fra avløpsslangen til vaskemaskinen, den hoppet ut av røret som går i veggen, under sentrifugeringen 13.01.2024. Byggtakst nord var der for befaring. Og arbeidet ble gjennomført av ENH.

29.pkt: Har vært funnet fuktskader i noen sine sports boder, som er innenfor garasjen. Er ikke funnet i min sportsbod som nevnt tidligere.

31.pkt: Rust skader på gelenderet til verandaen. Kommer av saltvannet. Vært pusset ned og malt av fagfolk. Skaden er utbedret. Det gikk på forsikringen til sameiet. Er de som har holdt tråden i saken. Vært pusset ned og malt på nytt. Arbeidet ble gjort av ENH i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig alu-kledning. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør med brann- og lydklasse B30/42db. Terrassedør: Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt og utvendig alu-kledning. Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 8 m2 med rekkverk av metall, glass og trespiler. Rekkverket har en høyde på ca. 121 cm.
Terrassedekke av impregnert trevirke. Konstruksjon av betong innfestet i bygningskroppen med stålsøyler på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

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

Andre tomteforhold:

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

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen er sentralt plassert på Tomasjordnes. Området består i hovedsak av blokkbebygning med et nærmiljø av lekeplasser, badeplasser, tilgang til fjære og brygge.

Det er gangavstand til barnehage, dagligvarebutikker og treningssenter. Kort veg til kollektivtilbud med buss til UiT/UNN og sentrum.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 18.02.2016.

Følgende arbeid gjenstår:
Mindre utvendige fasadearbeider, sluttdokumentasjon (FDV og som-bygget tegninger), endelig avfallsplan og ferdigstillelse av landskapsutforming.

Gjenstående arbeider skal utføres innen 01.09.2016, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkers forslag.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

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

Oppvarming
Oppvarming skjer ved vannbåren varme til radiatorer fra fjernvarmesentral. Elektrisk gulvvarme i entré og på bad.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til "boliger" i arealplan med navn "Tomasjordneset", plan ID 1499-003 og ikrafttredelsesdato 18.01.2005.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssoner for kvikkleire.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 931 558,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 726 232,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Andrea-Lovise Nicolaysen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 864920
Dato: 09.10.2014
Registrering av grunn

Seksjonering
Dagboknr.: 1093441
Dato: 23.11.2015
SNR: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42 / 4095
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer

risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium Pluss kr 15 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Høgås i MOTAKST AS den 24-04-2025.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 07.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 05.05.2025
Energiattest,
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Bygningstegninger, datert 02.04.2014
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.02.2016
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 27.02.2025
Grunnkart, datert 27.02.2025
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

Ansvarlig megler
Kristine Henriksen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
Epost: kristine.henriksen@em1nn.no

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


























Wool/Silk
UltraWash
Denim
Outdoor
Rapid 14min
Duvet
Rinse
Cottons
Synthetics
Delicates
Cashmere
Freshen
Spin/Drain
Temp
Spin
On/Off













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

2-roms selveierleilighet
Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1586, snr. 25

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3464 **Referansenummer:** HZ1161

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås **Vår ref:** Lars Emil Brattland

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt 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

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

Medansvarlig

Bjørn Tore Walsøe Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjorntore@motakst.no
995 70 146

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms selveierleilighet

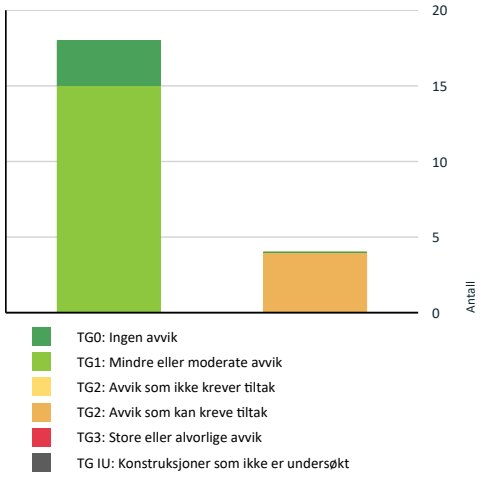
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse utstedt den 18.02.2016.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring benyttet til korttidsutleie og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Vedlikehold	Byttet rotormotor på ventilasjonsanlegg.
2023	Vedlikehold	Service og bytte av kulelager på ventilasjon.
2024	Vedlikehold	Byttet dørkarm på dør til bad, lister og baderomsinnredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig alu-kledning.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør med brann- og lydklasse B30/42db.
Terrassedør: Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt og utvendig alu-kledning.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 8 m2 med rekkverk av metall, glass og trespiler. Rekkverket har en høyde på ca. 121 cm.
Terrassedekke av impregnert trevirke.
Konstruksjon av betong innfestet i bygningskroppen med stålsøyler på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av rekkverkshøyde.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Gulvvarme i entré og på bad.

Mindre avvik:
Mykfuge har sprekker flere plasser i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i vegg /tak på soverom.
Det er fargeforskjell i tak i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nevnte avvik bør utbedres, men leiligheten fungerer med avvikene.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 21 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte dører og skyvedører, hvor én dør er med glassfelt. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade på karm til skyvedør mellom entré og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Karm bør utbedres eller skiftes.

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt midlertidig brukstillatelse, den midlertidige brukstillatelsen er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Mindre avvik:
Det er sprekk i mykfuge bak toalett.



Kontroll av røropplegg.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Funksjonstest av avtrekk.



Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

4. ETASJE > BAD

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Det bemerkes at hulltakingen grunnet bygningsmessige årsaker er utført i ett område som normalt sett ikke vil være utsatt for bruksvann. Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Systemair plassert i bod.

Siste filterbytte ble utført i desember 2024.

Siste service utført i 25.07.2023.



TG 1 Varmtvannstank

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

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverom.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Tilstandsrapport



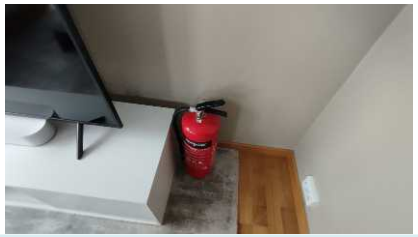
Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/43 m²

2-roms selveierleilighet: Bad, Entré, Stue/kjøkken, 2 Bod, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**3 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	7 111
Konklusjon markedsverdi		**3 400 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i ett veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Tromsø er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tomasjordnes 41 ,9024 TOMASJORD 43 m² 2016 1 sov	04-02-2025	3 400 000	**3 520 000**		3 520 000	**81 860**
2 Tomasjordnes 41 ,9024 TOMASJORD 43 m² 2016 1 sov	26-03-2025	3 350 000	**3 450 000**		3 450 000	**80 233**
3 Tomasjordnes 35 ,9024 TOMASJORD 45 m² 2016 1 sov	30-01-2025	3 490 000	**3 600 000**		3 600 000	**80 000**
4 Tomasjordnes 41 ,9024 TOMASJORD 42 m² 2016 1 sov	26-03-2025	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**77 381**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		43 200
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		6 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**54 000**

Teknisk verdi bygninger

2-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - 2-roms selveierleilighet	**Kr.**		**2 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

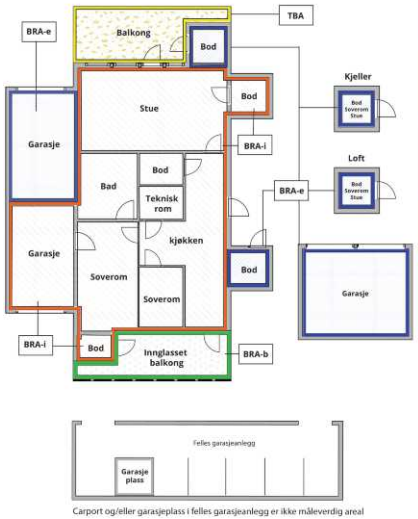
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
4. Etasje	43			43	8
Underetasje		5		5	
SUM	**43**	**5**			**8**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod med adkomst via fellesareal i kjeller = 4.56 m2 (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms selveierleilighet	39	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Andrea-Lovise Nicolaysen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1586		25	1524 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Tomasjordnes 41

Hjemmelshaver

Nicolaysen Andrea-Lovise

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Nesset Nord	42 / 4095	Agio Forvaltning AS	916533535

Felles formue

Kr. 7 111 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst via felles hovedinngang mot sør.
Nærområdet har fasiliteter som pizzarestaurant, dagligvarebutikk, treningssenter, strandområde, båthavn, park med tilhørende leke- og ballplasser. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 400 meter unna med hyppige avganger til bl.a. sentrum, alpinanlegg og UNN/UiT.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Tomasjordneset", plan-ID 1499-003. Ikrafttredelse 18.01.2005.

Om tomten

Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 1524 m². Opparbeidet tomt med plen og asfaltert adkomst.
Arealet omkring tomten tilhører Tromsø kommune og Tomasjordnes Velforening. Fellesarealene på Tomasjordnes inneholder plener, asfalterte gangbaner, lek- og ballplasser m.m. Se https://tomasjordnes.no/ for mer informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et stort leilighetsbygg som ble ferdigstilt i 2016, bygd over syv plan (inkl. garasjekjeller).
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer/kjellervegger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong.
Ytterveggene er utvendig tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.
2-lags vinduer.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg i kjeller.
Én fast biloppstillingsplass medfølger leiligheten.

Fasiliteter

Sameiet har kollektiv avtale om TV og Internett.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme (vannbåren) og elektrisitet.

Hensynssone

Iht. kommuneplan er eiendommen registrert å ligge innenfor hesynssone for:
-Ras- og skredfare (H310_735) iht. kommuneplan.
-Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire. Kvikkleire (H390_10) iht. kommuneplan.

Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	31.03.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	31.03.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	24.03.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	24.03.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	31.03.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	24.04.2014	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.02.2016	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	08.02.2016	Samsvarserklæring på el-installsjoner fra byggeår foreligger.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke framvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

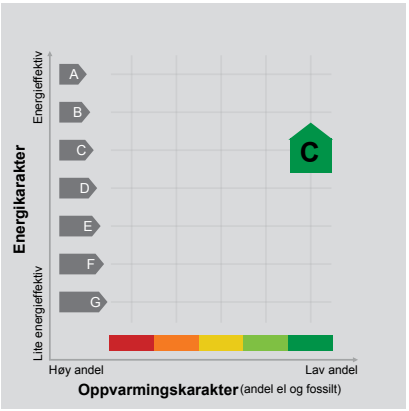
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Tomasjordnes 41
Postnummer	9024
Sted	TOMASJORD
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1586
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300481248
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-116507
Dato	07.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

bankID SIGNERT 05.05.2025 Nicolaysen, Andrea-Lovise

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

Andrea-Lovise Nicolaysen

Boligen

Tomasjordnes 41
9024 Tomasjord

5501-15/1586/0/25

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Avløpsledning til vaskemaskin hoppet av og det ble pumpet vann ut på badegulvet under tømming.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sameiets byggeforsikring, ENH

Beskrivelse av arbeidet: Dørkarmen ble byttet, muligens døren til badet, badskapet med servant og lister fra gang

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja det er målt skjevheter men det er innenfor toleransegrensen

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Vet det skal ha vært funnet mugg i enkelte sportsboder nede i kjelleren. Selv har jeg ikke oppdaget fukt eller mugg i min bod. Har hatt ting lagret i sportsboden i alle år, -og aldri vært oppdaget på mine ting.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja har vært noen problemer med takrenner utvendig i den øverste etasjen om jeg husker rett.
Samt har det vært funnet fukt i noen av sportsbodene, men ikke i min.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sporadisk støy i ventilasjon. Ble byttet rotormotor av blikkenslager Mikkelsen 17.11.2020.
Utført service og byttet kulelager 25.07.2023
27.05.2024 Endret innstillinger, nullstille til fabrikkinstilling. Endret
luftenhet til L/s. Og luftmengde til systemkurve 2. Ser ut til at
noen har endret på innstillingene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Blikkenslager Mikkelsen

Beskrivelse av arbeidet: Vært ulike jobber som er utført. Sporadisk støy i ventilasjon. Ble byttet rotormotor av blikkenslager Mikkelsen 17.11.2020. Utført service og byttet kulelager 25.07.2023 27.05.2024 Endret innstillinger, nullstille til fabrikkinstilling. Endret luftenhet til L/s. Og luftmengde til systemkurve 2. Ser ut til at noen har endret på innstillingene.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Blikkenslager Mikkelsen

Beskrivelse av arbeidet: Sporadisk støy i ventilasjon. Ble byttet rotormotor av blikkenslager Mikkelsen 17.11.2020. Utført service og byttet kulelager 25.07.2023 27.05.2024 Endret innstillinger, nullstille til fabrikkinstilling. Endret luftenhet til L/s. Og luftmengde til systemkurve 2. Ser ut til at noen har endret på innstillingene.

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 den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Noe med skjevheter i bygget, var målt i alle leilighetene og min leilighet var målt innenfor toleransegrensen, altså ingen uvanlige avvik. Var en vannlekkasje fra avløpsslangen til vaskemaskinen, den hoppet ut av røret som går i veggen, under sentrifugeringen 13.01.2024. Byggtakst nord var der for befaring. Og arbeidet ble gjennomført av ENH.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

Har vært funnet fuktskader i noen sine sports boder, som er innenfor garasjen. Er ikke funnet i min sportsbod som nevnt tidligere.

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

Rust skader på gelenderet til verandaen. Kommer av saltvannet. Vært pusset ned og malt av fagfolk.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ENH

Beskrivelse av arbeidet: Det gikk på forsikringen til sameiet. Er de som har holdt tråden i saken. Vært pusset ned og malt på nytt.

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tromsø kommune
Byutvikling

Norsk Boligutvikling as
Postboks 95

9305 FINNSNES

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9598/16-STERAS	Stein G. Rasthe	18.02.2016
	Sak nr: 13/8584	**Telefon:** 77 79 02 63	

TOMASJORDNES PIR 6, 15/1586 - MIDLERTIDIG BRUKSTILATELSE PIR 6

Tiltakshaver: Norsk boligutvikling AS

Vedtaksnummer: 319/16. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for resterende del av Pir 6, boligblokk på eiendommen 15/1586, Tomasjordnes.. Midlertidig brukstillatelse for blokk 1(første del) i Pir 6 ble gitt i vedtaksnummer 2491/15.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1567/14

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

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

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

1. mindre utvendige fasadearbeider, sluttdokumentasjon (FDV og som-bygget tegninger), endelig avfallsplan og ferdigstillelse av landskapsutforming.

Gjenstående arbeider skal utføres innen **01.09.2016**, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkers forslag.

Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført skal sendes byggesakskontoret ved fristens utløp. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

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

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

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

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:

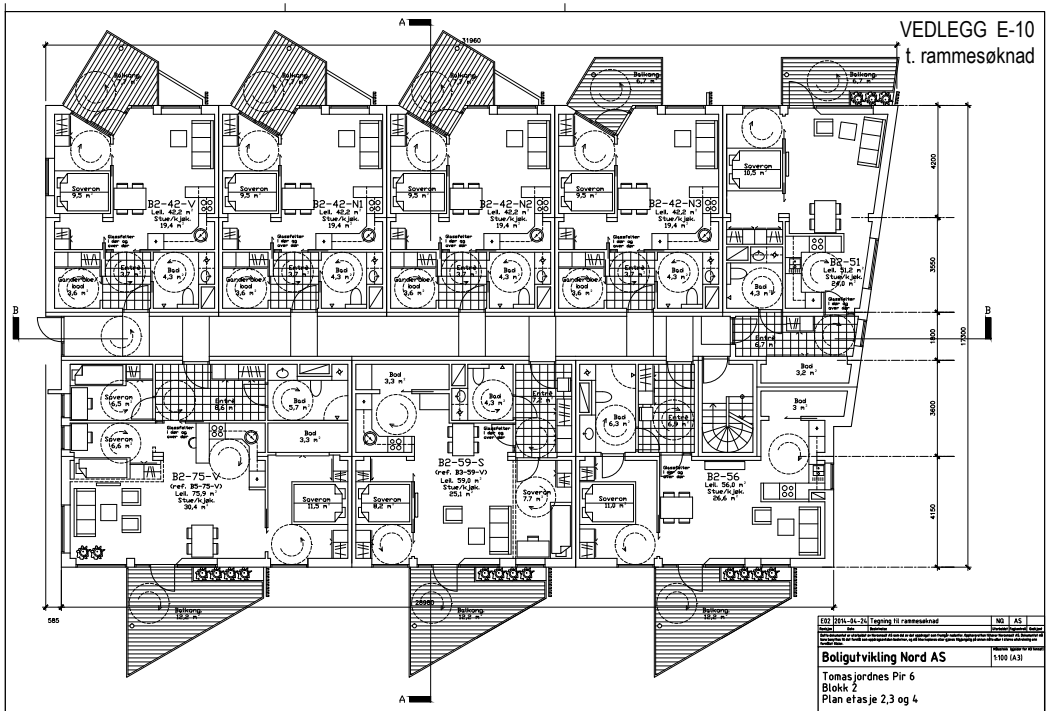
- Norsk boligutvikling AS, Postboks 95, 9305 FINNSNES

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

VEDLEGG E-10
t. rammesøknad



Rev. E02:	Midtkorridor, justeringer planløsninger, rømningstrapp etc.
Rev. E01:	Tittelfelt etc.

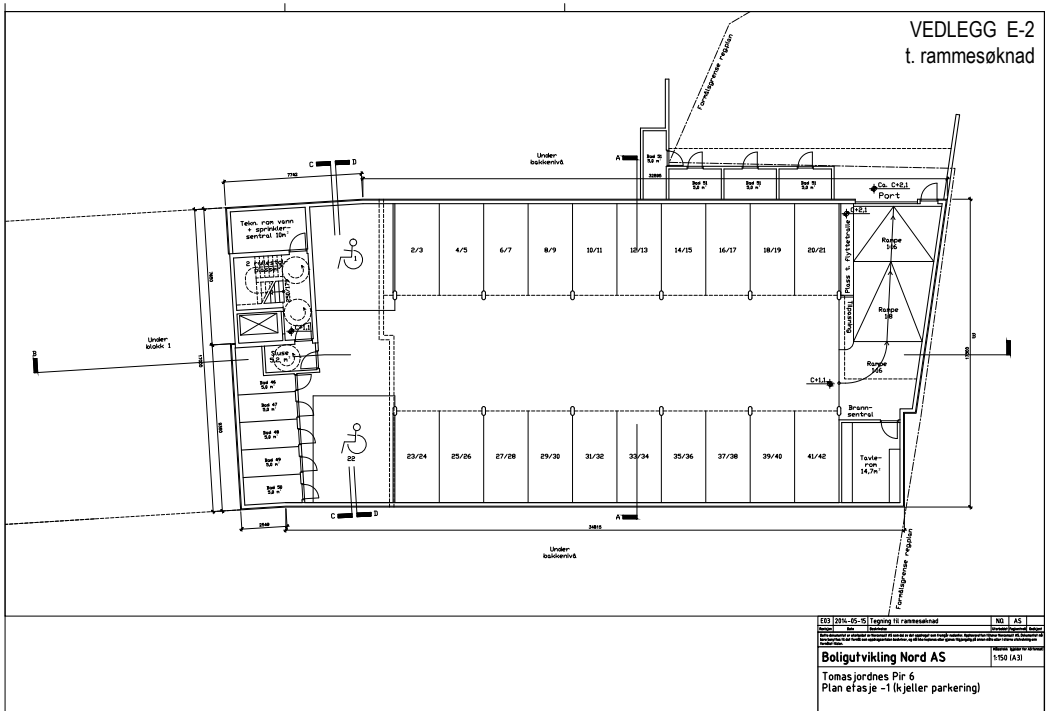
E02 2014-04-24 Tegning til rammesøknad — NO | AS

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Plan etasje 2,3 og 4

Norconsult | 5132221 | P6-B2-102 | E02

VEDLEGG E-2
t. rammesøknad



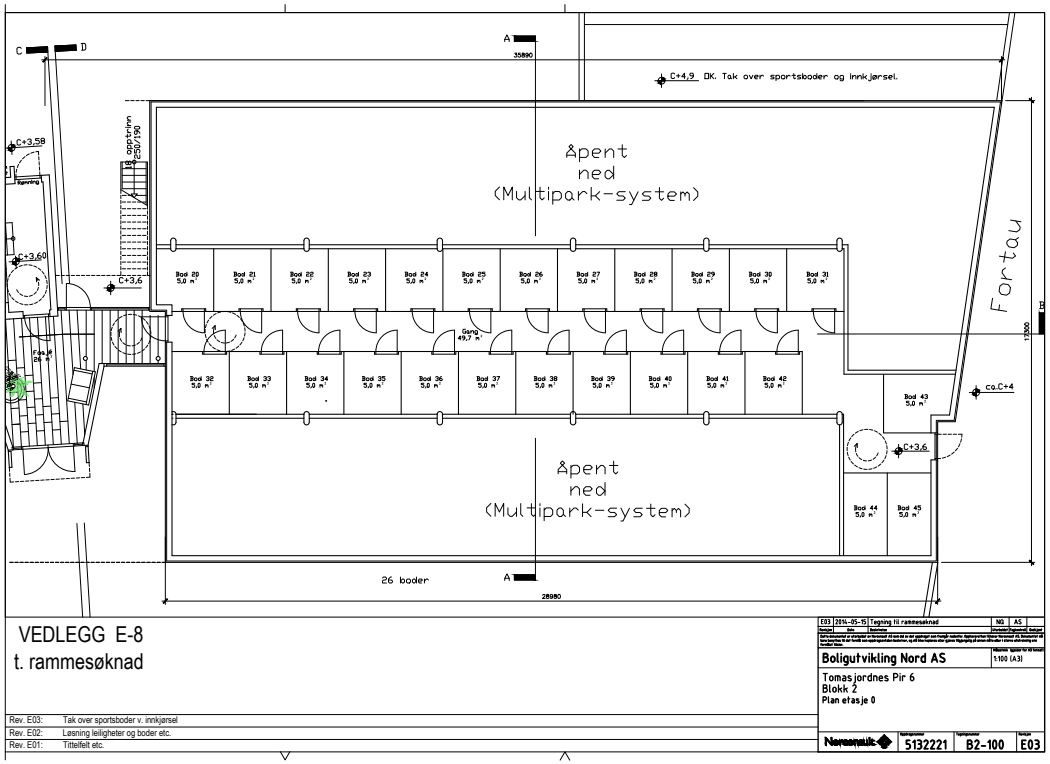
Rev. E03:	Ny løsning sportsboder utendørs og målestokk.
Rev. E02:	Løsning parkering/boder etc.
Rev. E01:	Tittelfelt etc.

E03 2014-05-15 Tegning til rammesøknad — NO | AS

Boligutvikling Nord AS — 1:150 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Plan etasje -1 (kjeller parkering)

Norconsult | 5132221 | P6- -1 | E03



VEDLEGG E-8
t. rammesøknad

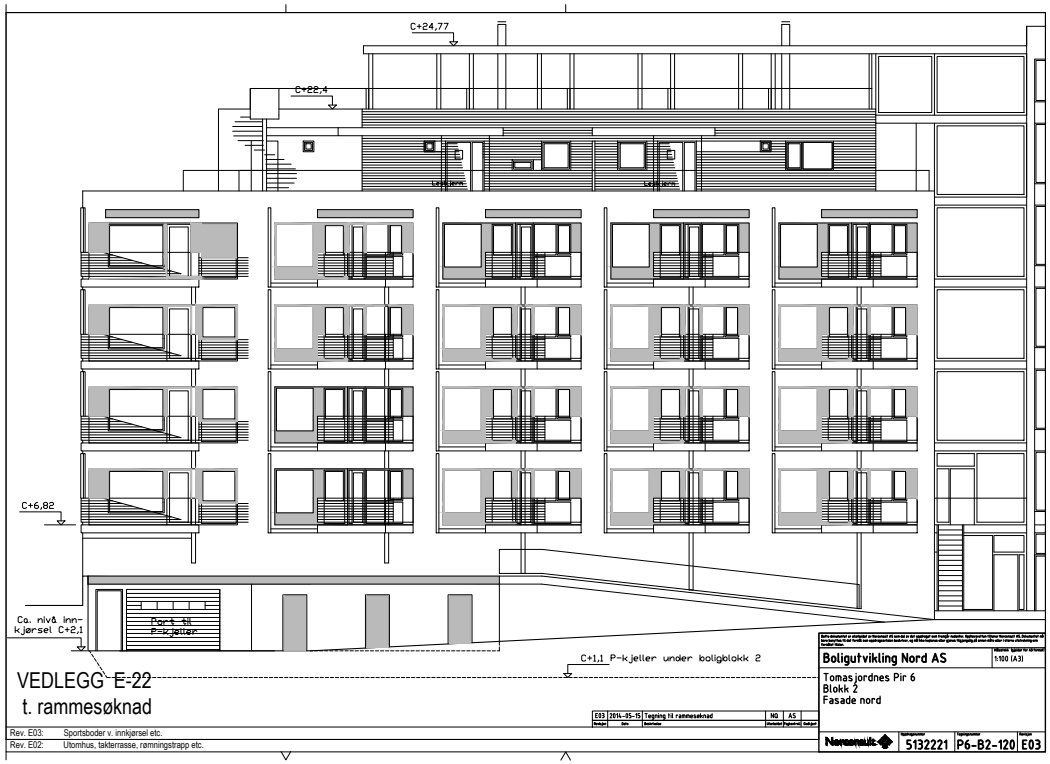
Rev.		
Rev. E03:	Tak over sportsboder v. innkjørsel	
Rev. E02:	Løsning leiligheter og boder etc.	
Rev. E01:	Tittelfelt etc.	

E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad	NG	AS	
Endring	Dato	Beskrivelse	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Plan etasje 0

Norconsult	Hovednummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5132221	B2-100	E03



VEDLEGG E-22
t. rammesøknad

Rev.		
Rev. E03:	Sportsboder v. innkjørsel etc.	
Rev. E02:	Utomhus, takterrasse, rømningstrapp etc.	

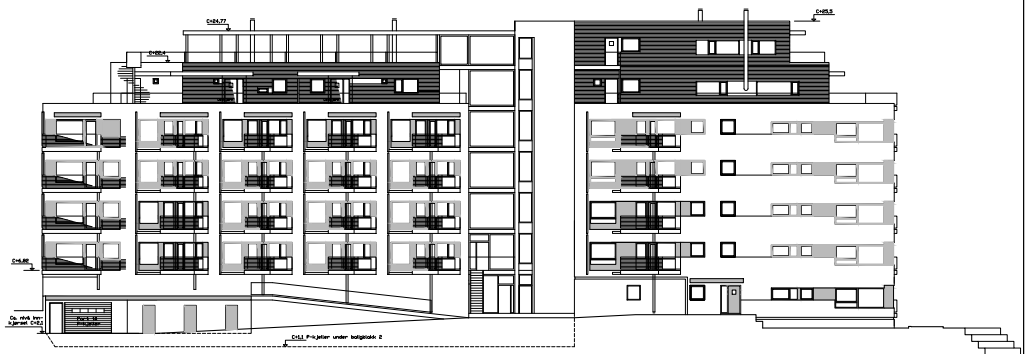
E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad	NG	AS	
Endring	Dato	Beskrivelse	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Fasade nord

Norconsult	Hovednummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5132221	P6-B2-120	E03

VEDLEGG E-15
t. rammesøknad



E03	2014-05-13	Tegning til rammesøknad		NO	AS
Revisjon	Dato	Revisjonen		Utarbeidet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS — 1:200 (A3)

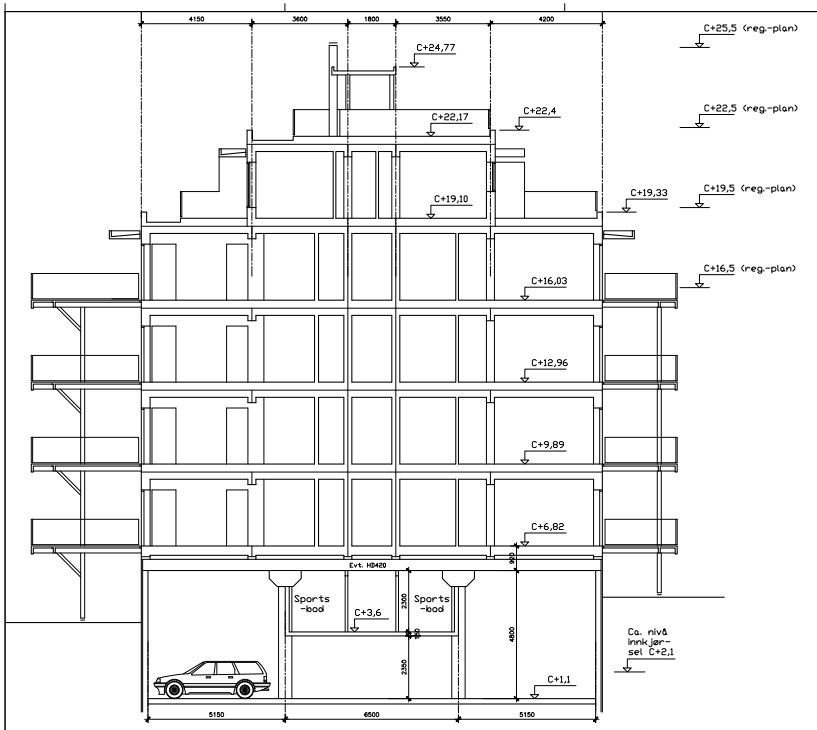
Tomasjordnes Pir 6

Fasade nord

Nøkkelnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5132221	P6-120	E03

Rev. E03: Utomhus, leilighet nederst blokk 1.
Rev. E02: Utomhus, leiligheter nederst blokk 1, takterrasse, rømningstrapp etc.
Rev. E01: Tilfeltelt etc.

VEDLEGG E-13
t. rammesøknad



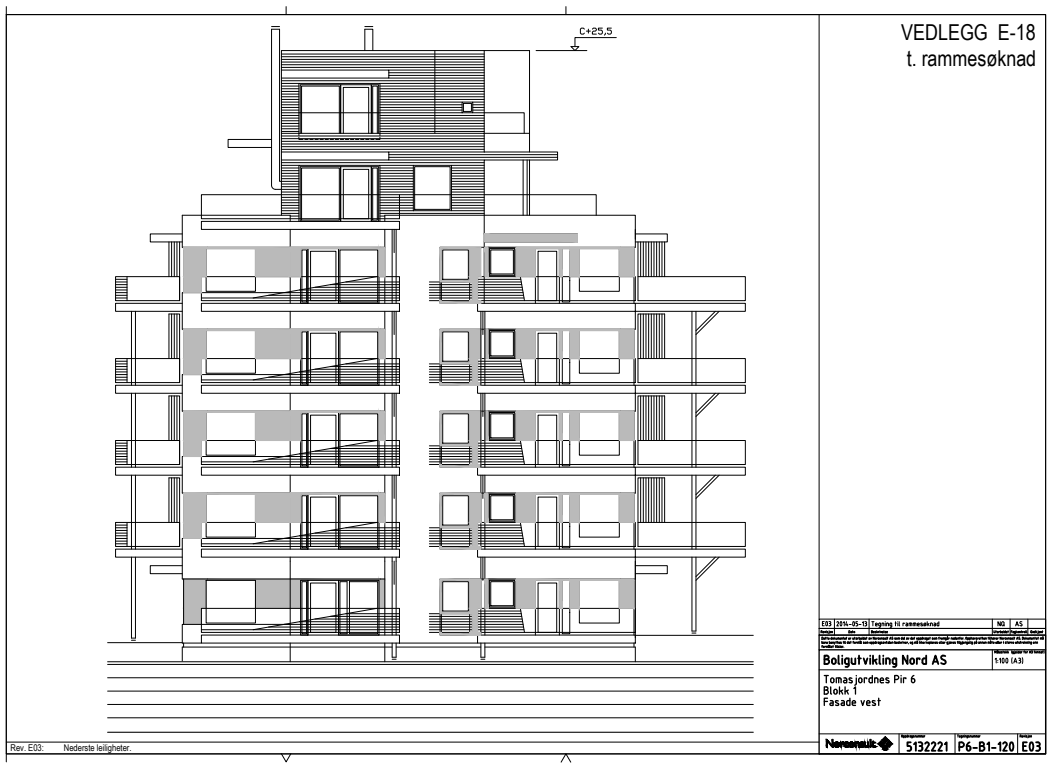
E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad		NO	AS
Revisjon	Dato	Revisjonen		Utarbeidet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Tverrsnitt A-A

Nøkkelnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5132221	P6-B2-110	E03

Rev. E03: Høyder terreng



Løpenummer for forretning: 601915264
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974567245	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
981618726	TOMASJORDNIESSET AS		Postboks 95, 9305 FINNSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	15	1586

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	15	1586	0	1	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	2	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	3	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	4	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	5	51 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	6	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	7	59 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	8	56 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	9	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	10	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	11	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	12	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	13	51 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	14	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	15	59 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	16	56 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	17	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	18	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	19	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1093441 Tinglyst: 23.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11.11.2015 13.09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	15	1586	0	20	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	21	51 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	22	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	23	59 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	24	56 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	25	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	26	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	27	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	28	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	29	51 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	30	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	31	59 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	32	56 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	33	95 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	34	79 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	35	78 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	36	55 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	37	95 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	38	78 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	39	55 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	40	57 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	41	55 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	42	95 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	43	57 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	44	55 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	45	78 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	46	57 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	47	57 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	48	95 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	49	78 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	50	95 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	51	128 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	15	1586	0	52	85 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1093441/200
Uthentet 2025-02-28 10:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	15	1586	0	53	928 / 4095	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1093441/200
Uthentet 2025-02-28 10:14

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Codex Advokat Tromsø AS	
Adresse: Pb. 447	
Postnr.: 9255 Poststed: Tromsø	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 989,527,312 Ref. nr.: 50570	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1902	Tromsø	15	1586		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
981618726	Tomasjordnesset AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	42	B	13	B	51	B	25	B	42	B	37	B	95	B	49	B	78	B
2	B	42	B	14	B	76	B	26	B	42	B	38	B	78	B	50	B	95	B
3	B	42	B	15	B	59	B	27	B	42	B	39	B	55	B	51	B	128	B
4	B	42	B	16	B	56	B	28	B	42	B	40	B	57	B	52	B	85	B
5	B	51	B	17	B	42	B	29	B	51	B	41	B	55	B	53	N	928	
6	B	76	B	18	B	42	B	30	B	76	B	42	B	95	B	54			
7	B	59	B	19	B	42	B	31	B	59	B	43	B	57	B	55			
8	B	56	B	20	B	42	B	32	B	56	B	44	B	55	B	56			
9	B	42	B	21	B	51	B	33	B	95	B	45	B	78	B	57			
10	B	42	B	22	B	76	B	34	B	79	B	46	B	57	B	58			
11	B	42	B	23	B	59	B	35	B	78	B	47	B	57	B	59			
12	B	42	B	24	B	56	B	36	B	55	B	48	B	95	B	60			

Sum tellere: 4095 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstedens underskrift og navn
28.10.2015	Bård Harila Pb. 447, 9255 Tromsø bard.harila@codex.no

RETT KOPI BEKREFTES

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 26)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø 28.10.2015	✓	TOMASJORDNESSET AS v/ TERJE JOHANSEN RETT KOPI BEKREFTES

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☑ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
15	1586			Tromsø

Dato	Stempel og underskrift
12.11.2015	Eskil Larsen

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSTEDEN

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
28.10.2015	Advokat MNA Bård B. Hatlø Pb. 447 - 9256 Tromsø e-post: bard@codex.no

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS

SEKSJONERINGSKART

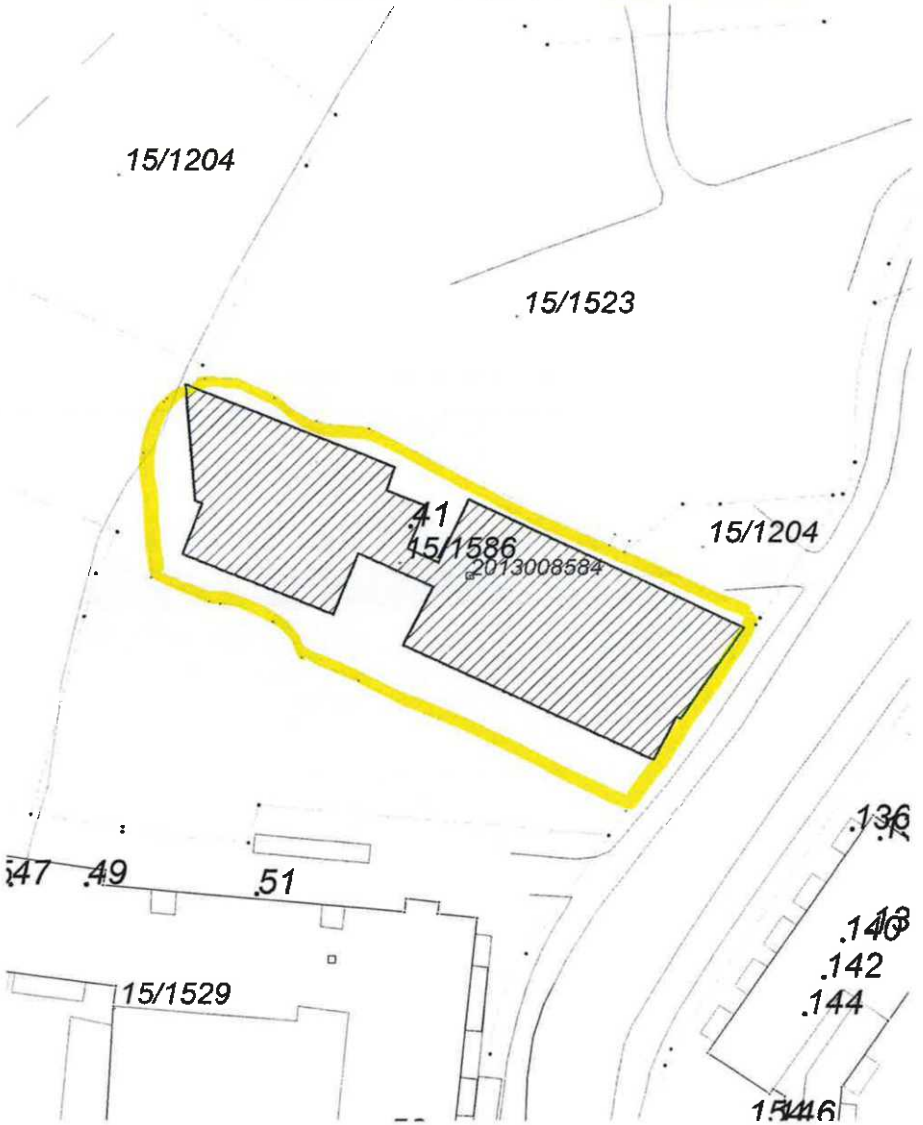
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:500
Dato: 11.11.2015

Adresse: Tomasjordnes 41
Gnr/Bnr : gnr. 15 bnr. 1586

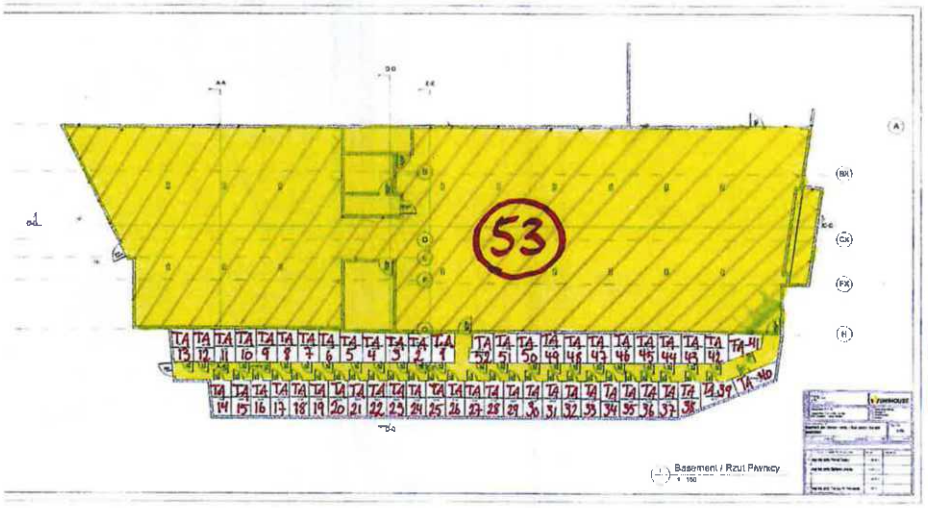
Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :

Seksjoneres
Fellesareal



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/109344I/200
Uthentet 2025-02-28 10:14

Kjeller / underetasje



= Fellesareal

= SNR (53)

T.A = Tilleggsareal (kodet) for selgersnummere 1-52

Tromsø 28.10.15
Underetasje

Side 1 av 7

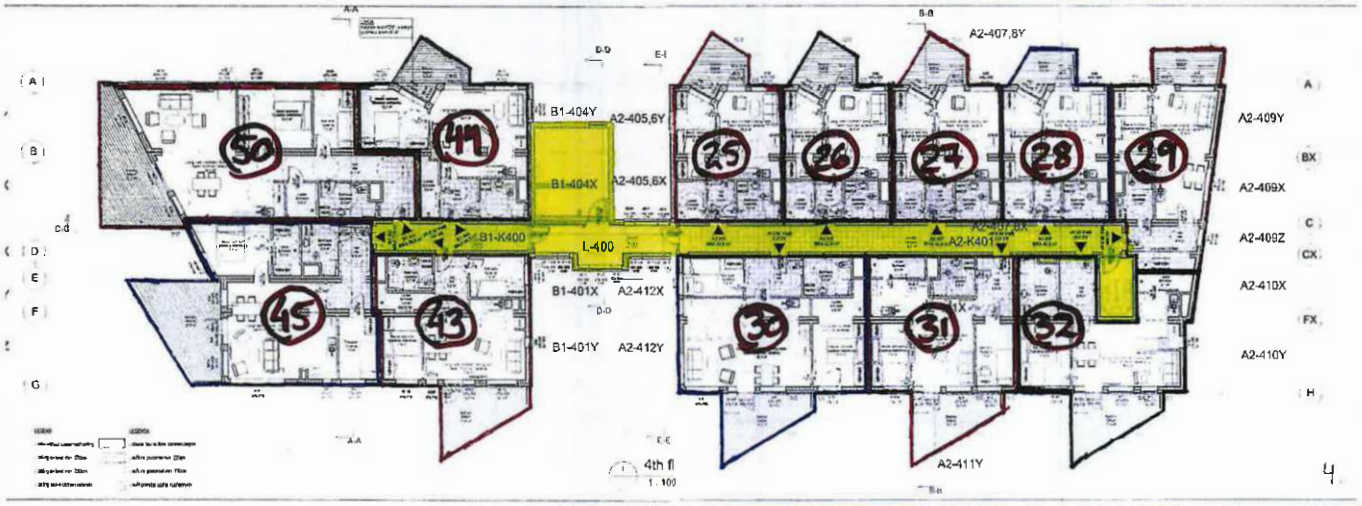
59

Tromsø 28.10.15

Plan 4

= Selgersnummer

= Fellesareal



Side 5 av 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/109344I/200
Uthentet 2025-02-28 10:14

Vedtekter

for

Sameiet Nesset Nord

Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Sameiet Nesset Nord og har gnr. 15 og bnr. 1586 i Tromsø kommune. Sameiet består av 52 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsanlegget), til sammen 53 seksjoner.

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Hver sameier skal ha eksklusiv bruksrett over det uteareal som ligger rundt boligen og som naturlig tilhører denne. Dette fremgår av fargekode merket i egen situasjonsplan for delfelt B 8-3.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller parkeringsplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av Årsmøtet og styret.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Dette er § 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett i Lov om eierseksjoner.

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av Årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter Årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Forbud mot bruk av tredemøller i leilighetene implementeres for å ivareta ro og redusere støy for alle beboere.

Bruk av tredemøller er ikke tillatt i noen av leilighetene under noen omstendigheter, dette da gulv ikke er dimensjonert for slik belastning

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5
Sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, og/eller anlegg/byggverk oppført på en andel av uteareal hvor bruksenheten har eksklusiv bruksrett, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, ventilasjonsanlegg, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret om dette.

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

En seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og/eller andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold..

§ 6
Vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5, og

eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av eventuelle felles varmtvannsberedere, rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner skal søkes og om og godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, pergola, badestamp/boblebad og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Hekker skal ikke vokse ut på fellesområder/fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Fellesutgiftene fordeles som hovedregel etter sameiebrøk. I særlige tilfeller kan det avtales at fellesutgifter fordeles med lik andel på hver seksjon. Dette kan gjelde utgifter som sameierne har like stor nytte av, uavhengig av størrelsen på den enkelte boenhet. Et eksempel på slike utgifter er kabel-TV og internett, som fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Drift og vedlikehold av garasjene tilfaller de seksjoner som har andel i garasjene og el-punkt ute. Kostnader for dette fordeles med lik andel pr. garasjeplass. Alle kostnader for strøm og nettleie knyttet til garasjene fordeles på samtlige seksjoner med garasje og el-punkt ute i forhold til forbruk basert på avlesninger. Disse kostnadene dekkes med et månedlige akontobeløp fastsatt av styret. Styret foretar deretter årlige avregninger basert på avlesninger av forbruk. Alle seksjoner med garasjer har drift og vedlikeholdsplikt på lik linje med øvrige plikter i sameiet.

Styret skal ta hensyn til den årlige inflasjonen ved å øke felleskostnadene på bakgrunn av generell konsumprisindeks, samt generell lønns og prisvekst i markedet i januar hvert år. Dersom boligsameiets utgifter etter gjennomgang med forretningsfører overstiger konsumprisindeksen, eller boligsameiet må iverksette nødvendige kostnadskrevende tiltak, skal dette legges til grunn for fastsettelse av felleskostnadene. Reguleringer av fellesutgifter skal skje med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner, med de unntak som følger av dette paragrafs første ledd.

Vann/kloakk, feieavgift og renovasjonsavgift blir fakturert direkte fra kommunen for den enkelte leilighet.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 20

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10
Vedlikeholdsfond

§ 10.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 10.2 Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

Sameiet oppretter et fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere som legges til de øvrige felleskostnader pr. måned med et fast beløp på 250,- pr. måned. Styret kan regulere dette beløpet etter behov.

Når sameiet gjennomfører dugnader eller har arbeidsoppgaver som kan utføres av seksjonseierne, vil utøvende seksjonseier bli honorert med timebetaling tilsvarende 1* månedlig innskudd til vedlikeholdsfondet for seksjonseiere

Dette vedlikeholdsfondet er øremerket for vedlikehold utført av seksjonseierne, nødvendige påkostninger, samt andre fellestiltak på eiendommen, i samsvar med vedtak fra tidligere årsmøter.

§ 11
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet. Sameierne har stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært Årsmøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innleverte saker som ønskes behandlet skal inneholde beskrivelse av saken, og forslag til vedtak.

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

På Årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand, rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13
Innkalling til Årsmøtet

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

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsregnskap,
c) eventuell godtgjørelse til styret,
d) valg av styreleder og styremedlemmer dersom noen av disse er på valg,
e) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til e, kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 15
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 17
Styret

Sameiet skal ha styre. Styre består av styreleder og to styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de angitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Årsmøte kan fastsette en annen funksjonstid. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem skal to ganger i året, én på våren (ca. mars/april) og én på høsten (ca. oktober/november), kontrollere lekeapparatene og avlegge rapport til styret. Styreleder skal fortløpende vurdere om lekeplassen bør avstenges pga. snø og is som reduserer underlagets dempende egenskaper. Styret settes som endelig beslutningstaker.

§ 18
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av Årsmøtet.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 21
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 23
Særlig om garasjene

Primær parkeringsplass for hver seksjon er tildelt på den øvre p-plassen, enten i garasje eller åpen plass. Det er ikke tillatt å bruke garasjen som lagringsplass og samtidig benytte seg av felles plasser for parkering. Øvrige parkeringsplasser på nedre plass er til bruk for samtlige seksjoner for gjester. Disse plassene skal det rulleres på, og det er ikke anledning til å oppta en plass over lengre tidsrom.

Seksjoner med garasje eller el-punkt ute er til enhver til selv ansvarlig for at tilhørende, tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand. Eventuell oppbevaring av brennbart og eksplosivt materiale i garasje skal gjøres på forsvarlig vis i henhold til gjeldende lover og regler, og begrenses til et minimum.

Eier av garasje og el-punkt ute er ansvarlig for at lading av elbil gjøres på trygt og forsvarlig vis. Lading av elkjøretøy skal skjer i henhold til gjeldende regelverk. Dersom det ikke installeres ladeboks, skal lading begrenses til maksimum 10A. Bytte av sikring eller til tilsvarende godkjent, teknisk løsning, gjøres ved styret for seksjonseiers regning. Installasjon av godkjent ladeboks skal utføres av godkjent installatør.

Salg av garasje og el-punkt ute med tilhørende parkeringsplass, kan kun gjøres innad i sameiet, og kun til seksjoner som ikke disponerer dette fra før. Seksjonen som selger vil da ta over kjøpers åpne parkeringsplass. Tilsvarende gjelder for eventuell fremleie av garasje og el-punkt ute. Ved fremleie er eier ansvarlig for drift og vedlikeholdsplikt. Salg og/eller fremleie skal varsles til styret.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.07.2018.

Husordensregler for Sameiet Nesset Nord

1. Innledning

Sameiet Nesset Nord er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr 15 bnr 1586 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

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

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

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag elle ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.

2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.

2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

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

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

3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.

3.3 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte eier.

3.4 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.

5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

5.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg.

5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

6. Renhold, barnevogner og sykler

6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.

6.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.

6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene

6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

7. Søppel

7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

8. Dyrehold

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

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

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

9.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.

9.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.

9.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjeanlegg må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket. Enkelt reparasjonsarbeide som ikke er til sjenanse for andre, kan likevel aksepteres.

9.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.

9.6 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli borttauet uten varsel for eiers regning.

10 Dugnad

10.1 Styret kan innkalle til dugnad med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Dersom seksjoner unnlater å møte har styret fullmakt til å utstede gebyr for manglende oppmøte.

Tromsø, 18.01.2016

Sameiet Nesset Nord

Regler for dyrehold i Sameiet Nesset Nord.

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

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

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

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

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

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

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

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

   b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.

   d) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

   e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

   f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Sameiet Nesset Nord.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på sameiemøte.

Tromsø, 18.01.2016

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

063 - Sameiet Nesset Nord

Org.nr. 916533535

29.04.2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**063 - Sameiet Nesset Nord**
Organisasjonsnummer:	916533535
Dato:	07.05.2025
Sted:	Ringvegen 133, 9018 Tromsø
Tid:	18:00

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

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Styrehonorar periode 2024-2025:
Årsmøte 2024 vedtok følgende styrehonorar for periode 2024-2025 med kr. 190 000,-

Styrehonorar periode 2025-2026:
Styret foreslår en økning på 5%, jf. generell økning i KPI

Forslag til vedtak: Styret foreslår en økning av styrehonoraret på 5 %, styrehonoraret settes til kr 199 500.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

5. **Valg av styre**

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

Dagens styremedlemmer er som følger:
Styreleder: Lasse Jensen-Aaris
Styremedlem: Anita Westerli
Styremedlem: Mats Workinn

Samtlige verv er på valg i år. Alle seksjonseiere kan melde sitt kandidatur for styreverv på årsmøtet.
Jf. sameiets vedtekter §17 skal styre representeres som følger:
Styre består av styreleder og to styremedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder. Lasse Jensen-Aaris stiller til gjenvalg for 1 år.
Forslag til vedtak: Lasse Jensen-Aaris velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.
Anita Westerli stiller til gjenvalg for 1 år.
Emil Meyer Isaksen har meldt sitt kandidatur som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak:
Anita Westerli velges som styremedlem for 1 år.
Emil Meyer Isaksen velges som styremedlem for 2 år.

6. **Innkomne saker**

6.1 Utbedring av dagens gressplen

Sak for orientering
Ingen votering

Styret har gjennom vinteren jobbet med sak for utbedring av dagens gressplen, samt anlegge en mindre stein helle sti, da beboere går over gressplenen som snarvei til inngangspartiet til sameiet

Styret har innhentet tilbud fra Roald Madsen AS.

Se vedlegg for tilbud

På årsmøte 2024 ble det vedtatt en etablering av et fond for vedlikeholdsarbeid og dette prosjektet faller inn under oppgaver som seksjonseierne kan bidra med vedlikeholdsarbeid. Punkt 9 i tilbudet kan utføres av seksjonseiere.

Det ble besluttet en månedlig avsetning på kr. 250,- pr. seksjon/leilighet, slik at dette vil da bli utbetalt pr. time den enkelte seksjonseier leverer i arbeid.

Når prosjektet starter opp til våren vil styret sende ut varsel og påmeldingsliste til den enkelte seksjonseier og man kan så melde seg på for vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

6.2 Diverse – innmeldt sak fra beboer

- -Kostnader felles utgifter hva brukes penge til ? jeg mener vi har høyest kostnads nivå på selve eier leiligheter i tromsø
- -Har vi service avtaler som behøves (få ned kostnader på langsikt)
- P- anlegg bør merkes ved feil parkering (hvilke konsekvenser det med fører) jeg har opplevd 3 tilfeller andre har parkert på min P-plass

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 063 - Sameiet Nesset Nord.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2023 og revisors beretning
- Tilbud Roald Madsen AS

STYRETS ÅRSMELDING 2024

063 - Sameiet Nesset Nord

ORG NR 916 533 535

Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Styrets årsmelding 2024
for
Sameiet Nesset Nord

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Nesset Nord består av totalt 52 boenheter.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 916 533 535 og ligger i Tromsø kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 8 styremøter. Styret har hatt fokus på ordinær drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesareal.

Styremedlem Mats Workinn har vært HMS og internkontrollansvarlig for perioden og har gjennomført HMS-kontroller. Samtlige avvik som ble funnet er notert i sameiets HMS og internkontrollsystem og alle avvik ble fortløpende lukket

Styrets arbeid i perioden:

- Bindeledd mellom: vaskere, snømåker, vaktmester o.l
- Befaringer med takstmann
- Befaring med elektriker
- Befaring/ferdig befaring med C&M brannsikring
- Kontroll av trykk i fjernvarmeanlegg
- Innhente pristilbud fra håndverkere på arbeid som skal utføres
- Fra 1 aug. 2024 til 1 feb. 2025 fungerte ett styremedlem som vaktmester, da vi stod uten vaktmester
- Beplanting av blomster i krukker ved hovedinngang og 2 blomsterkasser
- Møter med Tomasjordnes Velforening, samt gå befaring med dem og Tromsø Kommune ang gjesteparkering situasjon.
- Låse inn beboere
- Svare mailer
- HMS runde
- Oppdatere beboerliste og gjennomgang eierforhold garasjeplasser
- Skrive ut mailer og levere til de som ikke har mail
- Organisere kontainer aksjonen
- Organisere dugnad
- Kontakte låsesmeden for utbedring

- Kontakte Kvitebjørn varme ved behov
- Tromsø portservice reparasjon /utbedring av garasje port
- Påse at alle serviceavtaler blir fulgt
- Dele ut filter til ventilasjon
- Svare på spørsmål fra beboere eks el-bil lader, dør låser på ytterdør
- Svare tlf. om spørsmål/ få info om feil på eks garasje port
- Hjelpe posten med ny port åpner til garasjeporten
- Bytte branndører 1 og 2 etg.
- Sette branndører på brannsignal
- Gjennomført anbudsutlysning vaktmester
- Oppfølging av inngåtte kontrakter
- Utbedring av branndører 3-4-5 etg. mot vei (5 etg. er ikke ferdigstilt)
- Utbedring av nedløpsrør 4 etg., blikkenslager

Styret har sendt ut referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet.
Samtlige referater fra styremøtene er lagret på beboerportalen til sameiet og også sendt ut pr. e-post til alle seksjonseierne etter hvert styremøte.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at seksjonseierne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

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

B. Eiendomsmasse

Sameiet ble oppført 2015 og består totalt 52 boenheter i en boligblokk. I tillegg kommer (parkeringsanlegg) felles areal

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos LY; polisenummer 161486 / 3
Egenandelen er p.t. kr 15 000,-

Rettshjelp: Egenandel kr 15 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp, dekning inntil kr 400 000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 151 975,-. Styret anbefaler at hele underskuddet settes til annen egenkapital og svekker dermed lagets likviditet. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 204 945,-. Ellers vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2024 er det ikke solgt noen seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko

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

B. Kredittrisiko

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

C. Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være liten.

D. Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være liten.

Styret i Sameiet Nesset Nord

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

063 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT 07.04.2025
Westerli, Anita Kristine

Signatur 2

bankID SIGNERT 07.04.2025
Jensen-Aaris, Lasse

Signatur 3

bankID SIGNERT 07.04.2025
Workinn, Mats Joachim Holm

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

REGNSKAP NORGE www.regnskapnorge.no/digitalsignering



ÅRSREGNSKAP 2024

063 - Sameiet Nesset Nord

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

063 - Sameiet Nesset Nord

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 759 001	2 390 688	2 760 875	2 986 687
Sum innkrevde felleskostnader		**2 759 001**	**2 390 688**	**2 760 875**	**2 986 687**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	155 000	110 000	150 000	190 000
Personalkostnader	2	12 245	8 690	11 850	15 010
Vedlikehold og reparasjoner	3	903 921	722 812	565 333	588 000
Kabel-TV/Internett		299 766	296 960	310 752	299 765
Renhold		106 272	105 337	105 065	150 000
Energi og brensel	4	459 917	478 410	400 220	430 000
Andre driftskostnader	5	134 790	157 235	180 232	124 005
Revisjonshonorar		15 801	15 039	16 092	16 591
Forretningsførerhonorar		79 600	68 005	72 766	62 685
Konsulenthonorar		1 750	123 800	91 806	2 450
Andre avg. pliktige honorarer		22 400	10 525	0	0
Forsikring		275 723	189 928	263 558	390 000
Kommunale avgifter	6	432 731	105 186	412 974	495 000
Kontingenter		18 700	26 104	18 500	26 180
Sum driftskostnader		**2 918 616**	**2 418 031**	**2 599 149**	**2 789 686**
DRIFTSRESULTAT		**-159 615**	**-27 343**	**161 726**	**197 001**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		7 640	9 097	0	7 944
Finanskostnader		0	80	0	0
Netto finansposter		**7 640**	**9 016**	**0**	**7 944**
ÅRSRESULTAT		**-151 975**	**-18 326**	**161 726**	**204 945**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-151 975	-18 326	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-151 975**	**-18 326**	**0**	**0**

Årsregnskap for 063 - Sameiet Nesset Nord Organisasjonsnr: 916533535

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 291	1 813
Andre kortsiktige fordringer	7	109 855	95 825
Sum fordringer		115 146	97 638
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	517 310	586 945
Sum omløpsmidler		**632 456**	**684 583**
SUM EIENDELER		**632 456**	**684 583**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9,10	261 624	413 599
Sum egenkapital		**261 624**	**413 599**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 046	206 819
Annen kortsiktig gjeld		212 786	64 166
Sum kortsiktig gjeld		**370 832**	**270 985**
Sum gjeld		**370 832**	**270 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**632 456**	**684 583**

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
063 - Sameiet Nesset Nord

Lasse Jensen-Aaris Styrets leder	Anita Westerli Styremedlem
Anita Westerli Styremedlem	Mats Workinn Styremedlem

063 - Sameiet Nesset Nord

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter
Det har vært gjennomført 10 eierskifter i regnskapsåret.

Årsregnskap for 063 - Sameiet Nesset Nord Organisasjonsnr: 916533535

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 960 871
Kabel-TV	201 552
Vedlikeholdsfond seksjonseiere	79 500
Leie garasje	192 768
Internett	109 200
Kontingent velforening	55 536
Andre inntekter	159 574
Sum Innkrevde felleskostnader	**2 759 001**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	155 000
Styrehonorar	**155 000**
Arbeidsgiveravgift	12 245
Personalkostnader	**12 245**
Sum Personalkostnader	**167 245**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	273 517
Elektro	90 616
Utvendig anlegg	64 560
Heiskostnader	86 223
Sprinkelanlegg	23 198
Leie vaktmester	42 550
Malingsarbeid	92 653
Ventilasjonsanlegg	32 624
Garasjeanlegg	172 639
Vedlikehold uteareal	5 692
Annen fremmed tjeneste	19 650
Sum Vedlikehold	**903 921**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	87 366
Fjernvarme	372 551
Sum Energi og brensel	**459 917**

063 - Sameiet Nesset Nord

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	8 404
Verktøy, utstyr m.m.	934
Datautstyr	790
Rekvisita	799
Vakthold- og alarmtjenester	4 391
Alarm Brann og redning	12 000
HMS og internkontroll	4 563
Elbil-lading	-2 177
Kontingent Velforening e.a.	55 608
Snøbrøyting	41 869
Øreavrunding	23
Bankgebyrer	3 175
Andre kostnader	4 412
Sum Andre driftskostnader	**134 790**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	328 870
Søppelsug FDV	91 028
Eiendoms- og festeavgift	12 833
Sum Kommunale avgifter	**432 731**

Note 7 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	109 855
Sum Andre kortsiktige fordringer	**109 855**

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.68.84573	517 305
Skattetrekkskonto	5
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**517 310**

Note 9 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	413 599	413 599
Årets resultat	-151 975	-151 975
Egenkapital 31.12.	**261 624**	**261 624**

Årsregnskap for 063 - Sameiet Nesset Nord Organisasjonsnr: 916533535

Note 10 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**413 599**	**431 925**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-151 975	-18 326
Årets endring i disponible midler	**-151 975**	**-18 326**
Disponible midler 31.12	**261 624**	**413 599**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	632 456	684 583
Kortsiktig gjeld	370 832	270 985
Disponible midler	**261 624**	**413 599**

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Nesset Nord for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

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

Skatte/formuesopplysninger

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

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

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

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

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

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

Sted:_____, dato:_____,

_____
Lasse Jensen-Aaris
Styrets leder

ALFA
REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i SAMEIET NESSET NORD

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET NESSET NORD som viser et underskudd på kr 151 975. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 7. april 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Roald Madsen AS
Postboks 2182
9268 TROMSØ

E-post: rune@madsenas.no
Telefon: 77 68 51 40
Hjemmeside: www.roald-madsen.com
Org. nr.: 925510610

Gemini ProAdm

ROALD MADSEN AS
MASKINENTREPRENØR - TROMSØ

Tilbudsnummer: 2364

Roald Madsen AS

Tomasjordnes 41, Pir 6.

Anbud

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
1	Rigg og drift	RS	1,00	5 000,00	5 000,00 *Mva: 1 250,00*
2	Gravemaskin timer - trauing og opplasting eks. topplag	timer	10,00	1 100,00	11 000,00 *Mva: 2 750,00*
3	Transport masser ut - Lastebil 4-aksler	timer	4,00	1 350,00	5 400,00 *Mva: 1 350,00*
4	Deponiavgift	tonn	32,00	65,00	2 080,00 *Mva: 520,00*
5	Transport masser inn - Lastebil 4-aksler	timer	4,00	1 350,00	5 400,00 *Mva: 1 350,00*
6	Matjord	m3	40,00	430,00	17 200,00 *Mva: 4 300,00*
7	Gravemaskin timer - utlegging av matjord	timer	15,00	1 100,00	16 500,00 *Mva: 4 125,00*
8	Steinheller for sti	stk	32,00	1 125,00	36 000,00 *Mva: 9 000,00*
9 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget.	Raking og såing - 2 stk. anleggsarbeidere	m2	400,00	90,00	[36 000,00] *[Mva: 9 000,00]*

Sum totalt netto:	98 580,00
+ Mva:	24 645,00
Sum inkl. mva	123 225,00
Opsjon totalt:	36 000,00
Antall poster:	9
Antall sider:	1

agio FORVALTNING

Budsjett

2025

063 - Sameiet Nesset Nord



Budsjett

063 - Sameiet Nesset Nord

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	2 410 975	
Andre inntekter	575 712	
Sum driftsinntekter	**2 986 687**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	205 010	
Driftskostnader	2 584 676	
Sum kostnader	**2 789 686**	
Driftsresultat	197 001	
Finansposter		
Finansinntekter	7 944	
Finanskostnader	0	
Sum finansposter	**7 944**	
Resultat før lån er hensyntatt	**204 945**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	0	
Resultat etter avdrag på lån	**204 945**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

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

agio FORVALTNING

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
42 kvm	16	2 167	2 492
51 kvm	4	2 631	3 026
55 kvm	4	2 838	3 264
56 kvm	4	2 889	3 322
57 kvm	4	2 941	3 382
59 kvm	4	3 044	3 501
76 kvm	4	3 921	4 509
78 kvm	4	4 025	4 629
79 kvm	1	4 076	4 687
85 kvm	1	4 386	5 044
95 kvm	5	4 902	5 637
128 kvm	1	6 604	7 595
Sum andel felleskostnader		**163 404**	**187 915**
Sum årlig		**1 960 848**	**2 254 975**
Endring av felleskostnader			**15 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 204 945

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

Kommentar til endringen

Avsetning vedlikehold dugnad

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
42 kvm	16	250	250
51 kvm	4	250	250
55 kvm	4	250	250
56 kvm	4	250	250
57 kvm	4	250	250
59 kvm	4	250	250
76 kvm	4	250	250
78 kvm	4	250	250
79 kvm	1	250	250
85 kvm	1	250	250
95 kvm	5	250	250
128 kvm	1	250	250
Sum andel felleskostnader		**13 000**	**13 000**
Sum årlig		**156 000**	**156 000**
Endring av felleskostnader			

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien:

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

Kommentar til endringen

Her skal det være 250,- pr. leilighet pr. mnd

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3110	Kabel-TV	52	323	201 552		201 552
3121	Parkering	64	251	192 768	280	215 040
3137	Internett	52	175	109 200	160	99 840
3140	Velforening	52	89	55 536	95	59 280
Sum						**575 712**

Kommentar til endringen

Ingen endring fra 2024, vennligst kontroller opp mot leverander

Ingen endring fra 2024, vennligst kontroller opp mot leverander

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	159 574	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	-	-
	Sum		

Kommentar til endringen

Hva er dette? Det er ekstra kapitalinnhenting

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
	Driftskostnader						
6300	Leie lokale	0	0	0		0	
6310	Leie container/søppelkjøring	8 404	11 205	11 766	12 000	12 000	
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	290 245	386 993	406 343	400 000	400 000	
6321	Vannavlesning	0	0	0		0	
6325	Søppelsug FDV	68 271	91 028	95 579	95 000	95 000	
6340	Elektrisk energi	75 250	100 333	105 350	110 000	110 000	
6341	Propan	0	0	0		0	
6342	Fyringsolje	0	0	0		0	
6345	Fjernvarme	222 505	296 673	311 507	320 000	320 000	
6346	Oppvarming tappevann	0	0	0		0	
6350	Propan	0	0	0		0	
6360	Renhold	103 079	137 439	144 311	150 000	150 000	
6361	Renhold inneareal	0	0	0		0	
6400	Leie maskiner	0	0	0		0	
6410	Leie inventar	0	0	0		0	
6420	Leie datasystemer	0	0	0		0	
6430	Leie andre kontormaskiner	0	0	0		0	
6440	Leie transportmidler	0	0	0		0	
6490	Annen leiekostnad	0	0	0		0	
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0	0	0		0	
6520	Verktøy, utstyr m.m.	934	1 245	1 308	1 000	1 000	
6510	Håndverktøy	0	0	0		0	
6550	Driftsmateriale	0	0	0		0	
6551	Datautstyr	790	1 053	1 106	0	0	
6560	Rekvisita	0	0	0		0	
6561	Belysning	0	0	0		0	
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	0		0	
6590	Annet driftsmateriale	0	0	0		0	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 746	22 328	23 444	50 000	50 000	
6601	Heiskostnader bilheis	0	0	0		0	
6602	VVS	0	0	0		0	
6603	Elektro	43 036	57 381	60 250	25 000	25 000	
6604	Utvendig anlegg	64 560	86 080	90 384	100 000	100 000	
6605	Heiskostnader	79 933	106 577	111 906	75 000	75 000	
6607	Driftsmaterialer	0	0	0		0	
6608	Sprinkelanlegg	23 198	30 931	32 477	30 000	30 000	
6609	Brannanlegg	0	0	0		0	
6610	Leie vaktmester	42 550	56 733	59 570	65 000	65 000	
6611	Malingsarbeid	92 652	123 536	129 713	50 000	50 000	*Antar dere ikke bruker kr 129 713,- på malingsarbeid i 2025?*
6612	Ventilasjonsanlegg	7 500	10 000	10 500	10 000	10 000	
6613	Refusjon akonto vann	0	0	0		0	
6614	Garasjeanlegg	105 683	140 911	147 956	150 000	150 000	
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0	0	0		0	
6616	Alarm Brann og redning	9 000	12 000	12 600	12 600	12 600	
6617	Skadedyrskontroll	0	0	0		0	
6618	HMS og internkontroll	4 562	6 083	6 387	6 000	6 000	
6619	Annen felleskostnad sameie	0	0	0		0	
6620	Annet vedlikehold	0	0	0		0	
6622	Elbil-lading	-1 257	-1 676	-1 760	0	0	*Kreditnota. Derfor -minus tall.*
6630	Administrasjonskostnader	0	0	0		0	
6641	Kostnader dugnad	0	0	0		0	
6642	Kontingent Velforening e.a.	41 706	55 608	58 388	59 280	59 280	
6643	Kurs	0	0	0		0	
6700	Honorar revisjon	15 801	15 801	16 591		16 591	
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0	0	0		0	
6704	Beboerportal	0	0	0		0	
6705	Honorar forretningsførsel	59 700	59 700	62 685		62 685	
6706	Honorar konsulent	1 750	2 333	2 450		2 450	
6710	Forvaltning bygningsmasse	0	0	0		0	
6720	Juridisk bistand	2 275	3 033	3 185	0	0	
6780	Snebrøyting	20 625	27 500	28 875	30 000	30 000	
6781	Snemåking takterrasse	0	0	0		0	
6785	Vedlikehold uteareal	1 119	1 492	1 567	3 000	3 000	
6790	Annen fremmed tjeneste	19 650	26 200	27 510	30 000	30 000	
6791	Brukerlisenser regnskap	0	0	0		0	
6800	Kontorrekvisita	0	0	0		0	
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0	0		0	
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0		0	
6890	Annen kontorkostnad	0	0	0		0	
6900	Telefon	0	0	0		0	
6906	Kabel-TV og Internett	224 824	299 765	314 754	299 765	299 765	*Ingen endring fra 2024 - Det er fastpris på avtalen*
6910	Webside - drift	0	0	0		0	
6940	Porto	0	0	0		0	
7000	Drivstoff	0	0	0		0	
7020	Vedlikehold	0	0	0		0	
7090	Annen kostnad transportmidler	0	0	0		0	
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	0		0	
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	0	0		0	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	18 700	24 933	26 180		26 180	*Hva er dette. Dette er Huseierne medlemskap - Sies opp for 2025*
7420	Gave, fradragsberettiget	0	0	0			
7430	Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	0			
7500	Forsikringspremie	260 723	347 631	365 012	365 000	365 000	
7700	NN	0	0	0		0	
7501	Egenandel forsikring	15 000	20 000	21 000	25 000	25 000	
7710	Styre- og generalforsamling	0	0	0	3 125	3 125	*Årsmøte 2025*
7715	Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750	Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770	Bankgebyrer	2 428	3 237	3 399	0	0	
7780	Velferd	0	0	0		0	
7790	Andre kostnader	0	0	0		0	
	Sum	**1 941 942**	**2 564 089**	**2 692 293**	**2 476 770**	**2 584 676**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig
	Styre- og lønnskostnader					
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0
5330	Styrehonorar	155 000	155 000	162 750	190 000	190 000
5190	Feriepenger	0	0	0		0
5945	Pensjon	0	0	0		0
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0
5410	Arbeidsgiveravgift	12 245	12 245	12 857		15 010
	Sum	**167 245**	**167 245**	**175 607**	**190 000**	**205 010**

Kommentar

Finans

Finansinntekter		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	*Dersom det er utbetalt, så gjelder det for hele året*
8050	Annen renteinntekt	5 674	7 565	7 944	
Sum		**5 674**	**7 565**	**7 944**	

Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	0	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	0	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
Sum	**0**	

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

063 - Sameiet Nesset Nord

Org.nr. 916533535

03.05.2024

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2024 for	**063 - Sameiet Nesset Nord**
Organisasjonsnummer:	916533535
Dato:	13.05.2024
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1.etg
Tid:	18:00

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

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

Saksliste

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. Årsregnskapet 2023 og ev. revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Styret fremmer forslag i årsmøte at styrerepresentant Anita Westerli som er sameiets representant i alle styremøter for Tomasjordnes Velforening får et tilleggshonorar på kr. 5 000,-

Styrets forslag til styrehonorar for 2024-2025 fastsettes til kr. 190 000,- for ivaretagelse av økning i KPI og oppfølgning av korttidsutleie, samt ett av styremedlemmene må delta i Tomasjordnes Velforening

Styreleder Lasse Jensen-Aaris gav i 2023 tilbud på kr. 100 000,- som skal KPI justeres for ny periode 2024-2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

5. Valg av styre

Styreleder er ikke på valg, Lasse ble valgt i 2023 for 2 år

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Mats Workinn
Anita Westerli

Mats Workinn er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem

Mats Workinn stiller til gjenvalg for 1 år.

6. Innkomne saker

a) Sak 1

Malingsarbeid og sjekk av totalt 11 stk. nedløpsrør

Styret viser til større saker som er behandlet i perioden i styrets årsmelding

Sameiet v/ styret har hatt flere større vedlikeholdskostnader i perioden 2023-2024 og trenger således å innhente kapital til noe malingsarbeid og sjekk av totalt 11 stk. nedløpsrør

Sjekk av disse nedløpsrørene må ses i sammenheng med den store vannskaden som har pågått i den bakre delen av bygget, da vannskaden oppsto fra nettopp ett av disse nedløpsrørene.

Styret innstiller til engangsfakturering for dekning av disse kostnadene

Forslag til vedtak: Sameiet gjennomfører engangsfakturering for innhenting av kapital til prosjektet

b) Sak 2

Styret har hatt gjentatte klager på bruk av tredemølle i leiligheter, kortidsutleie, samt man ønsker å få etablert Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

Styret fremmer følgende vedtektsendringer og til orientering så kreves det 2/3 flertall for gjennomføring av vedtektsendringer

Sak deles opp i 3 punkter hvor hvert forslag skal stemmes over særskilt.

c) Sak 2,1

§ 4 Sameiernes plikter

Forbud mot bruk av tredemøller i leilighetene implementeres for å ivareta ro og redusere støy for alle beboere.

Bruk av tredemøller er ikke tillatt i noen av leilighetene under noen omstendigheter, dette da gulv ikke er dimensjonert for slik belastning

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

d) Sak 2,2

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette er § 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

e) Sak 2,3

§ 10.2 Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

Sameiet oppretter et fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere som legges til de øvrige felleskostnader pr. måned med et fast beløp på 250,- pr. måned. Styret kan regulere dette beløpet etter behov.

Når sameiet gjennomfører dugnader eller har arbeidsoppgaver som kan utføres av seksjonseierne, vil utøvende seksjonseier bli honorert med timebetaling tilsvarende 1* månedlig innskudd til vedlikeholdsfondet for seksjonseiere

Dette vedlikeholdsfondet er øremerket for vedlikehold utført av seksjonseierne, nødvendige påkostninger, samt andre fellestiltak på eiendommen, i samsvar med vedtak fra tidligere årsmøter.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2024 i 063 - Sameiet Nesset Nord.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2023 og revisors beretning
- 063-01 - Engangsfakturering
- 063-02 - Troms Byggforvaltning - Pristilbud maling av spile rekkverk - 18.04.2024
- 063-03 - Troms Byggforvaltning - Pristilbud nedløpsinspeksjon 11 stk. - 19.04.2024

Protokoll fra årsmøtet 2024

063 - Sameiet Nesset Nord

Org.nr. 916533535

Boligselskap	**063 - Sameiet Nesset Nord**
Organisasjonsnummer:	916533535
Dato:	13.05.2024
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1.etg

1. Konstituering

a) Status frammøte

11 antall stemmeberettigede til stede
11 antall seksjonseiere til stede
1 fullmakter registrert
Andre: Lasse Jensen-Aaris som ordinær styreleder

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris og Anita Westerli ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2023 og revisors beretning

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

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 190 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Lasse Jensen-Aaris

Mats Workinn er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem

Mats Workinn stiller til gjenvalg for 1 år

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Lasse Jensen-Aaris	2023 - 2025
Styremedlem	Anita Westerli	2023 - 2025
Styremedlem	Mats Workinn	2024 - 2025

Dokumentet er elektronisk signert

6. Innkomne saker

a) Sak 1

Malingsarbeid og sjekk av totalt 11 stk. nedløpsrør

Styret viser til større saker som er behandlet i perioden i styrets årsmelding

Sameiet v/ styret har hatt flere større vedlikeholdskostnader i perioden 2023-2024 og trenger således å innhente kapital til noe malingsarbeid og sjekk av totalt 11 stk. nedløpsrør

Sjekk av disse nedløpsrørene må ses i sammenheng med den store vannskaden som har pågått i den bakre delen av bygget, da vannskaden oppsto fra nettopp ett av disse nedløpsrørene.

Styret innstiller til engangsfakturering for dekning av disse kostnadene

Forslag til vedtak: Sameiet gjennomfører engangsfakturering for innhenting av kapital til prosjektet

Protokolleres: Enstemmig godkjent

b) Sak 2

Styret har hatt gjentatte klager på bruk av tredemølle i leiligheter, kortidsutleie, samt man ønsker å få etablert Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

Styret fremmer følgende vedtektsendringer og til orientering så kreves det 2/3 flertall for gjennomføring av vedtektsendringer

Sak deles opp i 3 punkter hvor hvert forslag skal stemmes over særskilt.

c) Sak 2,1

§ 4 Sameiernes plikter

Forbud mot bruk av tredemøller i leilighetene implementeres for å ivareta ro og redusere støy for alle beboere.

Bruk av tredemøller er ikke tillatt i noen av leilighetene under noen omstendigheter, dette da gulv ikke er dimensjonert for slik belastning

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Protokolleres: Enstemmig godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

d) Sak 2,2

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette er § 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Protokolleres: Vedtatt med 10 stemmer for og 1 mot

e) Sak 2,3

§ 10.2 Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

Sameiet oppretter et fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere som legges til de øvrige felleskostnader pr. måned med et fast beløp på 250,- pr. måned. Styret kan regulere dette beløpet etter behov.

Når sameiet gjennomfører dugnader eller har arbeidsoppgaver som kan utføres av seksjonseierne, vil utøvende seksjonseier bli honorert med timebetaling tilsvarende 1* månedlig innskudd til vedlikeholdsfondet for seksjonseiere

Dette vedlikeholdsfondet er øremerket for vedlikehold utført av seksjonseierne, nødvendige påkostninger, samt andre fellestiltak på eiendommen, i samsvar med vedtak fra tidligere årsmøter.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

Møtet ble avsluttet kl: 20:00

Dokumentet er elektronisk signert

063 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Westerli, Anita Kristine	**2024-05-22**	**Jensen-Aaris, Lasse**	**2024-05-23**

Identification

bankID Westerli, Anita Kristine

Identification

bankID Jensen-Aaris, Lasse

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 15 / 1586 / 0 / 25

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005	B4	Boliger

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	Ras- og skredfare	H310_735	0142
Faresone	Annen fare	H390_10	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-15/1586/0/25

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.11.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDREA-LOVISE NICOLAYSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	11.11.2015	11.11.2015	15/7683	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300481248	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300481248: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	5 130.0
Antall boenheter	52	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	7	BRA Totalt	5 130.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.08.2014	19.01.2015
IG - Igangsettingstillatelse	16.01.2015	19.01.2015
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.02.2016	19.02.2016

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0401	47.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	12	838.0	0.0	838.0	0.0
H02	12	838.0	0.0	838.0	0.0
H05	3	332.0	0.0	332.0	0.0
H06	1	106.0	0.0	106.0	0.0
H01	12	838.0	0.0	838.0	0.0
U01	0	1 340.0	0.0	1 340.0	0.0
H03	12	838.0	0.0	838.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tomasjordnes	41		9024 TOMASJORD

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TOMASJORDNES, PLAN NR. 1499

Dato: 15.07.03
Dato for siste revisjon: 04.11.03
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 24.09.03
Dato for MVE 1499-001 ..... 14.11.03
Dato for MVE 1499-002 ..... 28.04.04
Dato for MVE 1499-003 ..... 20.12.04

I

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

II

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger med tilhørende garasjeanlegg (B)
1.2. Kombinert formål bolig/ offentlig vei (B/T)
1.3. Allmennyttige formål, barnehage (A)
1.4. Kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (barnehage) (B/A)
1.5. Forretninger (F)
1.6. Kombinert formål forretning/ kontor (F/K)
1.7. Kombinert formål kontor/ garasjeanlegg (K/G)
1.8. Kombinert formål bolig / garasjeanlegg (B/G)
1.9. Kombinert formål felles lek / garasjeanlegg (FL/G)
1.10 Kombinert formål offentlig vei / garasjeanlegg (GS/G)
1.11. Kombinert formål Torg 1/ garasjeanlegg (Torg/G)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjørevei (T)
3.2. Gang og sykkelvei (G/S)
3.3 Parkeringsplasser langs vei (parkering)
3.4. Bussholdeplass (buss)
3.5 Annen veigrunn
3.6 Torg (Torg 2-Torg 3)

4. FRIOMRÅDER

4.1. Park (FO1,FO3)

4.2. Friområde i sjø (FO2)

5. FAREOMRÅDER

5.1. Trafo

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Privat småbåthavn (SPS)

6.2. Bevaringsområde, skipsvrak (SBS)

6.3. Friluftsområde i sjø (SFS)

6.4. Frisiktsone v/ vei

6.5. Teknisk anlegg (trafo, avløp, varmesentral)(Tekn. anl.)

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Felles boligadkomst (FA)

7.2. Felles kvartalslek (FL1)

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser for alle byggeområder:

1. Bebyggelsen generelt

a) Plassering: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, som vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense. Byggegrense/ formålsgrense angir grense for påbygd karnapp, balkong, parkeringskjeller eller andre utbygg, maks 4 meter fra fasadeliv. Omriss av planlagt bebyggelse, som er vist på plankartet, er veiledende for kommende bebyggelse.

b) Høyder: Maksimalt tillatt cotehøyde på gesims for den enkelte bygningsdel skal være som vist på plankartet. I byggesaken tillates justering av høydesprangene, som er vist med byggegrense på plankartet, dersom dette kan begrunnes ut fra økt kvalitet både for bygningen i seg selv og i forhold til omgivelsene, og bygningen totalt sett har samme areal på hver cotehøyde som planen viser. Mindre bygningsdeler, som heistårn og trapp, tillates inntil 2 meter høyere dersom det kan dokumenteres at dette inngår som en del av den helhetlige designen av bygningen.

c) Utnyttelse: Maksimalt tillatt T-BRA er angitt på plankartet. Det er angitt egen T-BRA for parkering. Ubebygd areal under bygning over sjø, og på land der den benyttes til offentlig gjennomgang under bygning, medregnes ikke i T-BRA.

d) Arkitektur: Bebyggelsen skal utføres i tråd med skisseprosjekt av samme dato som bestemmelsene. Bebyggelsens formuttrykk og arkitektur skal uttrykke samtiden, og skal framstå som en helhet med felles trekk i volum og materialbruk. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Fargesetting skal utføres bevisst for å styrke tilhørighet til den enkelte bygning/ område. Bebyggelsen skal utføres i tråd med retningsgivende skisseprosjekt av samme dato som bestemmelsene. Bebyggelsens arkitektoniske uttrykk skal være ensartet i hhv sjønært område

(pir 1-7) og i parkområdet (lamell 1 –3 og barnehage). Materialbruken skal ha et modernistisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsens størrelse og funksjon (for eksempel betong, glass, tre, metall). I bygningsdeler hvor det er lagt opp til nærkontakt med beboerne, som for eksempel svalganger og balkonger, skal det benyttes varme materialer (fortrinnsvis tre).

e) Krav til materiale og prosess i byggesaken:
Forhåndskonferanse. Det skal avholdes forhåndskonferanse tidlig i byggesaksprosessen, før prosjektering er påbegynt. På møtet skal planen og dens intensjoner gjennomgås, og nødvendig bakgrunnsmateriale deles ut til tiltakshaver. Tiltakshaver skal gjøre rede for hvordan man vil ivareta planens intensjoner og krav i byggesaken, og arkitektonisk uttrykk og krav til støyskjerming skal drøftes. Nødvendighet av dokumentasjon av skolekapasitet, jfr. fellesbest. pkt 3a) skal også drøftes.

Det kreves følgende dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse:

I. Sol/ skyggediagram (for å vurdere konsekvenser for uterom og balkonger)
II. Detaljert uteromsplan for tilhørende uterom (m/ evt.sykkelparkering, miljøstasjon, osv)
III. Snitt/ plan/oppriss med terreng og evt. nabobygg
IV. Evt. modell (behov vurderes i prosessen)
V. Evt. fjernvirkning
VI. Opparbeidingsavtale med Tromsø kommune
VII. Beskrivelse av evt. støytiltak

Følgende dokumenter skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse

I. situasjonsplan med høyder på bebyggelsen og uterommene, materialbruk, utendørs møblering ihht kommunale retningslinjer, terrengarronderinger, beplantning og lokalisering av anlegg for søppel, post og sykkelparkering.
II. Riggplan som viser byggegrop, lagringsplass og område for produksjon samt gjerder og sikring av byggeplassen.

f) Teknisk infrastruktur: Det skal avsettes nødvendig plass for transformatorstasjon og pumpestasjon for avløpsvann under/ i tilknytning til parkeringsdekket. Disse tekniske anleggene skal være tilgjengelige med bil, og skal utføres i tråd med gjeldene retningslinjer. Behovet for traforom skal dokumenteres og vurderes i den enkelte byggesak.

g) Riving: Eksisterende bebyggelse som forutsettes revet er vist med stiplet omriss på plankartet.

h) Midlertidig støyskjerm kan etableres innenfor byggegrenser i byggeområder, samt i GS6.

2. Felles bestemmelser for boligene

a) Parkering for bil:

I. Parkering skal være under bakken eller bygning, med unntak av parkering langs kjøreveien. Det er angitt egen T-BRA for parkeringsareal for hvert byggeområde.
II. For hver bolig skal det settes av 0,75 plasser til egenparkering.
  a. Spesielle forhold (for eksempel boligtype, tiltak mht bilbruk) som sannsynliggjør lavere bilbruk kan redusere kravet ned til 0,50 p-plass pr. bolig.
  b. Egenparkering skal bygges før eller samtidig med boligene.
  c. Egenparkering løses i kjeller under boligene, med unntak av : All parkering for BA løses under annen bygning. For B3 kreves 65 % dekket i egen kjeller, 10 % kan løses under annen bygning i nærheten (mildertidig ute).
III. For hver bolig skal det settes av 0,20 plasser til gjesteparkering.
IV. Det skal anlegges felles gjesteparkering for området. Gjesteparkering for barnehage inngår i fellesanlegg uten å medregnes som egne plasser.
V. Gjesteparkering skal bygges før eller samtidig med boligene. Gjesteparkering kan løses midlertidig ute, på tomter avsatt til byggeformål. Kapasitet skal dokumenteres for hvert byggetrinn.

VI. *Det tillates etablering av anlegg for utleie av parkeringsplasser til boliger på Tomasjordnes innenfor planområdets reserve av T-BRA parkering. Utleieplasser skal helst samles på ett sted, maksimalt to steder.*

VII. *Det tillates bygd max 790 p-plasser for boligene innafor planområdet.*
~~For hver bolig skal det minimum settes av 1,0 p-plass, hvorav 0,25 skal dekke gjesteparkering. Dersom det kan dokumenteres tiltak (for eksempel bildelingsordning) eller boligtyper (for eksempel omsorgs- eller ungdomsboliger) som sannsynliggjør lavere bilbruk tillates ned til 0,75 p-plass pr. bolig.~~

b) Intern vertikalforbindelse i boliger over p-anleggs skal gå helt ned til p-anlegg. Dersom nedkjøringsrampe til p-kjeller ligger utenfor boligen skal denne ikke være i konflikt med hovedadkomst eller øvrig bruk av uterommene. Det skal redegjøres for om p-kjeller formmessig er en del av bebyggelsen eller terrenget, og overgang til terreng og boliger skal dokumenteres. Det skal avsettes oppstillingsplass til flyttebil / varelevering ved innkjøring til p-anlegg samt plass til tralle innafor dør i p-kjeller.

3. Sykkelparkering: For boligene skal det innen hvert byggeområde etableres sykkelparkering med plass til minst 1 sykkel per leilighet. Sykkelparkering skal enten inngå i bygningsmassen eller plasseres bevisst i uterommene slik at ønsket avgrensing/ romdannelse oppstår. Sykkelparkering skal være overdekket av tak, og skal integreres med øvrig bebyggelse med tanke på formspråk, plassering, material- og fargebruk.

4. Uterom innen boligformålet:

a) Uterom innen boligformålet kan ikke deles eller seksjoneres, men skal være felles for alle beboerne i tilhørende bygning. Areal for nærlek er vist med sirkelsymbol på plankartet. Se fellesbestemmelser om krav til opparbeiding.

b) Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til en privat uteplass på minst 5m^2 med minimum bredde 1,8 meter. For leiligheter som er større enn 2-roms skal privat uteplass være minimum 6 m^2. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord/ nordøst/øst, og uteplassen skal ha solinnfall minst 2 timer mellom kl. 12 og 18 midtsommer. Privat uteplass på bakkenivå skal være minimum 8 m2 med en bredde på minst 2m, og skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer.

c) *Unntak fra standardkrav:* for leiligheter hvor det ikke er mulig å imøtekomme krav til privat uteplass skal disse ha tilgang på felles, skjermet uteareal på minimum 20 m2, som disponeres av maksimalt 5 boenheter.

5. Kvalitetskrav til boligene: Følgende punkter gjelder bare i den grad de er strengere enn de krav som stilles i "Teknisk forskrift".

I. Det tillates ikke boliger med ensidig orientering mot nord eller nordøst.

II. Boligen skal ikke være ensidig henvendt mot miljøbelastet side (støv/ støy).

III. Minst 1,5 meter av fasade i rom for varig opphold skal ha vindu mot det fri uten balkong utenfor eller over.

IV. Enhver bolig skal ha en låsbar sportsbod på 5m2 og innendørs bod på min. 3m2. For ett – og toroms leiligheter kan bod løses som skap..

V. Boliger i 1. etasje, der arealet inntil boligen er fellesareal, skal skjermes for innsyn ved at gulvnivå inne ligger 1 meter høyere enn utenivå, eller ved at det etableres fysisk buffer/ fasadeutforming. Dette skal dokumenteres i byggesaken.

VI. Hovedinnganger til boliger skal plasseres slik at den er lett å finne, og skal være tilgjengelig fra nærlekeplass/ felles uterom. Fellesfunksjoner som post, søppelsug, osv. bør ligge i tilknytning til hovedinngang. Det skal i byggesaken beskrives hvilke tiltak som gjøres for å oppnå en kvalitativ inngangssone (materialbruk, belysning og lignende).

VII. Krav til eventuelle svalganger/ midtkorridor:

a. Som hovedregel tillates ikke soverom mot svalgang. *Unntak*: Det tillates 1 soverom mot svalgang i hver bolig dersom det kan dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for at noen kan komme seg inn) samt permanente fysiske tiltak som ikke gjør det naturlig å ferdes inntil fasaden utenfor soverommet.

b. Ved svalgangsløsning skal det ikke være nødvendig å passere mer enn 2 leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig. *Unntak*: Det tillates at man passerer inntil 4 leiligheter dersom leilighetene ikke har soverom mot svalgang, samtidig som det etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal på minst 60 cm.

c. Det skal i byggesaken framlegges dokumentasjon på at svalganger vil få en utforming som gjør disse til et attraktivt oppholdsstedsted (materialbruk/ lyssetting osv.), og at midtkorridorer får en utforming som gjør at adkomst til boligene blir en positiv opplevelse. I byggesaken skal dette vurderes.

3. Felles bestemmelser for forretning og kontor i bydelssenter

a) Bydelssenteret, bestående av kontorer og forretningsfunksjoner, kan ha et maksimalt samlet volum på 6.300 m2 (områdene F – F/K –K/G).

b) Bebyggelsen skal utformes slik at de ulike innganger (hovedinngang, varelevering, p-kjeller) signaliseres tydelig.

c) Program og form henger nøye sammen, og vesentlig redusert eller endret program som endrer bygningens forutsatte form krever reguleringsendring.

d) Kontorer i bydelssenteret skal ha dagslys.

4. Felles bestemmelser for garasjeanlegg i bydelssenter (G)

a) Garasjeanlegget er lokalisert under følgende formål på plankartet : K/G, B/G, FL/G, GS/G og Torg/G, og skal dekke parkeringsbehovet for alle disse funksjonene.

b) Parkeringsanlegg skal bygges i underetasje/ under terreng, og skal ferdigstilles med tekking av tak slik at det kan brukes som del av felles kvartalslek og felles uteopphold for boliger der det ikke er bebyggelse over.

c) P-anlegg skal kunne brukes av forretningens kunder og ansatte, samt egenparkering for boliger i B/G. P-anlegg skal i tillegg kunne benyttes av brukere av barnehagen og friområder, samt som gjesteparkering for boligområdet.

d) Samlet areal i p-hus skal være max T-BRA *13.500*. Ved evt. behov for senere utvidelse skal slik skje nedover i bakken.

Særskilte bestemmelser for de enkelte byggeområder:

1.1. Boliger og garasjeanlegg (B1-B6)

a) I områdene B1-B6 tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier for de enkelte områder:

Område	Areal	T-BRA bolig	T-BRA parkering	Annet
B1a)+b)	Samlet for B1a), B1b) og BT: 7,0 daa	Samlet for B1a), B1b) og BT: 10.640m2	Samlet for B1a), B1b) og BT: ~~3.000m2~~ *6800 m2* *(228 plasser)*	• B1a), B1b) og BT skal planlegges og bygges som en helhet. • Planløsninger skal ta hensyn til bygningens rolle som støyskjerm for hele området • Garasjeanlegg under terreng i nordøstre hjørne tillates bygd inntil formålsgrense mot vei. • Terreng oppå garasjeanlegg skal bearbeides slik at garasjen er usynlig på bakkenivå. • Parkering for B/A skal løses i garasje under B1, B5 eller B6.
B2	2,3 daa	3.950 m2	800 m2	Næringsvirksomhet tillates i 1. etg av pir 2. Denne etasjen skal da ha minimum bruttohøyde 4 m.
B3	4,26 daa	9.050 m2	~~975 m2~~ *3100 m2*	• Bygningsdel som stikker ut i sjø skal fundamenteres på påler, utfylling tillates ikke utover eksisterende fyllingskant.

			(79 plasser)	• Næringsvirksomhet tillates i 1. etg av pir 3. Denne etasjen skal da ha minimum bruttohøyde 4 m. • Åpning for gjennomgående strandpromenade skal være minimum 6 m bred og 4 m høy.
B4	10,28 daa	15.480 m2	~~3130 m2~~ *5000 m2* *(142 plasser)*	• Bygningsdel som stikker ut i sjø skal fundamenteres på påler, utfylling tillates ikke utover eksisterende strand/fyllingskant. • Eksisterende kai skal integreres i bebyggelsen hvis den ikke rives • Åpning for gjennomgående strandpromenade skal være minimum 6 m bred og 4 m høy.
B5	1,4 daa	2030 m2	~~900 m2~~ *3000 m2* *(90 plasser)*	Parkering for BA skal løses under i garasje under B1, B5 eller B6.
B6	3,5 daa	6.550 m2	~~2.220 m2~~ *6200 m2* *(192 plasser)*	▪ Boliger skal bygges over gangvei, som vist på kartet. Min. høyde over gangvei: 4 meter. ▪ Parkering for BA skal løses under i garasje under B1, B5 eller B6.

1.2 Kombinert formål bolig/ offentlig vei (BT)

a) Område BT 1 –2 er avsatt til kombinert formål bolig og offentlig vei.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA bolig	Annet
BT 1	0,2 daa	Inngår i B1	• Det tillates etablert boliger over kjørevei. • Minimum høyde mellom kjørevei og underkant bygning skal være 5 m • Boliger skal utformes i sammenheng med B1a) og B1b).
BT 2		Inngår i B6	• Det tillates etablert boliger over gangvei. • Minimum høyde mellom gangvei og underkant bygning skal være 4 m • Boliger skal utformes i sammenheng med B6a) og B6b).

1.3 Allmennyttig formål (barnehage) (A)

a) Område A skal avsettes til allmennyttig formål, barnehage.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
A	2,1daa	• Området skal opparbeides som uterom til barnehagen • Området skal avgrenses fysisk mot felles uterom FL1, men skal være lett tilgjengelig fra FL1 slik at det kan benyttes av beboere i området når barnehagen er stengt. • Luftkvaliteten ved utslippskanalen skal vurderes i forhold til plasseringen av barnehagen.

1.4 Kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (barnehage) (B/A)

a) Områder B/A er avsatt til kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (barnehage).
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA	Annet

BA	0,6 daa	1.700 m2	• Det tillates etablert barnehage i de nederste etasjene av bygningen. • I de øvrige etasjer tillates boliger. Balkonger tillates etablert inntil 3 meter fra fasade. • Barnehage og boliger skal ha tydelig atskilte adkomstsoner. • Uteområde A skal være ferdigstilt før barnehagen kan tas i bruk. • Parkering for boligene i B/A skal løses under i garasje under B1, B5 eller B6 eller i p-anlegg i bydelssenteret (G). Besøkende/ foreldre til barnehagen skal parkere i garasjeanlegg i bydelssenter.

1.5 Forretninger (F)

a) Område F er avsatt til forretningsbebyggelse for detaljhandel med tilhørende arealer.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA forretning	Annet
F	5,2 daa	4.200 m2	• Det tillates forretninger for detaljhandel med lager og lasterampe, og tilhørende kontor. • Kontor skal ligge mot fasade og ha dagslys • Parkering for kunder og ansatte løses i p-hus under terreng, jfr. felles bestemmelsene pkt 4. garasje. • Det skal avsettes sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte. Det skal minimum avsettes 10 p-plasser for sykkel. • Utearealer innen området skal få en parkmessig opparbeiding. Landskapet skal trekkes opp langs fasadene slik at bygning og terreng danner et helhetlig grep. Det tillates vinduer høyt på fasaden. • Området skal etableres som en helhet sammen med tilstøtende byggeområder. • Forretningen skal ha en etasje med takhøyde minimum 6,0 meter. • Areal for frisikt i kryss skal ikke være mer enn 0,5 meter høyere enn tilstøtende vei • I område F skal arealet på ca. c+8 brukes til forretning. Det tillates etablert messanin på inntil 200 m2 forbundet med inngang på c+11.

1.6 Kombinert formål forretning/ kontor (F/K)

a) Området er avsatt til kombinert formål forretning og kontor.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA kontor	T-BRA forretning	Annet
F/K	0,8 daa	850 m2	850 m2	• Bebyggelsen skal utformes som en helhet i sammenheng med tilgrensende områder. • 1. etasje bør ha tilbaketrukket veggliv. • Et plan (ca. c+11) skal brukes til kontor , underliggende plan (ca.c+8) til lager/ varemottak for forretning. • Det skal legges til rette for sortering av spesialavfall i tilknytning til varemottak.

1.7 Kombinert formål kontor/ garasjeanlegg (K/G)

c) Området er avsatt til kombinert formål forretning, kontor, og garasjeanlegg.
d) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA kontor	T-BRA garasje	Annet

K/G	0,4 daa	410 m2	Inngår i felles anlegg G	• Bebyggelsen skal utformes som en helhet i sammenheng med tilgrensende områder. • 1. etasje bør ha tilbaketrukket veggliv. • Innkjøring til parkering bør være tilbaketrukket og gi oppstillingsplass for biler på vei ut og inn ute. • Et plan (ca. c+11) skal brukes til kontor, underliggende plan til garasje.

1.8 Kombinert formål bolig / garasjeanlegg (B/G)

a) Område BF er avsatt til kombinert formål bolig og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA bolig	T-BRA parkering	Annet
B/G	1,5 daa	1.800 m2	Inngår i felles anlegg G	• Det tillates bygd p-kjeller for bydelssenter under boliger. • Areal oppå p-kjeller skal istandsettes slik at p-kjeller er usynlig, og BG og FL1/G framstår som en helhet. • Bebyggelsen skal utformes som en helhet i sammenheng med tilgrensende områder. • Vedlagt søknad om rammetillatelse kreves detaljert studie av klimatiske forhold tilknytta boligene mht både - snølagring på tak av eksisterende forretning - klimatiske kvaliteter i boligers uteoppholdsrom.

1.9 Kombinert formål felles lek / garasjeanlegg (FL/G)

a) Område FL1/G –FL2/G er avsatt til kombinert formål felles lek og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
FL/G	0,6 daa	• Det tillates bygd p-kjeller for bydelssenter under lekearealet. • Areal oppå p-kjeller skal istandsettes slik at p-kjeller er usynlig, og FL1/G og FL2/G og FL2 framstår som en helhet. • Området skal utformes som en del av kvartalslekeplass med mykt dekke og vegetasjon. Det tillates at bygningsmessig del som lyssjakt stikker ut over terreng men da skal dokumenteres verdi for utearealet (lyssetting i mørke) og at bygningsmessig del ikke er til sjenanse eller reduserer lekearealets kvalitet.

1.10 Kombinert formål offentlig vei / garasjeanlegg (GS / G)

a) Område GS/G er avsatt til kombinert formål offentlig gangvei og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Annet
GS / G	• Det tillates bygd p-kjeller for bydelssenter under gangvei.

1.11 Kombinert formål Torg / garasjeanlegg (Torg /G)

a) Område Torg/G er avsatt til offentlig torg og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
Torg / G	1,6 daa	• Området skal utformes som et sosialt møtested med muligheter for opphold og passasje. • Torget skal gis fast dekke. Beplantning tillates. • Området omfatter også ramper og trapp mellom torget og bussholdeplass ved hovedveien.

		• Det tillates bygd p-kjeller for forretning under torget.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

a) Kjøreveier og rundkjøring skal opparbeides som vist på plankartet.

b) Høyden på kjøreveier er vist med retningsgivende coter på plankartet. Det tillates mindre justeringer ved opparbeidelse.

c) Ved behov for 4-felts kjørevei for Fv 53, T1, kan tilgrensende vegformål "annen veggrunn" tas i bruk.

d) Det skal etableres gjerde i midtrabatt på hovedvei Fv53 (T1), for å hindre trafikkfarlig ferdsel over veien.

3.2 Gang og sykkelvei

a) Det skal opparbeides offentlig gang og sykkelvei langs intern atkomstvei (GS1-4) og som gangbro over Fv 53 (T1), som vist på plankartet.

b) Gang og sykkelvei BT2-GS7-GS/G skal også fungere som serviceadkomst til ventilasjonssjakt, barnehage og torg.

c) Gangbro i sør og støyvoll med gangvei GS6 mot friområde i sjø skal utformes som helhetlig anlegg.

d) Høyde under gangbro skal ihht Vegnormalen holde 5,0 m inkl sikkerhetsmargin.

3.3 Parkeringsplasser langs vei

a) Det skal opparbeides langsgående parkering langs intern atkomstvei, som vist på plankartet.

b) Plassene skal brukes til gjesteparkering for boligene.

c) Plassene skal være tydelig avgrenset av kantstein mot gangvei, og hver enkelt p-plass skal ha en tydelig og permanent avgrensing..

3.4 Bussholdeplass

a) Det skal opparbeides bussholdeplasser som vist på plankartet..

b) Bussholdeplassene skal opparbeides som en helhet i sammenheng med fortau og kjørevei.

3.5 Annen veggrunn

a) Areal avsatt til annen veggrunn er vist langs kjøreveg på plankartet.

b) Langs hovedveien, Fv 53, kan arealet benyttes ved behov for utvidelse til 4 felter. Det skal utarbeides reguleringsplan for utvidelse av vei, hvor nødvendig støyskjerming inngår.

c) Langs intern kjørevei angir arealet veiskulder.

3.6 Torg 2-3

a) Områdene Torg2 og Torg3 er avsatt til offentlige torg.

b) De to torgene skal opparbeides med hardt dekke, og skal framstå som et sammenhengende torg hvor kjøreveien underordnes og framstår som en del av torget.

c) Det tillates ikke parkering på torgene.

d) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
Torg 2	2,1 daa	• Det tillates kjøring til privat småbåthavn. • Det tillates gangadkomst til boligene i pir 2 og 3 fra området.
Torg 3	315 m2	• Utforming skal samordnes med sti gjennom FL1.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Park (FO1 og FO3)

a) Området FO1 og FO3 er avsatt til offentlig park.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
FO1	17.8 daa	• Området skal opparbeides i tråd med landskapsplan med tiltak som gjør at området tåler økt bruk. Landskapsplanen skal ta særlig hensyn til bevaring av eksisterende skjellsandbanke og vegetasjon mot hovedvei, og skal godkjennes av Tromsø kommune før tiltak iverksettes.. • Funksjoner som skal inngå i planen er balløkke, annet lekeutstyr som naturlig hører hjemme i sentralt lekefelt. • Det tillates etablert klimaskjerm vest i området dersom denne ikke skader eksisterende vegetasjon og grunnforhold. • Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tiltak for tilrettelegging for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår i den visuelle helheten.
FO3	4,6 daa	• Området skal ligge over nivået av springflo. • Området skal opparbeides i tråd med landskapsplan som skal godkjennes av Tromsø kommune før tiltak iverksettes. • Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tiltak for tilrettelegging for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår i den visuelle helheten. Området skal støyskjermes i tråd med gjeldende forskrift.

4.2 Friområde i sjø (FO2)

a) Område FO2 er avsatt til friområde i sjø.
b) Spesielle kriterier:

Område	Annet
FO2	• Området skal mudres slik at det ikke faller tørt ved fjære sjø. • Overgang mot FO3 utformes som strand. • Området skal støyskjermes i tråd med gjeldende forskrift.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo

a) Område for Trafo etableres sammen med spesialområde Teknisk anlegg, vist med skravur på kartet.
b) Øvrige trafoer i området tillates etablert i p-kjeller.
c) Trafo skal utføres i tråd med gjeldende tekniske retningslinjer.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat småbåthavn (SPS)

a) Område SPS er avsatt til privat småbåthavn.
b) Spesielle kriterier.

Område	Annet
SPS	• Det skal utarbeides detaljert plan for småbåthavna, som skal godkjennes av Tromsø kommune før etablering. • I planen skal det gjøres rede for sikring av området spesielt mht barns lek. • Det skal etableres skilt i tilknytning til molo/ kai om at det ikke tillates ankring utenfor molo pga eksisterende rørledning.

6.2 Bevaringsområde, skipsvrak (SBS)

a) Område SBS er avsatt til bevaringsområde, skipsvrak på grunn av sin historiske og miljømessige verdi.
b) Det tillates ikke flytting eller inngrep som medfører endring av skipsvraket. Forankringsbøyer tillates ikke innen området.

6.3 Friluftsområde i sjø (SFS)

a) Område SFS er avsatt til friområde i sjø.
b) Nødvendige utfyllinger og tiltak for å sikre bebyggelsen mot båttrafikk tillates. Slike innretninger skal merkes spesielt.

6.4 Frisiktsone ved vei

I områder som på plankartet er skarvert som frisiktsoner skal det ikke bygges eller etableres vegetasjon/ elementer som hindrer fri sikt.

6.5. Teknisk anlegg; trafo, kloakk, varmesentral (tekn.anl.)

a) Område avsatt til teknisk anlegg skal det etableres trafo, kloakk, varmesentral.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
Tekn.anl.	0,25 daa	• Anlegget skal ha kjøreadkomst fra offentlig innregulert snuplass. • Anlegget skal integreres i den øvrige utforming av uteområdet innen B1. • Det skal være mulig å kjøre rundt anlegget. Kjørbar flate skal opparbeides som integrert del av det øvrige uteanlegget med tanke på funksjon og estetikk.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles boligadkomst (FA1-FA4)

a) Områdene FA1-FA4 er avsatt til felles boligadkomster.
b) Spesielle kriterier:

Område	Annet
FA1	Området er felles for B1b) (pir 1) og B2 (pir 2).
FA2	• Området er felles for B3 (pir 2 og 3) samt pir 5 innen B4. • Det tillates gjennomkjøring for snødumping i vannet for hele planområdet. Slik rett skal tinglyses.
FA3	Området er felles for pir 6 og pir 7 innen B4.
FA4	Området er felles for B5 og B6.

7.2 Felles kvartalslek (FL1-FL2)

a) Områdene FL1 og FL2 er avsatt til felles kvartalslek .
b) Områdene er felles for alle boliger innen planområdet.
c) Arealene skal opparbeides med ballbinge/ballbane samt lekeutstyr i tråd med kommunale vedtekter for kvartalslek og uteromsplan jfr. fellesbestemmelser.
d) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
FL1	4,4 daa	• Gangvei gjennom området, vist med stiplet linje på plankartet, skal opparbeides slik at den kan brøytes. • Gangveien skal være allment tilgjengelig. Slik rett skal tinglyses.

FL2	0,8 daa	• Området skal planlegges og utføres slik at FL2 og FL/G framstår som en helhet. • Eksisterende luftetårn /ventilasjonssjakt for undersjøisk tunnel inngår i området, og skal integreres i opparbeidingsplaner for FL2. Det tillates servicekjøring til dette anlegget. Det skal ikke legges opp til langvarig opphold innenfor en sikkerhetssone med radius 14m.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende:

FELLESBESTEMMELSER:

1. Planbeskrivelse og skisseprosjekt:
Utforming av området som helhet, bebyggelse og uterom, skal være i tråd med retningsgivende planbeskrivelse og skisseprosjekt av samme dato som bestemmelsene.

2. Utearealer

a) Alle utearealer i bydelen skal opparbeides i tråd med retningsgivende uteromsplan av samme dato som bestemmelsene samt kommunale vedtekter. Det skal utarbeides detaljerte landskapsplaner for alle utearealer, inklusive overgang vann-land, som skal inngå i byggesaken og godkjennes av kommunen før opparbeiding kan igangsettes. Detaljert landskapsplan skal utarbeides av fagkyndig innen landskapsarkitektur, og skal utarbeides parallelt og i samspill med tilstøtende bebyggelse. Vindbeskyttelse skal inngå i detaljert uteromsplan. For område FO1 (strand i nord) gjelder at botanisk kompetanse skal trekkes inn i detaljplanleggingen.

b) Snødumping tillates der det er vist på plankartet. Snølagring skal vises i uteromsplan.

c) Sikkerhet i forhold til overgang sjø-land skal vektlegges. Det skal differensieres mellom områder hvor det legges opp til nærkontakt med vannet og områder hvor overgangen skal sikres med fysisk avgrensing (gjerde, mur eller annet). Områder med nærkontakt skal være oversiktlige.

d) Enhver bolig skal ha tilgang på uteareal som er tilrettelagt for opphold for voksne og små barn, maksimalt 50 meter fra boligens hovedinngang. Dette felles oppholdsstedet skal være felles for maksimalt 25 boliger, og skal ikke ha hovedorientering mot nord/ nordøst/øst. Arealet skal ha sol minst 3 timer mellom kl. 12 og 18 midtsommer.

e) Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer ulovlig kjøring på gangvei. Uterommene skal opparbeides slik at de ikke innbyr til ulovlig parkering.

f) Det skal tinglyses rett til allmenn ferdsel på gangvei, vist med symbol på plankartet, gjennom uterom FL1 samt byggeområdene B3 og B4.

g) Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tiltak for tilrettelegging for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår i den visuelle helheten. *Felles uterom oppå p-kjeller på pirene skal være tilgjengelige fra heis i bygning.*

h) For områdene B1, B3 og B4 gjelder at garasjekjeller skal utformes som en del av landskapet, som vist på prinsippskisse vedlegg 4 til MVR 003 (datert 20.12.04).

3. Rekkefølge:

a) Vilkår for utbygging av boligene: Det skal (i samarbeid med kommunen) dokumenteres skolekapasitet før hver 50. bolig får byggetillatelse.

b) Boligene skal i prinsippet bygges ut fra sør mot nord. Tilhørende uterom skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i samme byggetrinn. Hver lamell/ pir skal som hovedregel ferdigstilles som ett byggetrinn. Ved inndeling i flere trinn skal de ulike trinn dokumenteres i byggesaken.

- *Første byggetrinn*: B2 og B3 med tilhørende uterom FA1, FA2 og FO2 og FO3.

- *Andre byggetrinn*: B1 med tilhørende uterom innen boligformålet samt gjennomgående gangsti og uteareal på østsiden av denne innen FL1.
- *Øvrig utbygging:* resten av boligene kan bygges etter behov, med følgende restriksjoner: pir 5-7 skal ferdigstilles fra sør mot nord. Innen B4 skal uterom på sørsiden av hver pir ferdigstilles samtidig som bygningen. FA3 skal ferdigstilles samtidig med pir 6. B5,B6, FA4 og vestre del av FL1 samt FL2 skal ferdigstilles samtidig. Dersom barnehagen etableres etter at FL2 og vestre del av FL1 ferdigstilles, skal dette området (A) midlertidig opparbeides som en helhet med omkringliggende uterom. Dersom FL2 etableres før p-anlegg for forretning, skal arealet som vil bli oppå p-anlegg får en midlertidig opparbeiding slik at det framstår som en helhet med det øvrige uterommet. Utbygging av forretningsområdet er uavhengig av boligbyggingen.

c) Det tillates etablert midlertidig kjørevei til de 2 første byggetrinnene. Det skal etableres gangvei eller fortau i tilknytning til midlertidig vei for å sikre trygg skolevei. Det tillates ikke etablert teknisk infrastruktur i midlertidig vei. Regulert adkomstvei (iT2) skal ferdigstilles til og med snuhammer ved teknisk anlegg i sør, samtidig med 3. byggetrinn.

d) Område for Torg/G skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse av forretning.

e) Rundkjøring i nord, med veitilknytning til Rv 53 (T1), skal ferdigstilles før bolig nr. 200 eller utvidelse av forretning får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

f) Gangbro i nord (GS8) skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn innen området, uavhengig av om dette er boliger eller forretning.

g) Gangbro i sør (GS9) skal ferdigstilles før bolig nr. 300 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

h) Friområde i sjø, område FO2, skal ferdigstilles med nødvendig støyskjerming i tråd med gjeldende forskrift, før bolig nr. 300 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

i) Bussholdeplass langs internvei opparbeides samtidig med bussvei mot sør, T3.

4.Støy

Det skal utarbeides støyberegninger basert på prognose over trafikktall 10 år fram i tid for hele strekningen langs hovedveien. Denne skal danne grunnlag for dokumentasjon på at følgende maksimale støykrav overholdes:

a) Maksimal tillatt lydnivå natt (kl.22-06) utenfor boligfasader skal være 70 dBA.

b) Maksimal tillatt lydnivå på uteplass for barnehagen skal være 50 dBA.

c) Maksimalt tillatt lydnivå på uteplass for boligene skal være 55 dBA.

d) I område FO1 (friområde i nord) skal det etableres gjerde/ avgrensing mot hovedvei som har støyskjermende effekt.

e) Det skal etableres støyskjerming mellom hovedvei og område FO2 (friområde i sør), fortrinnsvis gjennom etablering av voll for gangvei til gangbro over hovedvei.

f) Det tillates bruk av dobbel fasade dersom dette er nødvendig for å overholde gjeldende krav til innendørs lydnivå.

5. Energi

All bebyggelse innen planområdet skal varmes opp ved bruk av fjernvarme fra renseanlegg. Det skal etableres anlegg for vannbåren varme.

6.Generelt.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byutviklingssjefen / SRS

Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/25

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	1499-003	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	18.1.2005	Dato:	2025-02-27

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Allmennyttig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Offentlig
- Annet kombinert formål

Kommuneplan

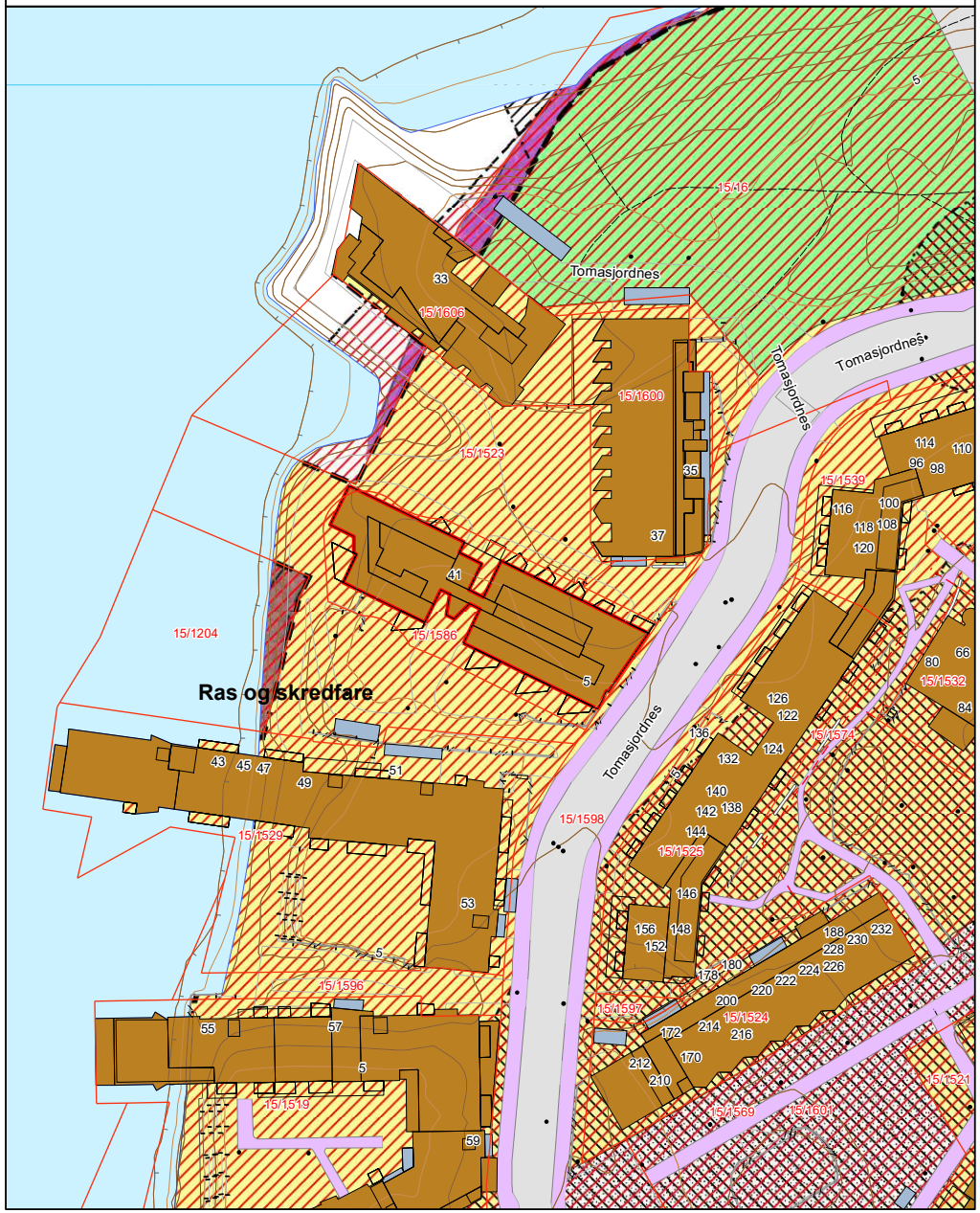
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/25

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-02-27

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Feil eller ingen verdi
- Boligbebyggelse nåværende
- Friområde nåværende

Grunnkart

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/25

Målestokk: 1:500
Areal: 1525 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-02-27

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

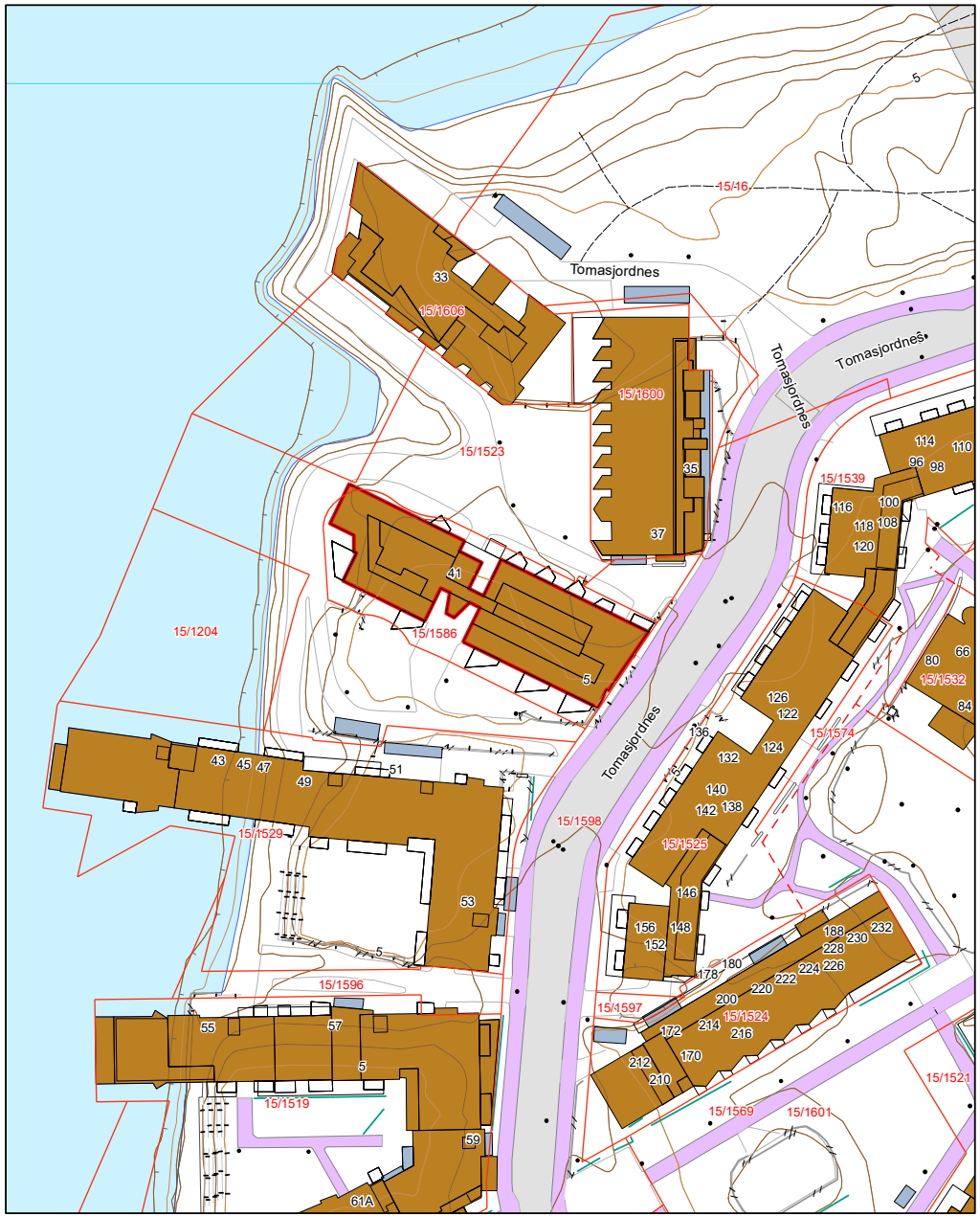
Oversiktskart

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/25

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1525 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-02-27

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

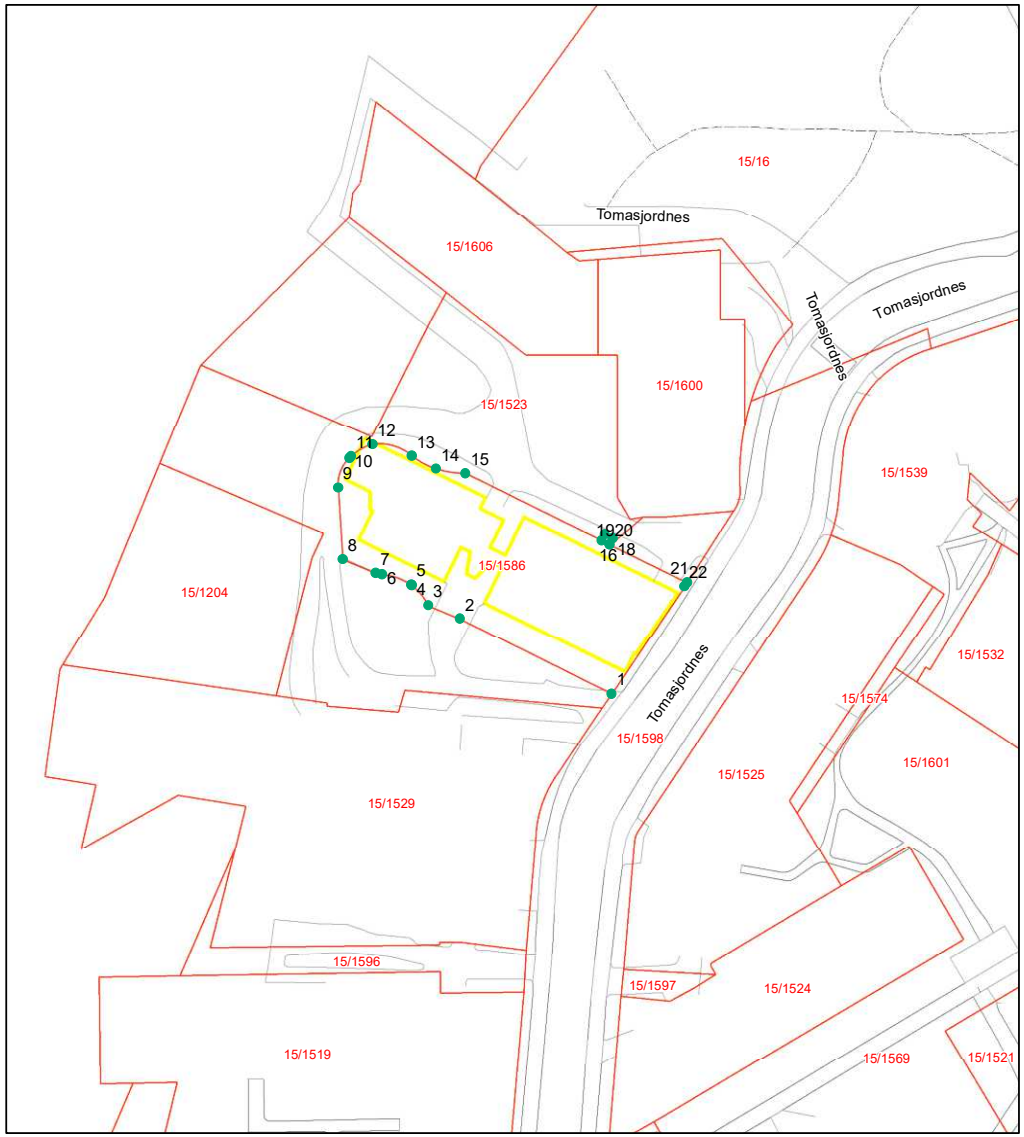
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/25

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1525 m□ Dato: 2025-02-27

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.2.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1524.6		EUREF89 UTM Sone 33

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7733873.96	655776.05	Ikke spesifisert	31.65	Umerket		Tatt fra plan	0	0
2	7733887.94	655747.66	Ikke spesifisert	6.5	Umerket		Tatt fra plan	0	0
3	7733890.44	655741.66	Ikke spesifisert	4.98	Umerket		Tatt fra plan	0	9.499
4	7733894.27	655738.56	Ikke spesifisert	0.12	Umerket		Tatt fra plan	0	0
5	7733894.34	655738.46	Ikke spesifisert	5.9	Umerket		Tatt fra plan	0	9.999
6	7733896.25	655732.97	Ikke spesifisert	1.26	Umerket		Tatt fra plan	0	3.503
7	7733896.52	655731.75	Ikke spesifisert	6.66	Umerket		Tatt fra plan	0	0
8	7733899.09	655725.61	Ikke spesifisert	13.42	Umerket		Tatt fra plan	0	0
9	7733912.48	655724.72	Ikke spesifisert	6.15	Umerket		Tatt fra plan	0	7
10	7733918.02	655726.89	Ikke spesifisert	0.46	Umerket		Tatt fra plan	0	0
11	7733918.34	655727.22	Ikke spesifisert	4.59	Umerket		Tatt fra plan	0	9.001
12	7733920.53	655731.2	Ikke spesifisert	7.88	Umerket		Tatt fra plan	0	9.682
13	7733918.45	655738.58	Ikke spesifisert	5.17	Umerket		Tatt fra plan	0	15.187
14	7733915.99	655743.1	Ikke spesifisert	5.65	Umerket		Tatt fra plan	0	19.2
15	7733915.14	655748.67	Ikke spesifisert	28.44	Umerket		Tatt fra plan	0	0
16	7733902.58	655774.19	Ikke spesifisert	1.29	Umerket		Tatt fra plan	0	0
17	7733903.74	655774.76	Ikke spesifisert	1.65	Umerket		Tatt fra plan	0	0
18	7733903.02	655776.24	Ikke spesifisert	1.3	Umerket		Tatt fra plan	0	0
19	7733901.85	655775.67	Ikke spesifisert	0.09	Umerket		Tatt fra plan	0	0
20	7733901.81	655775.75	Ikke spesifisert	16.08	Umerket		Tatt fra plan	0	0
21	7733894.71	655790.18	Ikke spesifisert	0.86	Umerket		Tatt fra plan	10	0
22	7733894	655789.69	Ikke spesifisert	24.24	Ukjent		Tatt fra plan	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.2.2025

TOMASJORDNES 41

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranusvegen Linje 20, 450	**5 min** 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**14 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.) 281 elever, 16 klasser	**21 min** 1.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 432 elever, 36 klasser	**6 min** 2.8 km
Kroken skole (8-10 kl.) 279 elever, 27 klasser	**5 min** 3.2 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**25 min** 1.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**8 min** 5.2 km

> «Sentrumsnært og flott utsikt! :)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

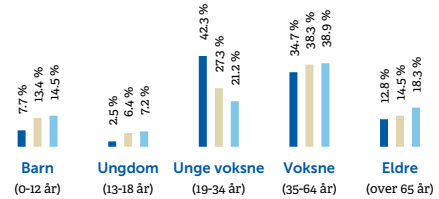
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tomasjordnes	1 165	843
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tomasjordneset barnehage (1-5 år) 36 barn	**6 min** 0.4 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år) 106 barn	**11 min** 0.8 km
Lunheim barnehage (0-5 år) 50 barn	**19 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord	**3 min**
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

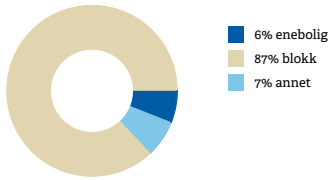
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge Ballspill	**3 min** 0.2 km
Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**21 min** 1.6 km
Feel24 Tomasjord	**10 min**
Feel24 Tromsdalen	**7 min**

BOLIGMASSE

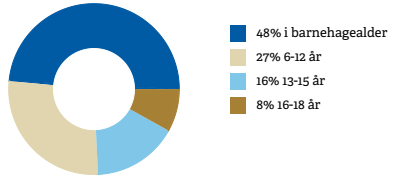


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

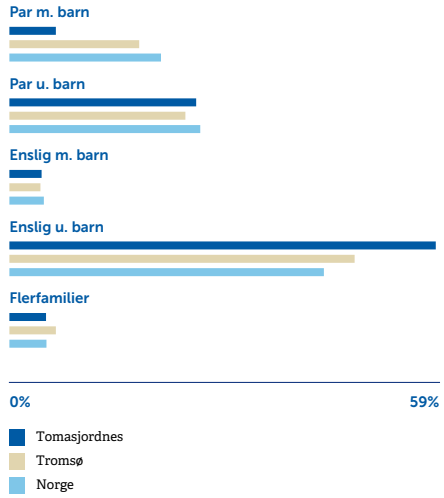
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**8 min**
Sykehusapoteket i Tromsø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



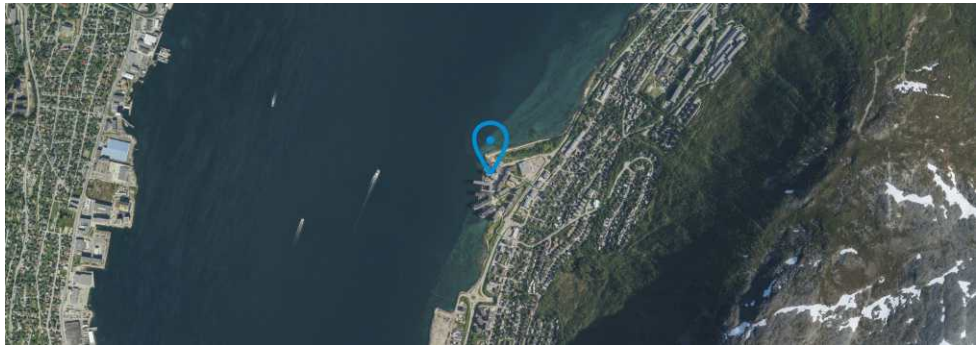
FAMILIESAMMENSETNING

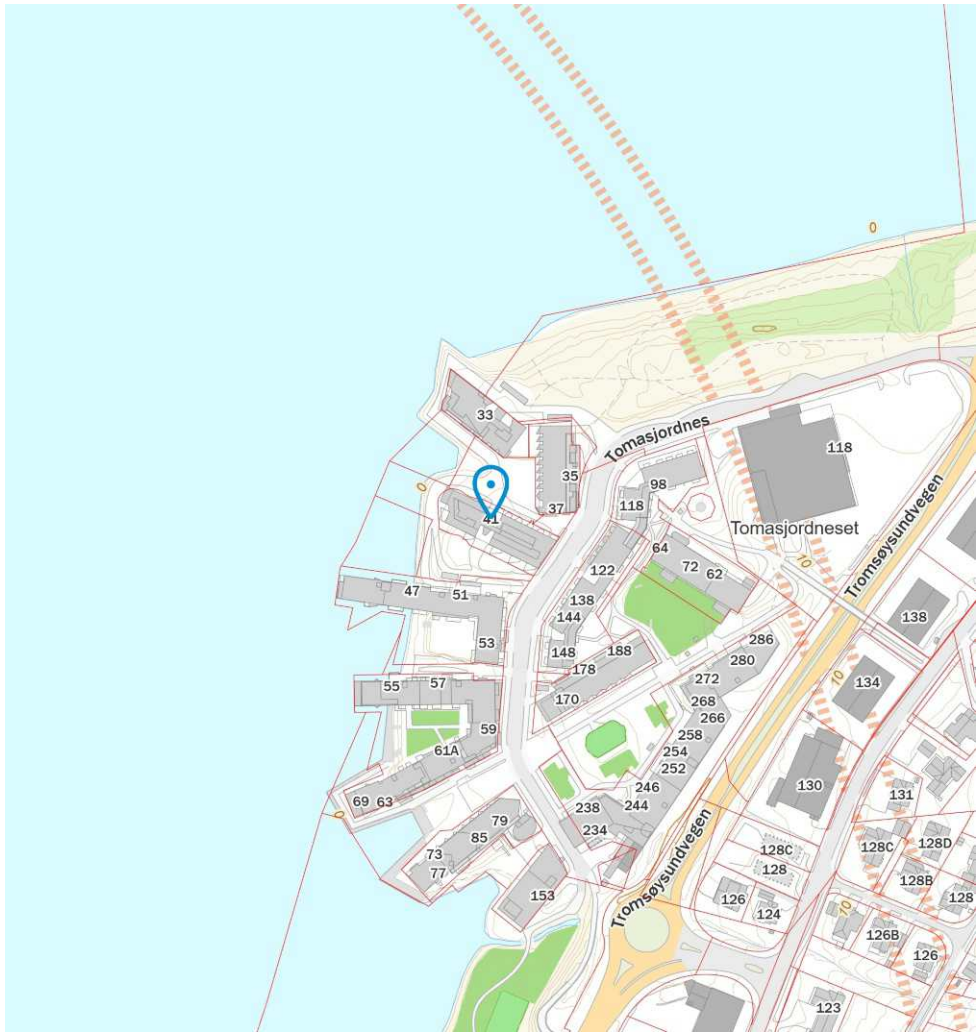


SIVILSTAND

	Tomasjordnes	Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



063 - Sameiet Nesset Nord

Budsjett

2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Lasse Jensen-Aaris

agio FORVALTNING

063 - Sameiet Nesset Nord
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	2 520 000	2 379 000
Kapitalinntekter	-	-
Andre inntekter	241 000	16 000
Sum driftsinntekter	**2 761 000**	**2 395 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	150 000	120 000
Personalkostnader	12 000	9 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	539 000	470 000
Kabel-TV/Internett	311 000	311 000
Renhold	105 000	90 000
Energi og brensel	400 000	380 000
Andre driftskostnader	235 000	236 000
Revisjonshonorar	16 000	20 000
Forretningsførerhonorar	73 000	68 000
Konsulenthonorar	92 000	2 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	1 000
Forsikring	285 000	174 000
Kommunale avgifter	320 000	402 000
Kontingenter	62 000	61 000
Sum driftskostnader	**2 600 000**	**2 344 000**
Driftsresultat	161 000	51 000
Finansinntekter / kostander		
Finansinntekter	-	-
Finanskostnader	-	-
Resultat finansposter	-	-
Årsresultat	**161 000**	**51 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	161 000	51 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-	-
Endring i disponible midler	**161 000**	**51 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	432 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	74 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**718 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Inntekter felleskostnader

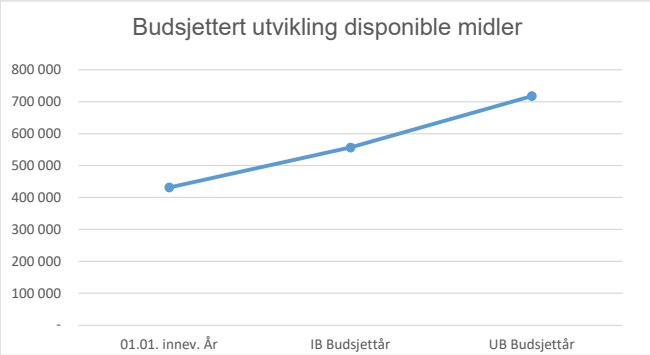
Andel felleskostnader brøk pr. andel pr. mnd			
Type	**Antall**	**Dagens andel**	**Budsjett**
42	16	2 289	2 449
51	4	2 599	2 781
55	4	2 733	2 924
56	4	2 767	2 961
57	4	2 800	2 996
59	4	2 872	3 073
76	4	3 454	3 696
78	4	3 524	3 771
79	1	3 556	3 805
85	1	3 765	4 029
95	5	4 107	4 394
128	1	5 240	5 607
Antall andeler	52		
Sum andel felleskostnader		152 716	163 406
Endring felleskostnader			7,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		152 716	1 832 592	-	-	**1 960 873**	
3110	Kabel-tv	52	323	201 552	346	323	**201 552**	*
3137	Internett	52	175	109 200	187	175	**109 200**	*
3121	Parkering	64	235	180 480	251		**193 114**	*
3140	Velforening	52	88	54 912	94	89	**55 536**	*
			Sum	2 378 736			**2 520 275**	

**Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten*

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	225 000	15 600
3150	Premium medlem Huseierne	15 600	
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	-	
3107	Kapitalinntekter renter	-	
	Sum kapitalinntekter	-	

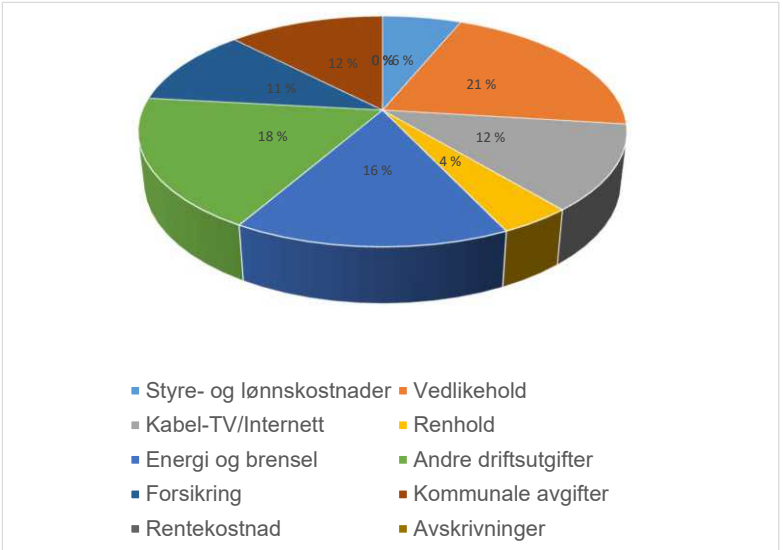


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**150 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	7,9 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	7,9 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	7,9 %	11 850
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	7,9 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**11 850**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**161 850**

Fordeling kostnader



Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	30000
6620	Vedlikeholdsplan	225 000
	Sum	**255 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	9 737		3 376	6 825	**9 737**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	320 000		402 417	-13 956	**320 000**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	92 974		87 972	65 169	**92 974**
6340	Elektrisk energi	69 470		75 000	48 694	**69 470**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	330 750		305 453	231 834	**330 750**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	**0**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	105 065		0	73 644	**105 065**
6361	Renhold inneareal	0		89 659	0	**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0	**0**
6410	Leie inventar	0		0	0	**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	7 148		5 000	5 010	**7 148**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		2 619	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	0		0	0	**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 000	30 000	30 000	262 281	**30 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	4 102		15 000	2 875	**4 102**
6603	Elektro	54 439		25 000	38 158	**54 439**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	**0**
6605	Heiskostnader	25 543		23 848	17 904	**25 543**
6607	Driftsmaterialer	967		10 000	678	**967**
6608	Sprinkelanlegg	0		10 000	0	**0**
		Forslag		Budsjett	Reell kostnad	Vedtatt

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		10 000	0	**0**
6610	Leie vaktmester	87 513		178 172	61 341	**87 513**
6611	Malingsarbeid	0		0	0	**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		30 659	0	**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	**0**
6614	Garasjeanlegg	106 732		134 099	74 812	**106 732**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		3 823	0	**0**
6616	Alarm Brann og redning	16 029		12 044	11 235	**16 029**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	**0**
6618	HMS og internkontroll	24 878		0	17 438	**24 878**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	**0**
6620	Vedlikeholdsplan	225 000	225 000	0	0	**225 000**
6622	Elbil-lading	0		100 000	0	**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	**0**
6642	Kontingenter	43 987		42 629	39 717	**43 987**
6643	Kurs	0		0	0	**0**
6700	Honorar revisjon	16 092		20 083	15 039	**16 092**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	**0**
6704	Beboerportal	19 637		6 240	13 764	**19 637**
6705	Honorar forretningsførsel	72 766		68 453	51 004	**72 766**
6706	Honorar konsulent	91 806		2 000	64 350	**91 806**
6720	Juridisk bistand	0		1 060	0	**0**
6780	Snøbrøyting	26 955		1 929	18 894	**26 955**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	**0**
6785	Vedlikehold uteareal	4 287		3 596	3 005	**4 287**
6790	Annen fremmed tjeneste	26 750		0	18 750	**26 750**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	**0**
6900	Telefon	0		0	0	**0**
6906	Kabel-TV/Internett	310 752		311 220	222 019	**310 752**
6910	Webside - drift	0		0	0	**0**
6940	Porto	1 338		0	938	**1 338**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	**0**
7400	Medlemskap Huseierne	18 500		18 249	26 104	**18 500**
7500	Forsikringspremie	263 558		173 885	174 928	**263 558**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	**0**
7501	Egenandel forsikring	21 400		0	15 000	**21 400**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	**0**
7770	Bankgebyrer	6 092		2 936	4 270	**6 092**
7780	Velferd	0		0	0	**0**
7790	Andre driftskostnader	3 032		10 000	2 125	**3 032**
	Sum	**2 437 299**	**255 000**	**2 216 421**	**1 573 849**	**2 437 299**

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	432 000	557 000	718 000
Egenkapital	431 925	556 925	717 925

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	557 917	Kortsiktig gjeld	200 606
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	-
1500	Kortsiktige fordringer	74 609	Sum gjeld	200 606
	Sum omløpsmidler	**632 526**	**Sum egenkapital og gjeld**	**632 530**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	-
Sum finansinntekter		-

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå:

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
	Sum rentekostnader i budsjettår		-		
	Finanskostnad i budsjettår		-		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		-		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		0	-	

Stipulert kostnad pr. år til avsettning vedlikehold

	Pr. år.	**225 000**

Seksjons nr.	Eiendomskode	Teller/KVM	Brøk		Pr. år		Pr. mnd	
1	063-01-001	42	0,013		2 984		249	
2	063-01-002	42	0,013		2 984		249	
3	063-01-003	42	0,013		2 984		249	
4	063-01-004	42	0,013		2 984		249	
5	063-01-005	51	0,016		3 623		302	
6	063-01-006	76	0,024		5 399		450	
7	063-01-007	59	0,019		4 192		349	
8	063-01-008	56	0,018		3 979		332	
9	063-01-009	42	0,013		2 984		249	
10	063-01-010	42	0,013		2 984		249	
11	063-01-011	42	0,013		2 984		249	
12	063-01-012	42	0,013		2 984		249	
13	063-01-013	51	0,016		3 623		302	
14	063-01-014	76	0,024		5 399		450	
15	063-01-015	59	0,019		4 192		349	
16	063-01-016	56	0,018		3 979		332	
17	063-01-017	42	0,013		2 984		249	
18	063-01-018	42	0,013		2 984		249	
19	063-01-019	42	0,013		2 984		249	
20	063-01-020	42	0,013		2 984		249	
21	063-01-021	51	0,016		3 623		302	
22	063-01-022	76	0,024		5 399		450	
23	063-01-023	59	0,019		4 192		349	
24	063-01-024	56	0,018		3 979		332	
25	063-01-025	42	0,013		2 984		249	
26	063-01-026	42	0,013		2 984		249	
27	063-01-027	42	0,013		2 984		249	
28	063-01-028	42	0,013		2 984		249	
29	063-01-029	51	0,016		3 623		302	
30	063-01-030	76	0,024		5 399		450	
31	063-01-031	59	0,019		4 192		349	
32	063-01-032	56	0,018		3 979		332	

33	063-01-033	95	0,030	6 749	562		
34	063-01-034	79	0,025	5 613	468		
35	063-01-035	78	0,025	5 542	462		
36	063-01-036	55	0,017	3 907	326		
37	063-01-037	95	0,030	6 749	562		
38	063-01-038	78	0,025	5 542	462		
39	063-01-039	55	0,017	3 907	326		
40	063-01-040	57	0,018	4 050	337		
41	063-01-041	55	0,017	3 907	326		
42	063-01-042	95	0,030	6 749	562		
43	063-01-043	57	0,018	4 050	337		
44	063-01-044	55	0,017	3 907	326		
45	063-01-045	78	0,025	5 542	462		
46	063-01-046	57	0,018	4 050	337		
47	063-01-047	57	0,018	4 050	337		
48	063-01-048	95	0,030	6 749	562		
49	063-01-049	78	0,025	5 542	462		
50	063-01-050	95	0,030	6 749	562		
51	063-01-051	128	0,040	9 094	758		
52	063-01-052	85	0,027	6 039	503		
		3167	**1,000**	**225 000**	**18 750**		

063 - Budsjett ...

Name
Jensen-Aaris, Lasse

Date
2023-11-20

Identification

bankID Jensen-Aaris, Lasse

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

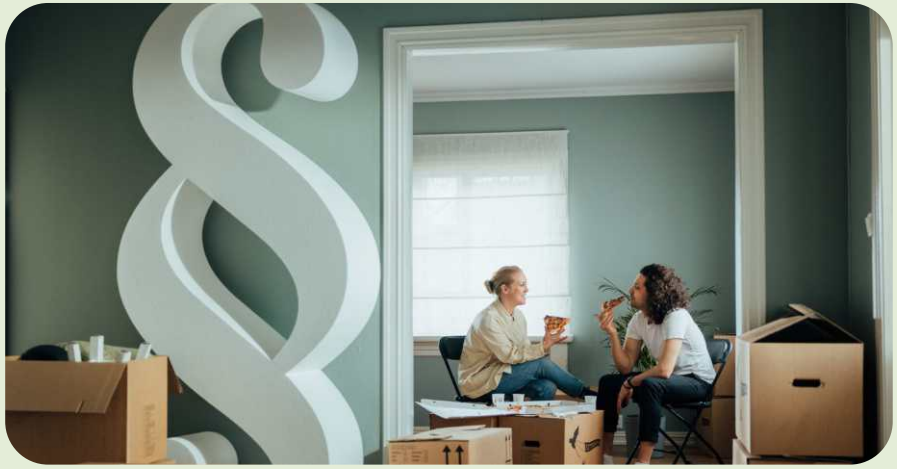
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

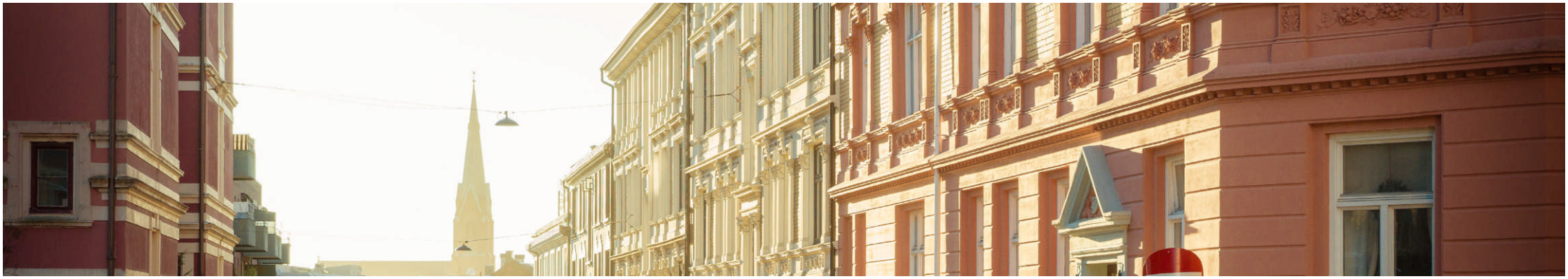
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250040 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord.
Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 25, Tromsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 18250040
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.05.2025

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no