

Velkommen til

Tomasjordnes 138, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomasjordnes 138
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 550 000,-	**BRA/BRA-i**	40 / 35 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 551 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	859 265,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 410 355,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 356,-	**Etasje**	4

Energimerke D

Velkommen til Tomasjordnes 138 - en pen og stilren 2-roms borettslagsleilighet med attraktiv og solrik beliggenhet på maritime Tomasjordnes.
Området er populært både for studenter så vel som etablerte. Gode sol- og lysforhold, nærhet til alt man trenger og direktebuss til UNN/UiT bør også nevnes!

Leiligheten ble oppført i 2008, ligger i 4. etasje og har balkong. Her får du en koselig stue med direkte utgang til balkong, i åpen løsning med et klassisk og tidløst kjøkken. I tillegg er det et flislagt bad og soverom med garderobeskap.
Sportsbod

Meget gode rentebetingelser på fellesgjeld gjennom Husbanken, kun 1,65 i rente. Fellesutgifter inkluderer strøm, oppvarming og varmtvann.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tomasjordnes 138, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 39 i Strandlandet Borettslag, org.nr. 993414662, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 409 265,-
Prisantydning	kr	1 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	859 265,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 410 355,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 410 355,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
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 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 10 356,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter tilleggslån kr 43,46
Avdrag tilleggslån kr 43,06
Avdrag hovedlån kr 4 407,21
Renter hovedlån kr 1 208,33
Vedlikehold kr 100,00
TV/internett kr 499,00
Andel felleskostnaderkr 4 055,23

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 66 575 317,- pr 31-12-2024

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

Beskrivelse: 2240 - Lån 167153139 - Husbanken Geldende rente: 1,65 % Registrert lånebeløp på selskapet: 50 529 395,00 Registrert lånesaldo på leiligheten: 669 447,91 Lånetype: Annuitetslån Årlige terminer: 12 Registrert utløpsdato: 20.02.2039

Beskrivelse: 2241 - Lån 167150382 - Husbanken Geldende rente: 1,65 % Registrert lånebeløp på selskapet: 11 588 262,00 Registrert lånesaldo på leiligheten: 153 538,07 Lånetype: Annuitetslån Årlige terminer: 12 Registrert utløpsdato: 20.02.2039

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.41.50788 - DNB Geldende rente: 5,60 % Registrert lånebeløp på selskapet: 684 853,29 Registrert lånesaldo på leiligheten: 8 326,48 Lånetype: Annuitetslån Årlige terminer: 4 Registrert utløpsdato: 30.06.2036

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling. Lånene hos Husbanken har ti års fastrente inngått 01.04.2021 på 1,65 prosent.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 3 741 130.
Budsjettet for 2025 viser et forventet overskudd på kr 4 355 708.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av

felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
Agio Forvaltning
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: 35 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 6 m²

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger ikke garasje eller parkeringsplass

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1525, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 069 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Byggeår
2008 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
4 etg:

BRA-i 35 m²: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.

I tillegg sportsbod i 1. etasje (fellesareal) på 5 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

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

Standard
Boligen fremstår som leilighet i 4. etg. med normal slitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og
underskap. Integrerte komfyr og komfyr-topp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys. Fliser på vegg over benkeskap.
Ventilator med avtrekk.

Bad:
Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.
Slett, malt tak. Flis på vegger. Flis på gulv med varme.
Smøremembran og plastsluk. Svingbare dusj-vegger og vegg-montert wc.
Baderoms-innredning med servant i servant-skap og overskap med
speil-front. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Parkett og flis på gulv. Etasjeskille av betong.

Andre innvendige forhold:
Innvendig trapp mellom etasjene. Bygningen har heis. Malte, slette dører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Vannledninger:
Vannrør som rør i rør. Fordelerskap med stoppekran.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvann fra sentral.
Vannbåren varme med radiator på vegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

TG2 - Utvendig:

Utvendig- Balkonger, terrasser og rom under
balkonger: En del slitasje på dekke og korrosjon på gelender.

TG2 - Innvendig:
Overflater: En del slitasje på parkett, spesielt i stue/kjøkken.

Våtrom: Bad/wc/vaskerom : Overflater: Gulv
-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. En del slitasje på fuger i dusj-sone.
Det er videre "bom" ved flis foran toalett-skål som indikerer mangelfull
innfesting av flis. Gulvet har ikke godkjent fall til sluk i henhold til de krav som lå til grunn ved bygge-tidspunkt. Det er fall til sluk i dusj-sonen. Resterende del av gulv er tilnærmet flatt .

Bad: Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer
enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær
oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærutstyr og innredning:
Svelling nederst i fronter på servant-skap.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt 5:
Skiftet ut det innerste glasset i vinduet på badet i oktober
2019.

Pkt 6:
Ytter- og verandadøra fikk sig og var vanskelige å lukke igjen. Trobygg AS har justert begge dører.

Pkt 12:
2025: Ulyd i ventilasjonsanlegget. Byttet ut begge motorene i ventilasjonsanlegget. De skal komme innom å skifte kondensatorene når de får de bestilt. Dett er nå ordnet.

Pkt 13:
Selger skiftet selv filter i ventilasjonsanlegg.

Pkt 17:

Tok ut den gamle og installerte selv taklampe i gangen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og
lydklassifisert.
Balkongdør med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 6 m2 med impregnert dekke og
gelender av glass og metall.

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
Leilighet i 4. etg. på Tomasjordnes. Nærmiljø med planerte fellesområder, lekeplasser/balløkke, tilgang til fjære og brygge. Gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og treningssenter. Kort veg til kollektivtilbud med buss til UiT/UNN og sentrum. Gode sol- og lysforhold.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 13.12.18. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vannbåren varme med radiator på vegg i soverom. Radiator i stue er demontert.

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.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i mindre reguleringsendring for Tomasjordnes med plan-ID 1499-003, datert 18.01.05. Eiendommen registreres å ligge i gul sone for vegstøy, samt faresone 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 grense (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 671 238,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 684 953,-.

Andel felles formue
kr 20 873,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget, jfr. vedlagte vedtekter.

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

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

Eier
Ægir Sæther

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 12112
Dato: 08.08.2005
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 435196
Dato: 29.05.2008
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Avtale om avfallssuganlegg.
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 446508
Dato: 03.06.2008
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5754
Dato: 07.01.2009
Registrering av grunn
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.

Andre relevante opplysninger
Strandlandet Borettslag:
- Strandlandet Borettslag består av totalt 70 boenheter.
- Det kan ikke holdes dyr uten samtykke fra borettslagets styre.
- Styreleder er Birte Hansen Nordgård, kontaktinfo: strandlandet@styremail.no.

Styrets arbeider i 2025:
Styret har etter flere lekkasjer på badene i borettslaget besluttet å undersøke tilstanden til slukene i hele bygget. Styret kommer til å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling rett over sommeren, der de vil legge frem mer informasjon og be om beboernes stemme i saken.

Borettslaget har vært løpende vedlikeholdt av vaktmester, det er gjort utbedringer av det elektriske i teknisk rom og oppgradering av rørtekniske forhold eks. konvektorer.

Borettslaget har en eldre vedlikeholdsplan, og styret har innhentet ny vedlikeholdsplan som vil inkluderes fremover i budsjettavsetning for fremtidige tiltak.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 41 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-8 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 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.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS.

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 02.07.25
Selgers egenerklæring, datert 18.06.25
Vedtekter, datert 06.06.18
Husordensregler, datert 06.06.18
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 10.04.25
Bygningstegninger, datert 14.03.07
Ferdigattest, datert 13.12.18
Grunnkart, datert 18.06.25
Kommuneplan, datert 18.06.25
Reguleringsplan, datert 18.06.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
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
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

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





Stue



Kjøkken











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

Boligbygg med flere boenheter
Tomasjordnes 138 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1525
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1894 **Referansenummer:** LP9276

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen **Vår ref:**

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

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 138 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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

2- roms leilighet i 4. etg. med normal slitasje.

En del slitasje på parkett på gulv.

Slitasje på fuger på bad hvor det ikke er godkjent fall til sluk.

Slitasje på dører ved servant-skap på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør med glass med utgang fra stue.

Balkong med utgang fra stue på 6 m2 med impregnert dekke og gelender av glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med parkett og flis.

Malte, slette dører.

Skyvedørs-garderobe på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.

Slett, malt tak
Flis på vegger.
Flis på gulv med varme.

Smøremembran og plastsluk.

Svingbare dusj-vegger og vegg-montert wc.
Baderoms-innredning med servant i servant-skap og overskap med speil-front.
Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.

Integrerte komfyr og komfyr-topp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fliser på vegg over benkeskap.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Balansert ventilasjon.

Varmtvann fra sentral.

Vannbåren varme med radiator på vegg.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

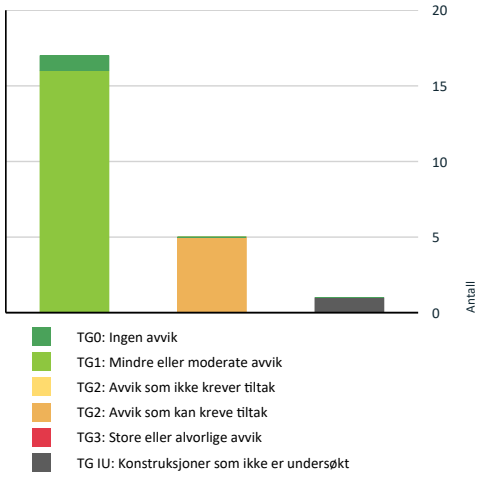
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomasjordnes 138 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

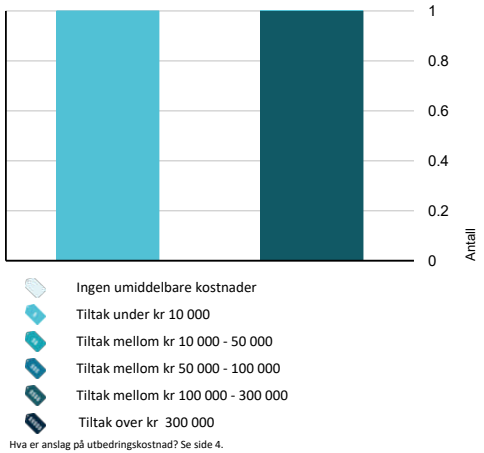
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Det innerste glasset på vinduet på badet ble skiftet i 2019

TG 1 Dører

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør med glass med utgang fra stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på 6 m2 med impregnert dekke og gelender av glass og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på dekke og korrosjon på gelender.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dekke kan rengjøres og oljes/males og gelender kan korrosjons-behandles og males.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med parkett og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på parkett, spesielt i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Parkett kan slipes og lakkeres eller skiftes ut.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Tomasjordnes 138 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 1 Innvendige dører

Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderobe på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.

Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med varme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:
En del slitasje på fuger i dusj-sone.

Det er videre "bom" ved flis foran toalett-skål som indikerer mangelfull innfesting av flis.

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk i henhold til de krav som lå til grunn ved bygge-tidspunkt..
Det er fall til sluk i dusj-sonen. Resterende del av gulv er tilnærmet flatt .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fuger kan rengjøres, kontrolleres og repareres.
Gulvet fungerer med avviket, men tilfredsstillende fall til sluk må etableres ved renovering av rommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusj-vegger og vegg-montert wc.
Baderoms-innredning med servant i servant-skap og overskap med speil -front.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling nederst i fronter på servant-skap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører kan skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte komfyr og komfyr-topp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fliser på vegg over benkeskap.

Liten fuktskade på front i oppvaskbenk; TG2.
Dør kan skiftes.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Tomasjordnes 138 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Varmtvann fra sentral.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiator på vegg.

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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Med unntak av montering av tak-lampe foretatt av eier.

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 I henhold til eiers opplysninger.

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

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

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

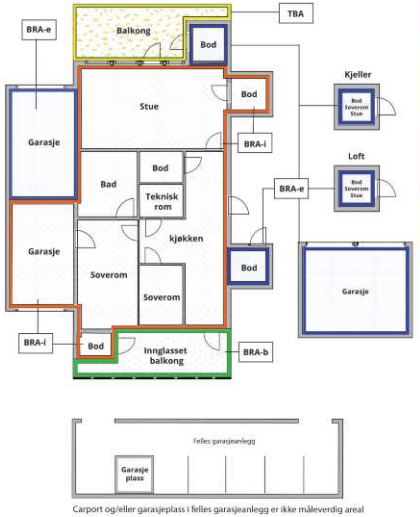
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	35			35	6
Kjeller		5		5	
SUM	**35**	**5**			**6**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Bod i kjeller på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Veranda på 6 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

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

Kommentar: Deler ved ventilasjonsanlegg er skiftet i 2025.

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)
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller fremkom etter tidligere regler ikke med i fordeling mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Ægir Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1525		0	2069.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tomasjordnes 138

Hjemmelshaver

Strandlandet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRANDLANDET BORETTSLAG	993414662			Sæther Ægir Terjeson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4. etg. på Tomasjordnes.
Nærmiljø med planerte fellesområder, lekeplasser/balløkke, tilgang til fjære og brygge.
Gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og treningssenter.
Kort veg til kollektivtilbud med buss til UiT/UNN og sentrum.
Gode sol- og lysforhold.

Adkomstvei

Borettslaget har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Tinglyste/andre forhold

Tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	12.08.2025		Gjennomgått	121	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

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.

bankID SIGNERT 07.08.2025
Sæther, Ægir Terjeson

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

Ægir Sæther

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tomasjordnes 138
9024 TOMASJORD

5501-15/1525/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Da jeg flyttet inn i 2019 ble det innerste glasset på badetvinduet skiftet ut ettersom det var en sprekk i det.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Krane Glass & Fasade AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut det innerste glasset i vinduet på badet i oktober 2019.

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

• **Ja**

Ytter- og verandadøra fikk sig og var vanskelige å lukke igjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Trobygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Justert begge dører.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ulyd i ventilasjonsanlegget.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: AS H. Mikkelsen
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut begge motorene i ventilasjonsanlegget. De skal komme innom å skifte kondensatorene når de får de bestilt.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Jeg skiftet selv filter i ventilasjonsanlegg.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Tok ut den gamle og installerte selv taklampe i gangen.

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**

Jeg har salgsoppgave fra 2019 da jeg kjøpte.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Oppvaskmaskinen på kjøkkenet har ikke vært brukt så lenge jeg har bodd her og vet ikke om den fungerer.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

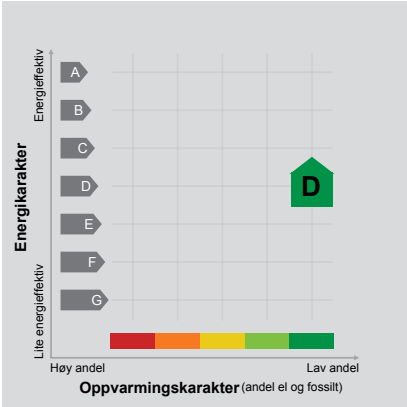
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Tomasjordnes 138
Postnummer	9024
Sted	TOMASJORD
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1525
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22396390
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157884
Dato	20.08.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

Pliktene 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: 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 2: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

STRANDLANDET BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2018

1. Innledning.
2. Bruk av leiligheten.
3. Fellesareal.
4. Renhold og renovasjon.
5. Dyrehold.
6. Garasjeanlegg.
7. Endring av ordensreglene.
8. Brudd på ordensreglene.

1. Innledning.

1. Strandlandet borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne og herunder leietakere er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.
2. Husordensreglene skal til enhver tid etterfølges, og beboerne er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert på disse.
3. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Midlertidige tiltak og endringer kan gjøres av styret på eget initiativ, eller ved skriftlig innmelding fra beboere.

2. Bruk av leiligheten.

1. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelshavere eller brukere av eiendommen. Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av andre som har blitt gitt adgang til eiendommen av andelshaver.
2. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det normalt være nattero. Forventes mye støy utenfor dette tidsrommet skal nærmeste naboer varsles på forhånd.
3. Sjenerende støy som for eksempel sang, musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra klokken 20.00 til 08.00.
4. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers samtykke på forhånd.
5. Alle rom i leiligheten skal til enhver tid ha et minimum av varme påslått, slik at det ikke er fare for at rør fryser. Andelseiere er selv ansvarlige for skjødesløs omgang med vann.
6. Rengjøring skal gjøres til minst mulig sjenanse for øvrige beboere, herunder risting av tøy, gulvmatter og tepper på balkong.
7. Det er både av branntekniske og ventilasjonsmessige hensyn ikke tillatt å grille på balkongene eller fellesterrassene, herunder elektriske griller. Det er i friarealet ved stranden mulighet for grilling.
8. Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
9. Ventilasjonsanleggene er separat for hver leilighet og må jevnlig sjekkes. Filter må byttes minst én gang i året. Området rundt ventilasjonsinntakene skal holdes fri for sjenerende lukt og røyk.
10. Beboere er pliktig å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
11. Andelshaveren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger, varmepumpe eller lignende.

12. Styret skal ha anledning til å uhindret foreta kontroll av leilighetene ved forhåndsvarsel, for å konstatere eventuelle mangler i leilighetene som kan være til skade for andre andelshavere.

13. I samsvar med Borettslagsloven må andelshavere selv besørge innvendig vedlikehold av leilighet og bod, eventuelt rette seg etter pålegg fra styret om oppussing.

14. For øvrig gjøres beboerne oppmerksom på at styret i all hovedsak er ansvarlig for ivaretakelse av bygg og eiendom generelt, og ikke vedlikehold av leilighetene spesifikt.

3. Fellesareal.

1. Fellesarealene skal generelt sett ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler der det ikke er avtalt med styret på forhånd, eller området er satt av spesielt til et formål.

2. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene, dvs. i borettslagets uteområde hvor røyk kan tas inn via ventilasjonsanleggene og omfatter også trappeganger, heis og garasjeanlegg.

   Borettslaget kan ikke nekte røyking fra egen balkong, men beboere bes om å begrense dette mest mulig, da luftinntakene til leilighetene er nært tilknyttet balkongene.

3. Ved parkering utendørs skal tomgangskjøring begrenses, og motoren slås av.

4. Oppslag skal kun henges opp på utgangsdører og på tavler i oppgangene. Rene reklameoppslag er ikke tillatt.

5. Postkasser skal ikke skrives på direkte. Bruk navneskilt med lett avtakbar hefting.

6. For å sørge for et godt bomiljø og trivelige uteområder, skal enhver andelshaver som har mulighet sikre deltagelse på den årlige vårdugnaden velforeningen inviterer til.

7. Uteområdene til borettslaget er begrenset, og enhver beboer bes om å holde generell orden i området og begrense utendørs oppbevaring på balkonger og plattinger.

4. Renhold og renovasjon.

1. Søppel skal sorteres etter gjeldende kommunale anvisninger. Fargede poser finnes nederst i trappegangene, og fylles på av vaktmester ved behov.

2. Søppel skal ikke oppbevares i fellesarealene, men kastes direkte i søppelnedkastene.

3. Beboerne skal forhindre forsøpling på uteområdet. Sneiper, snus, tyggis, osv. skal ikke kastes rett på marka.

4. Gjenstander som er for store for søppelnedkastene har beboerne selv ansvar for å levere til gjenvinning. Det skal ikke settes avfall ved søppelnedkastene.

5. Beboere plikter å straks melde ifra til styret dersom det merkes veggdyr eller andre skadedyr i leilighet eller borettslagets arealer. Det må også varsles om eventuelle skader på leiligheten.

5. Dyrehold.

1. Det kan ikke holdes dyr uten samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

2. Lufting av husdyr skal ikke skje i fellesområdene eller i inngangsparti.

3. Avfall fra dyrene skal håndteres på ordentlig måte, og ved lufting av hund skal det benyttes hundeposer. Hundeposer skal kun kastes i søppelbokser avsatt til formålet.

4. Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesområdene.

6. Garasjeanlegg.

1. Det er enhver bruker av garasjeanlegget og bodenes ansvar at dørene inn til dette arealet alltid er låst. Det er ikke anbefalt å oppbevare verdisaker i bodene.

2. All bruk av motorkjøretøy skal foregå på mest mulig hensiktsmessig måte. Unødvendig støy og tomgangskjøring er ikke tillatt.

3. Parkering skal kun skje på anviste plasser, og skal ikke være til hinder for andre kjøretøy.

4. Reparasjon, vask og lakkering av motorkjøretøy skal ikke skje i garasjeanlegget. All bruk av løsemidler og gassdrevne beholdere er forbudt inne i anlegget.

5. Det skal ikke oppbevares større mengder flytende brensel, bensin olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget. Oppbevaring må skje i henhold til brannforskriften.

7. Endring av ordensreglene.

Husordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Permanente endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

FOR

STRANDLANDET BORETTSLAG

ORG. NR. 993 414 662



Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10. oktober 2008.
Revidert i ekstraordinær generalforsamling 19.12.2017
Revidert i ordinær generalforsamling 06.06.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Borettslaget skal hete Strandlandet.

1-2 Formål
Strandlandet borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

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

1-3 Forretningskontor
Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kr. 5.000,-.

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

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens 5 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller organisasjon med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20 prosent av andelene i borettslaget. Dette kommer i tillegg til eventuelt eierskap etter dennes bestemmelsens tredje ledd.

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

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, ma melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers.
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller et medlem av husstanden som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.

Hyppig kortidsutleie og utleie i næringsvirksomhet er ikke tillat.

3-3 Bruksoverlating med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens S 68 eller husstandsfelleskapslovens S 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personene om spørsmål som omfatter mislighold av pliktene i forhold til laget.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre.

3-4 Parkering

Styret fastsetter regler for bruk av parkeringsplassene i felles garasjeanlegg. Styret har myndighet til å forvalte alle parkeringsplasser som ligger på borettslagets eiendom.

Andelshavere i borettslaget har forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser som ligger innunder Strandlandet Borettslag. Praktisering og utlysning gjøre i samsvar med borettslagsloven §§ 4-15 til 4-21. Forkjøpsretten gjelder for alle andelshavere i borettslaget, og den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett må melde dette skriftlig innen frister satt i forhåndsvarsel eller utlysning av forkjøpsrett. Fristene gjelder fra styret har mottatt skriftlig varsel om salget, jf. borettslagsloven § 4-17. Dersom flere andelshavere melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten, skal prioriteringen skje i henhold til ansiennitet basert på tidspunktet for erverv av andel i borettslaget. Forkjøpsretten kan ikke benyttes dersom andelen overdras til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller personer som har hatt felles bopel med andelseieren i minst to av de siste fem årene, jf. borettslagsloven § 4-19.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.
Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens SS 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Salgspålegg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

5-2 Salgspålegg
Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens 5 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader og pantesikkerhet
Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret

7-1 Styret
Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2-4 styremedlemmer. Det kan velges 1-2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges en av styremedlemmene for en periode på ett år og den andre for en periode på to år. Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8. Forretningsførsel
Styret engasjerer lagets forretningsfører.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Ordinær generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

9-3 Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-4 Varsel og innkalling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslagsloven

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

* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Vedtatt -konstituerende generalforsamling 10.10.2008
Revideringer:
19.12.2017 §7-1, pkt 2
06.06.2018 §3-4, pkt 4
06.06.2018 §7-1, pkt 1
06.06.2018 §3-2, pkt 4
28.03.2023 §3-4, pkt 2

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

038 - Strandlandet Borettslag

Org.nr. 993414662

02.04.2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**038 - Strandlandet Borettslag**
Organisasjonsnummer:	993414662
Dato:	10.04.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25 – 1. etasje.
Tid:	18:00

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

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

   Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisors beretning**

   Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honoraret for forrige styreperiode var på kr. 330 000,-. Styret foreslår å redusere honoraret til kr. 300 000,-.

   Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. **Valg av styreleder**

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

   Dagens styreleder er Birte Hansen Nordgård valgt for perioden 2023 - 2025

   Birte Hansen Nordgård stiller til gjenvalg for en periode på 2 år.

   Forslag til vedtak: Birte Hansen Nordgård blir gjenvalgt som styreleder.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

6. **Valg av styre**

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

   Dagens styremedlemmer er som følger:

   Ane Margrethe Ugelvik valgt for perioden 2024 – 2026
   Ena-Maria Hijman valgt for perioden 2024 – 2026
   Francisco Ancin-Murguzur valgt for perioden 2024 – 2025

   Francisco Ancin-Murguzur er på valg, og stiller til gjenvalg for en periode på 1 år.

   Forslag til vedtak: Francisco Ancin-Murguzur blir gjenvalgt som styremedlem.

7. **Innkomne saker**

a) **Garasjeport – Innmeldt av Simon Johannes Møllebakken**
Garasjeporten i parkeringsanlegget har vært ute av drift siden sommeren 2024. Til tross for dette har styret ikke gitt noen informasjon om saken eller planlagt oppfølging. Konsekvensene er alvorlige:

- **Åpent anlegg:** Porten har stått åpen gjennom vinteren, noe som gir fri tilgang for uvedkommende.
- **Sikkerhetsrisiko:** Tidligere investeringer i overvåkningsutstyr for å hindre innbrudd i boder blir verdiløse når porten står åpen.
- **Skader på anlegget:** Snø og kulde har trengt inn i garasjen, noe som kan skade fundamentet, det elektriske anlegget og forringe kvaliteten på hele garasjeområdet.

Forslag til vedtak:

- Styret skal gi en detaljert redegjørelse for saksgangen og informere om konkrete tiltak for å få garasjeporten reparert.
- Styret skal sette en tidsfrist for når garasjeporten skal være fullt ut funksjonabel igjen.

Denne saken er også meldt inn av Kim Håvard Aslaksen og Renate Mariann Isaksen.

b) Korttidsparkering – Innmeldt av Kim Håvard Aslaksen
Korttidsparkeringsplassene på utsiden er ofte tatt av beboere gjerne hele dagen og over natterstid.

Forslag til vedtak: Oftere parkeringsvakter som tar tid på parkerende bilder, de som overskrider tid får bøter.

c) Skilting i borettslaget – Innmeldt av Kim Håvard Aslaksen
Bedre merking og oversikt av hvor leiligheter er, slik at folk som ikke bor i området kan finne enkelt frem til riktig inngangsdør til gang og etasje de skal til.

Forslag til vedtak: Større skilt på utsiden ved hovedtrapp som markerer bedre hvor de forskjellige leiligheter er. Eks: etasje 1 (pil venstre leilighet 122-140, pil til høyre leilighet 141-160).

d) Vedlikehold av tregulv i gangene til leilighetene – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

e) Opplysningsskilt: Forbudt søppel deponering – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
På steder hvor søppel blir dumpet på fellesrom/areal eks: nede i kjelleren under trappen og ved siden av trappen. Matsøppel trekker til seg skadedyr. Ved garasjeporten på innsiden.

f) Opplysningsskilt: Forbudt å røyke/kaste sneiper – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Ute hovedinngang.

g) Utelys hovedinngang – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

h) Forbud AirB&B – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Viser til vedtektene punkt 3-2. Hyppige korttidsleie og utleie i næringsvirksomhet er ikke tillatt. Dyrehold vedtekten blir den praktisert?

i) Brøyting og strøing vinteren – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Gangbrua og gangveien ned til Strandlandet har i X antall år vært et evig prosjekt som ingen har klart å rydde opp i etter all innskrivning til både styret på Strandlandet, FB og Tomasjordnes velforening. Hvordan skal vi løse dette? Hvem tar ansvaret for oss beboere? Hvem snakker på våres veier?

j) Redskapsboden – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Vi frivillige som ønsker pent uteområde. Innkjøp av:

- Kantklipper
- Høytrykksspyler

Avtalen med Tomasjordnes velforening fungerte dårlig.

Innkjøp av:

- Blomster, blomster jord, dekk bark.
- Blomster krukker til inngangen sør

Førsteinntrykket er viktig når vi ankommer Strandlandet borettslag. Strandlandet borettslag skal ikke oppleves som forfallende og sjuskete verken for oss som bor her eller gjester. Håper både vi som bor her og styret er aktiv for å holde Strandlandet pent og rent.

k) Økonomien – Innmeldt av Sylvi Erlendsson

l) Trappevask – Innmeldt av Sylvi Erlendsso

m) Får vi hjelp når bygningsmessige ting ikke fungerer hos hver enkelt andelseier – Innmeldt av Sylvi Erlendsson

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Skjema for fullmakt
- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024
- Revisors beretning 2024

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 038 - Strandlandet Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

STYRETS ÅRSMELDING 2024

038 - Strandlandet Borettslag

ORG NR 993 414 662

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

Styrets årsmelding 2024
for
Strandlandet Borettslag

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Strandlandet Borettslag består av totalt 70 boenheter.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 993 414 662 og ligger i Tromsø kommune.

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

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

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. *Møtevirksomhet*

Styret har avholdt 11 møter, i tillegg til å ha løpende kontakt over messenger og epost. Sakslisten har vært variert. Innenfor drift følges vaktmester og renholdere opp, samt serviceavtaler og avholdelse av dugnad. Til driften følger også reparasjoner av feil og mangler. Videre har vi anledning garasjeanlegget hatt mye kontakt med Høytrykksvakta, styret i Lamell 3 og Start Living. Det har vært avholdt møter med advokat i forsøk på å oppnå ny garasjeavtale og eget garasjestyre. Det har vært problemer med elbilladesystem og levering av garasjeport, begge har tatt en del av styrets tid. Ellers har styret opprettholdt døgnmulktkrav mot Telenor og via rørlegger arbeidet med å få ned kommunale avgifter for vann i garasjeareal.

B. *Saker under arbeid og planlegging*

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

Borettslaget har vært løpende vedlikeholdt av vaktmester, det er gjort utbedringer av det elektriske i teknisk rom og oppgradering av rørtekniske forhold eks. konvektorer.

Borettslaget har en eldre vedlikeholdsplan, og styret har innhentet ny vedlikeholdsplan som vil inkluderes fremover i budsjettavsetning for fremtidige tiltak.

IV. LAGETS DRIFT

A. *Forretningsførsel*

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

B. *Eiendomsmasse*

Borettslaget ble oppført 2008 og består totalt 70 boenheter, fordelt på 1 blokk. I tillegg kommer parkeringsanlegg og fellesareal.

C. *Forsikring*

Borettslaget bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 82913291.

Egenandelen er p.t. kr. 10 000,-.

Rettshjelp: Egenandel kr. 10 000,- pluss 20 % av utgift til rettshjelp på opptil 400 000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. *Forslag til disponering av resultat for 2024*

Regnskapet viser et overskudd på kr 3 741 130,-. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og således øker lagets egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. *Budsjett for 2025*

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 4 355 708,- til styrking av lagets egenkapital. Dog må dette reduseres med ca kr 300 000 pga en feil i budsjettpost for internett. Dette er korrigert i systemene, men det ble gjort etter produksjon av budsjettet som følger med innkallingen. Feilen skyldes tilbakeholdet utøvd mot Telenor for dagmulkt. Borettslaget mener å ha et tilbakehold for 2023/24 med totalt kr 70 000 inkl renter. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. *Omsetning av seksjoner*

I 2024 er det blitt solgt 19 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. *Finansiell risiko*

Borettslagets styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Borettslaget vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. *Kredittrisiko*

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

C. *Likviditetsrisiko*

Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. *Markedsrisiko*

Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Strandlandet Borettslaget

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

038 Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring Ikke signert

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT 28.03.2025
Nordgård, Birte Hansen

Signatur 2

bankID SIGNERT 28.03.2025
Hijman, Ena-Maria

Signatur 3

bankID SIGNERT 28.03.2025
Ancin Murguzur, Francisco Javier

Signatur 4

bankID SIGNERT 28.03.2025
Ugelvik, Ane Margrethe

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

038 - Strandlandet Borettslag

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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 905 193	9 535 086	9 707 687	9 408 586
Sum innkrevde felleskostnader		**9 905 193**	**9 535 086**	**9 707 687**	**9 408 586**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	330 000	280 000	330 000	330 000
Personalkostnader	2	26 070	22 120	26 070	26 070
Vedlikehold og reparasjoner	3	1 159 014	914 718	997 218	717 293
Kabel-TV/Internett		431 500	417 475	419 160	152 516
Renhold		36 270	34 679	70 000	37 863
Energi og brensel	4	985 840	869 944	780 977	929 275
Andre driftskostnader	5	520 151	278 398	224 155	202 548
Revisjonshonorar		19 700	18 748	20 000	20 685
Forretningsførerhonorar		193 916	174 536	186 754	137 000
Konsulenthonorar		5 250	8 813	0	15 000
Forsikring		382 658	340 918	340 418	391 290
Kommunale avgifter	6	1 008 496	981 064	910 240	1 058 921
Kontingenter		4 550	1 450	2 900	3 100
Sum driftskostnader		**5 103 414**	**4 342 862**	**4 307 892**	**4 021 561**
DRIFTSRESULTAT		**4 801 779**	**5 192 225**	**5 399 796**	**5 387 025**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	85 992	69 617	67 725	48 002
Finanskostnader	8	1 146 641	1 207 062	1 149 451	1 079 319
Netto finansposter		**-1 060 648**	**-1 137 445**	**-1 081 726**	**-1 031 317**
ÅRSRESULTAT		**3 741 130**	**4 054 780**	**4 318 070**	**4 355 708**
Overføringer					
Til annen egenkapital		3 741 130	4 054 780	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 741 130**	**4 054 780**	**0**	**0**

038 – Strandlandet Borettslag

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	119 260 000	119 260 000
Sum varige driftsmidler		119 260 000	119 260 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**119 260 000**	**119 260 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		187 361	53 483
Andre kortsiktige fordringer	10	536 371	321 419
Sum fordringer		723 733	374 902
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 534 083	1 786 047
Sum omløpsmidler		**2 257 815**	**2 160 949**
SUM EIENDELER		**121 517 815**	**121 420 949**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		350 000	350 000
Annen egenkapital	12,13	30 690 454	26 949 324
Sum egenkapital		**31 040 454**	**27 299 324**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	65 623 847	69 701 135
Borettsinnskudd	15	23 868 000	23 868 000
Sum langsiktig gjeld		**89 491 847**	**93 569 135**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		636 328	472 679
Annen kortsiktig gjeld	16	349 187	79 812
Sum kortsiktig gjeld		**985 515**	**552 490**
Sum gjeld		**90 477 361**	**94 121 625**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**121 517 815**	**121 420 949**

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
038 - Strandlandet Borettslag

Birte Hansen Nordgård
Styrets leder

Francisco Javier Ancin Murguzur
Styremedlem

Ena-Maria Hijman
Styremedlem

Ane Margrethe Ugelvik
Styremedlem

038 – Strandlandet Borettslag

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 19 eierskifter i regnskapsåret.

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	3 487 256
Kapitalinntekter avdrag	4 078 464
Kapitalinntekter renter	1 149 444
Kabel-TV	419 160
Erstatning forsikringssaker	44 203
Vedlikehold	84 000
Leie garasje	489 600
Andre inntekter	153 066
Sum Innkrevde felleskostnader	**9 905 193**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	330 000
Styrehonorar	**330 000**
Arbeidsgiveravgift	26 070
Personalkostnader	**26 070**
Sum Personalkostnader	**356 070**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	234 912
VVS	276 829
Elektro	303 469
Heiskostnader	76 189
Driftsmaterialer	334
Sprinkelanlegg	42 455
Brannanlegg	49 470
Leie vaktmester	135 009
Vedlikehold uteareal	1 964
Annen fremmed tjeneste	38 383
Sum Vedlikehold	**1 159 014**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	345 392
Fjernvarme	455 721
Oppvarming tappevann	184 726
Sum Energi og brensel	**985 840**

038 – Strandlandet Borettslag

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	3 750
Leie container/søppelkjøring	6 950
Verktøy, utstyr m.m.	5 777
Vakthold- og alarmtjenester	39 848
HMS og internkontroll	100
Annen felleskostnad sameie	7 200
Elbil-lading	291 887
Kontingent Velforening e.a.	74 856
Snøbrøyting	66 514
Telefon	3 810
Øreavrunding	-52
Refusjon dugnad	12 000
Bankgebyrer	4 370
Andre kostnader	7 768
Endring i avsetning tap på	-4 628
Sum Andre driftskostnader	**520 151**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	710 817
Søppelsug FDV	122 536
Eiendoms- og festeavgift	175 143
Sum Kommunale avgifter	**1 008 496**

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	49 034
Utbytte Gjensidige Forsikring	36 958
Sum Finansinntekter	**85 992**

Note 8 Finanskostnader

	2024
Renter Hovedlån 167153139	897 077
Renter tilleggslån 167150382	207 188
Renter lån 1636.41.50788	42 376
Sum Finanskostnader	**1 146 641**

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	119 260 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**119 260 000**

Anskaffelsesåret for bygningene er 2008, og opprinnelig kostpris var kr. 119 260 000. Bygningene er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	536 371
Sum Andre kortsiktige fordringer	**536 371**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.42.53282	343 569
Plasseringskonto 1506.18.78391	1 190 499
Skattetrekkskonto	15
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**1 534 083**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	350 000	26 949 324	27 299 324
Årets resultat	0	3 741 130	3 741 130
Egenkapital 31.12.	**350 000**	**30 690 454**	**31 040 454**

038 – Strandlandet Borettslag

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 608 459**	**1 565 653**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 741 130	4 054 780
Fradrag for avdrag på langiktige lån	-4 077 288	-4 011 975
Årets endring i disponible midler	**-336 158**	**42 806**
Disponible midler 31.12	**1 272 301**	**1 608 459**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 257 815	2 160 949
Kortsiktig gjeld	985 515	552 490
Disponible midler	**1 272 301**	**1 608 459**

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Husbanken 167153139		
Renter 31.12.24: 1,65%,		
Fastrente til 24.03.2031		
Innfrielse 20.02.2039		
Restgjeld pr. 01.01.	56 046 468	
Nedbetalt i år	3 279 807	
Lånesaldo 31.12		52 763 661
Lån Husbanken 167150382		
Renter 31.12.24: 1,65%,		
Fastrente til 24.03.2031		
Innfrielse 20.02.2039		
Restgjeld pr. 01.01.	12 920 654	
Nedbetalt i år	756 171	
Lånesaldo 31.12		12 164 483
Lån DnB 1636.41.50788		
Renter 31.12.24: 5,60%,		
Innfrielse 30.06.2036		
Restgjeld pr. 01.01.	737 013	
Nedbetalt i år	41 310	
Lånesaldo 31.12		695 703
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 623 847**

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån. Gjelden til kredittinstitusjoner er sikret ved pant i eiendommen. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 119 260 000,-. Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Andel	Lån 167150382	Lån 167153139	Lån 1636.41.50788
1	191 282	829 687	12 218
2	191 282	829 687	12 218
3	204 034	884 999	12 218
4	215 511	934 781	12 218
5	201 484	873 937	12 218
6	191 282	829 687	12 218
7	204 034	884 999	12 218
8	210 410	912 656	12 218
9	144 099	625 031	7 049
10	145 374	630 562	7 049
11	144 099	625 031	7 049
12	145 374	630 562	7 049
13	196 383	851 812	12 218
14	191 282	829 687	12 218
15	197 658	857 343	12 218
16	204 034	884 999	12 218
17	159 402	691 406	9 163
18	164 502	713 531	9 163
19	169 603	735 656	9 163
20	173 429	752 249	9 163
21	159 402	691 406	9 163
22	164 502	713 531	9 163
23	169 603	735 656	9 163
24	173 429	752 249	9 163
25	169 603	735 656	9 163
26	164 502	713 531	9 163
27	169 603	735 656	9 163
28	173 429	752 249	9 163
29	191 282	829 687	12 218
30	191 282	829 687	12 218
31	197 658	857 343	12 218
32	204 034	884 999	12 218
33	169 603	735 656	9 163
34	165 778	719 062	9 163
35	172 154	746 718	9 163
36	150 475	652 687	8 458
37	146 649	636 093	8 458
38	153 025	663 750	8 458
39	159 402	691 406	8 458
40	131 347	569 718	7 049
41	146 649	636 093	8 458
42	153 025	663 750	8 458
43	159 402	691 406	8 458
44	201 484	873 937	12 218
45	197 658	857 343	12 218
46	204 034	884 999	12 218
47	207 860	901 593	12 218
48	164 502	713 531	9 163
49	164 502	713 531	9 163
50	170 878	741 187	9 163
51	177 254	768 843	9 163
52	159 402	691 406	9 163
53	164 502	713 531	9 163
54	170 878	741 187	9 163
55	177 254	768 843	9 163
56	191 282	829 687	12 218
57	197 658	857 343	12 218
58	204 034	884 999	12 218
59	207 860	901 593	12 218
60	140 273	608 437	8 458
61	161 952	702 468	9 868
62	175 979	763 312	9 868
63	183 631	796 499	9 868
64	140 273	608 437	8 458
65	144 099	625 031	8 458
66	163 227	707 999	8 458
67	167 053	724 593	8 458
68	140 273	608 437	8 458
69	144 099	625 031	8 458
70	162 207	703 574	8 458
Sum	**12 164 503**	**52 763 661**	**695 703**

Note 15 Borettsinnskudd

	2024
Pantobligasjoner andeler	23 868 000
Sum Borettsinnskudd	**23 868 000**

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2024
Påløpt rente	35 284
Annen påløpt kostnad	313 903
Sum Annen kortsiktig gjeld	**349 187**

038 – Strandlandet Borettslag

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

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 Strandlandet Borettslag 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

ALFA
REVISJON

    - 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:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget 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 borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Birte Hansen Nordgård
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 generalforsamlingen i Strandlandet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandlandet Borettslag som viser et overskudd på kr 3 741 130. 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 borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

ALFA
REVISJON

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 28. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

038 - Strandlandet Borettslag

Org.nr. 993414662

Protokoll fra generalforsamlingen 2025

Boligselskap	**038 - Strandlandet Borettslag**
Organisasjonsnummer:	993414662
Dato:	10.04.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

8 antall stemmeberettigede til stede
8 antall seksjonseiere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Magnus Johnsen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Magnus Johnsen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Sylvi Johanna Erlandsson og Camilla Vik ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

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

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 300 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Birte Hansen Nordgård ble valgt til styreleder for perioden 2025-2027.

6. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Francisco Ancin-Murguzur	2024 – 2025
Ena-Maria Hijman	2024 – 2026
Ane Margrethe Ugelvik	2024 – 2026

Francisco Ancin-Murguzur er på valg. Det skal følgelig velges ett nytt styremedlem.

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Birte Hansen Nordgård	2025 – 2027
Styremedlem	Francisco Ancin-Murguzur	2025 – 2026
Styremedlem	Ena-Maria Hijman	2024 – 2026
Styremedlem	Ane Margrethe Ugelvik	2024 – 2026

7. Innkomne saker

a) Garasjeport – Innmeldt av Simon Johannes Møllebakken

Garasjeporten i parkeringsanlegget har vært ute av drift siden sommeren 2024. Til tross

for dette har styret ikke gitt noen informasjon om saken eller planlagt oppfølging. Konsekvensene er alvorlige:

- **Åpent anlegg:** Porten har stått åpen gjennom vinteren, noe som gir fri tilgang for uvedkommende.
- **Sikkerhetsrisiko:** Tidligere investeringer i overvåkningsutstyr for å hindre innbrudd i boder blir verdiløse når porten står åpen.
- **Skader på anlegget:** Snø og kulde har trengt inn i garasjen, noe som kan skade fundamentet, det elektriske anlegget og forringe kvaliteten på hele garasjeområdet.

Forslag til vedtak:

- Styret skal gi en detaljert redegjørelse for saksgangen og informere om konkrete tiltak for å få garasjeporten reparert.
- Styret skal sette en tidsfrist for når garasjeporten skal være fullt ut funksjonabel igjen.

Denne saken er også meldt inn av Kim Håvard Aslaksen og Renate Mariann Isaksen.

Protokolleres: Generalforsamlingen er orientert, styret jobber videre med saken.

b) **Korttidsparkering – Innmeldt av Kim Håvard Aslaksen**

Korttidsparkeringsplassene på utsiden er ofte tatt av beboere gjerne hele dagen og over natterstid.

Forslag til vedtak: Oftere parkeringsvakter som tar tid på parkerende bilder, de som overskrider tid får bøter.

Protokolleres: Ikke borettslagets eiendom, ingen ytterligere vedtak fattet.

c) Skilting i borettslaget – Innmeldt av Kim Håvard Aslaksen

Bedre merking og oversikt av hvor leiligheter er, slik at folk som ikke bor i området kan finne enkelt frem til riktig inngangsdør til gang og etasje de skal til.

Forslag til vedtak: Større skilt på utsiden ved hovedtrapp som markerer bedre hvor de forskjellige leiligheter er. Eks: etasje 1 (pil venstre leilighet 122-140, pil til høyre leilighet 141-160).

Protokolleres: Saken falt. Forslag til vedtak ikke vedtatt.

d) Vedlikehold av tregulv i gangene til leilighetene – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Protokolleres: Ingen vedtak fattet.

e) **Opplysningsskilt: Forbudt søppel deponering – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen**
På steder hvor søppel blir dumpet på fellesrom/areal eks: nede i kjelleren under trappen og ved siden av trappen. Matsøppel trekker til seg skadedyr. Ved garasjeporten på innsiden.
Forslag til vedtak: Styret setter opp skilt mot søppel deponering og røyking på egnet plass.

Protokolleres: Ingen vedtak fattet.

f) Opplysningsskilt: Forbudt å røyke/kaste sneiper – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Ute hovedinngang.

Protokolleres: Ingen vedtak fattet.

g) Utelys hovedinngang – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Protokolleres: Utelys etableres ved hovedinngangen.

h) Forbud AirB&B – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Viser til vedtektene punkt 3-2. Hyppige korttidsleie og utleie i næringsvirksomhet er ikke tillatt. Dyrehold vedtekten blir den praktisert?

Protokolleres: Ingen vedtak fattet

i) Brøyting og strøing vinteren – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Gangbrua og gangveien ned til Strandlandet har i X antall år vært et evig prosjekt som ingen har klart å rydde opp i etter all innskrivning til både styret på Strandlandet, FB og Tomasjordnes velforening. Hvordan skal vi løse dette? Hvem tar ansvaret for oss beboere? Hvem snakker på våres veier?

Protokolleres: Ikke borettslagets areal, ingen vedtak fattet.

j) Redskapsboden – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen
Vi frivillige som ønsker pent uteområde. Innkjøp av:
- Kantklipper
- Høytrykksspyler

Avtalen med Tomasjordnes velforening fungerte dårlig.

Innkjøp av:

- Blomster, blomster jord, dekk bark.

- Blomster krukker til inngangen sør

Førsteinntrykket er viktig når vi ankommer Strandlandet borettslag. Strandlandet borettslag skal ikke oppleves som forfallende og sjuskete verken for oss som bor her eller gjester. Håper både vi som bor her og styret er aktiv for å holde Strandlandet pent og rent.

Protokolleres: Generalforsamlingen er orientert, styret jobber med saken.

k) Økonomien – Innmeldt av Sylvi Erlendsson

Protokolleres: Generalforsamlingen er orientert

l) Trappevask – Innmeldt av Sylvi Erlendsson

Protokolleres: Generalforsamlingen er orientert, styret jobber med saken.

m) Får vi hjelp når bygningsmessige ting ikke fungerer hos hver enkelt andelseier – Innmeldt av Sylvi Erlendsson

Protokolleres: Generalforsamlingen er orientert

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19:30

Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver
_____	_____	_____

Budsjett

2025

038 - Strandlandet Borettslag



Budsjett

038 - Strandlandet Borettslag

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	3 678 793	
Andre inntekter	5 729 792	
Sum driftsinntekter	**9 408 586**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	356 070	
Driftskostnader	3 665 491	
Sum kostnader	**4 021 561**	
Driftsresultat	5 387 025	
Finansposter		
Finansinntekter	48 003	
Finanskostnader	1 079 319	
Sum finansposter	**-1 031 317**	
Resultat før lån er hensyntatt	**4 355 708**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	4 147 313	
Resultat etter avdrag på lån	**208 395**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

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

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
30	5	3 484	3 676
36	15	3 826	4 036
38,5	3	3 963	4 181
39	21	3 989	4 208
42	3	4 128	4 355
52	23	4 684	4 942
Sum andel felleskostnader		**290 584**	**306 566**
Sum årlig		**3 487 008**	**3 678 793**
Endring av felleskostnader			**6 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 208 395

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

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3110	Kabel-TV	70	499	419 160		419 160
3120	Vedlikehold	70	100	84 000		84 000
3121	Garasje	136	300	489 600	-	-
Sum						**503 160**

Kommentar til endringen

Se garasjeanlegget sitt eget budsjettark

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	-	
3106	Avdrag lån	3 058 848	4 147 313
3107	Renter lån	862 083	1 079 319
	Sum		**5 226 632**

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	3 750	5 000	5 250	5 250	5 250	*I henhold til gjeldende priser hos Agio Forvaltning*
6310 Leie container/søppelkjøring	6 950	9 267	9 730	0	0	*Garasjebudsjett*
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	533 113	710 817	746 358		746 358	
6325 Søppelsug FDV	91 902	122 536	128 663		128 663	
6340 Elektrisk energi	251 125	334 833	351 575		351 575	
6345 Fjernvarme	292 841	390 455	409 977		409 977	
6346 Oppvarming tappevann	119 802	159 736	167 723		167 723	
6360 Renhold	27 045	36 060	37 863		37 863	
6520 Verktøy, utstyr m.m.	5 197	6 929	7 276		7 276	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	227 566	303 421	318 592	250 361	250 361	*Må reduseres tilsvarende kostnad i garasjebudsjett*
6603 Elektro	303 469	404 625	424 857	100 000	100 000	
6605 Heiskostnader	66 939	89 252	93 715		93 715	
6607 Driftsmaterialer	334	445	468		468	
6608 Sprinkelanlegg	12 580	16 773	17 612	10 000	10 000	
6609 Brannanlegg	24 274	32 365	33 984	15 000	15 000	
6610 Leie vaktmester	94 703	126 271	132 584	100 000	100 000	*delvis garasje: kr 2800*12*
6614 Garasjeanlegg	0	0	0	75 000	75 000	*til planlagt innskudd til garasjefond*
6615 Vakthold- og alarmtjenester	30 457	40 609	42 640	15 000	15 000	
6619 Annen felleskostnad sameie	5 400	7 200	7 560		7 560	*Kostnad fra Lamell 3 for bod.*
6620 Annet vedlikehold	0	0	0	30 000	30 000	*velikeholdsplan som må innhentes i 2025*
6622 Elbil-lading	291 887	389 183	408 642	0	0	*Høy kostnad grunnet installasjon av el-bil, denne er redusert for kommende år*
6642 Kontingent Velforening e.a.	56 142	74 856	78 599		78 599	
6700 Honorar revisjon	19 700	19 700	20 685		20 685	
6704 Beboerportal	0	0	0	6 000	6 000	
6705 Honorar forretningsførsel	145 437	145 437	152 709	137 000	137 000	*Forretningsførsel uten tilleggsavtale for garasjeanlegg*
6706 Honorar konsulent	5 250	7 000	7 350	15 000	15 000	
6780 Snøbrøyting	30 795	41 060	43 113		43 113	
6785 Vedlikehold uteareal	1 964	2 619	2 750		2 750	
6790 Annen fremmed tjeneste	38 383	51 177	53 736	40 000	40 000	*Det er betalt i 2023 også. Kr. 38 383 for 20224. Formidlingshonorar ekstern styreleder.*
6900 Telefon	1 867	2 489	2 614	0	0	*sim-kort garasje*
6906 Kabel-TV og Internett	108 940	145 253	152 516		152 516	
6940 Porto	0	0	0		0	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	4 550	6 067	6 370	3 100	3 100	*Huseiernes Landsforbund, styremedlemsskap*
7500 Forsikringspremie	279 493	372 657	391 290		391 290	
7715 Refusjon dugnad	12 000	16 000	16 800	15 000	15 000	*Kostnad lagt til, lå som redusert inntekt.*
7750 Eiendoms- og festeavgift	131 357	175 143	183 900		183 900	
7770 Bankgebyrer	3 368	4 491	4 715	4 000	4 000	
7780 Velferd	0	0	0	750	750	
7790 Andre kostnader	0	0	0	20 000	20 000	
Sum	**3 228 580**	**4 249 728**	**4 462 214**	**841 461**	**3 665 491**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader							
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330	Styrehonorar	330 000	330 000	346 500	330 000	330 000	*Iht. vedtak fra generalforsamling*
5190	Feriepenger	0	0	0		0	
5945	Pensjon	0	0	0		0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	26 070	26 070	27 374		26 070	
Sum		**356 070**	**356 070**	**373 874**	**330 000**	**356 070**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	36 958	36 958	38 806	*NOK 36 958,- gjelder for hele 2024 og fir en fin rabatt på forsikringen*
8050	Annen renteinntekt	6 569	8 759	9 197	*Gjelder rente på bankkonto*
	Sum	**43 527**	**45 717**	**48 003**	

	Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	1 079 319	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	4 147 313	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**5 226 632**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	167 150 382
Restlån pr. 01.01.	12 164 503
Rentesats	1,65 %
Avdrag budsjettår	768 808
Rente budsjettår	195 015
Sum budsjettår	963 823

Kommentar

Informasjonen er hente
fastrente som utløper 0

Fordeling av lån 167150382

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
1	0,016	191 282	256
2	0,016	191 282	256
3	0,017	204 034	273
4	0,018	215 511	288
5	0,017	201 484	269
6	0,016	191 282	256
7	0,017	204 034	273
8	0,017	210 410	281
9	0,012	144 099	193
10	0,012	145 374	194
11	0,012	144 099	193
12	0,012	145 374	194
13	0,016	196 383	262
14	0,016	191 282	256
15	0,016	197 658	264
16	0,017	204 034	273
17	0,013	159 402	213
18	0,014	164 502	220
19	0,014	169 603	227
20	0,014	173 429	232
21	0,013	159 402	213
22	0,014	164 502	220
23	0,014	169 603	227
24	0,014	173 429	232
25	0,014	169 603	227
26	0,014	164 502	220
27	0,014	169 603	227
28	0,014	173 429	232
29	0,016	191 282	256
30	0,016	191 282	256
31	0,016	197 658	264
32	0,017	204 034	273

	33	0,014	169 603	227
	34	0,014	165 778	221
	35	0,014	172 154	230
	36	0,012	150 475	201
	37	0,012	146 649	196
	38	0,013	153 025	204
	39	0,013	159 402	213
	40	0,011	131 347	175
	41	0,012	146 649	196
	42	0,013	153 025	204
	43	0,013	159 402	213
	44	0,017	201 484	269
	45	0,016	197 658	264
	46	0,017	204 034	273
	47	0,017	207 860	278
	48	0,014	164 502	220
	49	0,014	164 502	220
	50	0,014	170 878	228
	51	0,015	177 254	237
	52	0,013	159 402	213
	53	0,014	164 502	220
	54	0,014	170 878	228
	55	0,015	177 254	237
	56	0,016	191 282	256
	57	0,016	197 658	264
	58	0,017	204 034	273
	59	0,017	207 860	278
	60	0,012	140 273	187
	61	0,013	161 952	216
	62	0,014	175 979	235
	63	0,015	183 631	245
	64	0,012	140 273	187
	65	0,012	144 099	193
	66	0,013	163 227	218
	67	0,014	167 053	223
	68	0,012	140 273	187
	69	0,012	144 099	193
	70	0,013	162 207	217
Sum	**70**	**1**	**12 164 503**	**16 251**

et fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Borettslaget har
01.04.2031

Månedlig avdrag	Månedssum
1 007	1 263
1 007	1 263
1 075	1 347
1 135	1 423
1 061	1 330
1 007	1 263
1 075	1 347
1 108	1 389
759	951
766	960
759	951
766	960
1 034	1 297
1 007	1 263
1 041	1 305
1 075	1 347
840	1 052
866	1 086
893	1 120
913	1 145
840	1 052
866	1 086
893	1 120
913	1 145
893	1 120
866	1 086
893	1 120
913	1 145
1 007	1 263
1 007	1 263
1 041	1 305
1 075	1 347

893	1 120
873	1 095
907	1 137
793	994
772	968
806	1 010
840	1 052
692	867
772	968
806	1 010
840	1 052
1 061	1 330
1 041	1 305
1 075	1 347
1 095	1 372
866	1 086
866	1 086
900	1 128
934	1 170
840	1 052
866	1 086
900	1 128
934	1 170
1 007	1 263
1 041	1 305
1 075	1 347
1 095	1 372
739	926
853	1 069
927	1 162
967	1 212
739	926
759	951
860	1 078
880	1 103
739	926
759	951
854	1 071
64 067	**80 319**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	167 153 139
Restlån pr. 01.01.	52 763 661
Rentesats	1,65 %
Avdrag budsjettår	3 334 713
Rente budsjettår	844 280
Sum budsjettår	4 178 993

Kommentar

Informasjonen er hente
fastrente som utløper 0

Fordeling av lån 167153139

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
1	0,016	829 687	1 106
2	0,016	829 687	1 106
3	0,017	884 999	1 180
4	0,018	934 781	1 246
5	0,017	873 937	1 165
6	0,016	829 687	1 106
7	0,017	884 999	1 180
8	0,017	912 656	1 217
9	0,012	625 031	833
10	0,012	630 562	841
11	0,012	625 031	833
12	0,012	630 562	841
13	0,016	851 812	1 136
14	0,016	829 687	1 106
15	0,016	857 343	1 143
16	0,017	884 999	1 180
17	0,013	691 406	922
18	0,014	713 531	951
19	0,014	735 656	981
20	0,014	752 249	1 003
21	0,013	691 406	922
22	0,014	713 531	951
23	0,014	735 656	981
24	0,014	752 249	1 003
25	0,014	735 656	981
26	0,014	713 531	951
27	0,014	735 656	981
28	0,014	752 249	1 003
29	0,016	829 687	1 106
30	0,016	829 687	1 106
31	0,016	857 343	1 143
32	0,017	884 999	1 180

	33	0,014	735 656	981
	34	0,014	719 062	959
	35	0,014	746 718	996
	36	0,012	652 687	870
	37	0,012	636 093	848
	38	0,013	663 750	885
	39	0,013	691 406	922
	40	0,011	569 718	760
	41	0,012	636 093	848
	42	0,013	663 750	885
	43	0,013	691 406	922
	44	0,017	873 937	1 165
	45	0,016	857 343	1 143
	46	0,017	884 999	1 180
	47	0,017	901 593	1 202
	48	0,014	713 531	951
	49	0,014	713 531	951
	50	0,014	741 187	988
	51	0,015	768 843	1 025
	52	0,013	691 406	922
	53	0,014	713 531	951
	54	0,014	741 187	988
	55	0,015	768 843	1 025
	56	0,016	829 687	1 106
	57	0,016	857 343	1 143
	58	0,017	884 999	1 180
	59	0,017	901 593	1 202
	60	0,012	608 437	811
	61	0,013	702 468	937
	62	0,014	763 312	1 018
	63	0,015	796 499	1 062
	64	0,012	608 437	811
	65	0,012	625 031	833
	66	0,013	707 999	944
	67	0,014	724 593	966
	68	0,012	608 437	811
	69	0,012	625 031	833
	70	0,013	703 574	938
Sum	**70**	**1**	**52 763 661**	**70 357**

t fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Borettslaget har
01.04.2031

Månedlig avdrag	Månedssum
4 370	5 476
4 370	5 476
4 661	5 841
4 923	6 170
4 603	5 768
4 370	5 476
4 661	5 841
4 807	6 024
3 292	4 125
3 321	4 162
3 292	4 125
3 321	4 162
4 486	5 622
4 370	5 476
4 515	5 659
4 661	5 841
3 641	4 563
3 758	4 709
3 875	4 855
3 962	4 965
3 641	4 563
3 758	4 709
3 875	4 855
3 962	4 965
3 875	4 855
3 758	4 709
3 875	4 855
3 962	4 965
4 370	5 476
4 370	5 476
4 515	5 659
4 661	5 841

3 875	4 855
3 787	4 746
3 933	4 928
3 438	4 308
3 350	4 198
3 496	4 381
3 641	4 563
3 001	3 760
3 350	4 198
3 496	4 381
3 641	4 563
4 603	5 768
4 515	5 659
4 661	5 841
4 748	5 951
3 758	4 709
3 758	4 709
3 904	4 892
4 049	5 074
3 641	4 563
3 758	4 709
3 904	4 892
4 049	5 074
4 370	5 476
4 515	5 659
4 661	5 841
4 748	5 951
3 204	4 016
3 700	4 636
4 020	5 038
4 195	5 257
3 204	4 016
3 292	4 125
3 729	4 673
3 816	4 782
3 204	4 016
3 292	4 125
3 706	4 644
277 893	**348 249**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.41.50788
Restlån pr. 01.01.	695 703
Rentesats	5,85 %
Avdrag budsjettår	43 792
Rente budsjettår	40 024
Sum budsjettår	83 816

Kommentar

Informasjonen er hente

Fordeling av lån 1636.41.50788

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
1	0,018	12 218	59
2	0,018	12 218	59
3	0,018	12 218	59
4	0,018	12 218	59
5	0,018	12 218	59
6	0,018	12 218	59
7	0,018	12 218	59
8	0,018	12 218	59
9	0,010	7 049	34
10	0,010	7 049	34
11	0,010	7 049	34
12	0,010	7 049	34
13	0,018	12 218	59
14	0,018	12 218	59
15	0,018	12 218	59
16	0,018	12 218	59
17	0,013	9 163	44
18	0,013	9 163	44
19	0,013	9 163	44
20	0,013	9 163	44
21	0,013	9 163	44
22	0,013	9 163	44
23	0,013	9 163	44
24	0,013	9 163	44
25	0,013	9 163	44
26	0,013	9 163	44
27	0,013	9 163	44
28	0,013	9 163	44
29	0,018	12 218	59
30	0,018	12 218	59
31	0,018	12 218	59
32	0,018	12 218	59

	33	0,013	9 163	44
	34	0,013	9 163	44
	35	0,013	9 163	44
	36	0,012	8 458	41
	37	0,012	8 458	41
	38	0,012	8 458	41
	39	0,012	8 458	41
	40	0,010	7 049	34
	41	0,012	8 458	41
	42	0,012	8 458	41
	43	0,012	8 458	41
	44	0,018	12 218	59
	45	0,018	12 218	59
	46	0,018	12 218	59
	47	0,018	12 218	59
	48	0,013	9 163	44
	49	0,013	9 163	44
	50	0,013	9 163	44
	51	0,013	9 163	44
	52	0,013	9 163	44
	53	0,013	9 163	44
	54	0,013	9 163	44
	55	0,013	9 163	44
	56	0,018	12 218	59
	57	0,018	12 218	59
	58	0,018	12 218	59
	59	0,018	12 218	59
	60	0,012	8 458	41
	61	0,014	9 868	47
	62	0,014	9 868	47
	63	0,014	9 868	47
	64	0,012	8 458	41
	65	0,012	8 458	41
	66	0,012	8 458	41
	67	0,012	8 458	41
	68	0,012	8 458	41
	69	0,012	8 458	41
	70	0,012	8 458	41
Sum	**70**	**1**	**695 703**	**3 335**

t fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Månedlig avdrag	Månedssum
64	123
64	123
64	123
64	123
64	123
64	123
64	123
64	123
37	71
37	71
37	71
37	71
64	123
64	123
64	123
64	123
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
64	123
64	123
64	123
64	123

48	92
48	92
48	92
44	85
44	85
44	85
44	85
37	71
44	85
44	85
44	85
64	123
64	123
64	123
64	123
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
48	92
64	123
64	123
64	123
64	123
44	85
52	99
52	99
52	99
44	85
44	85
44	85
44	85
44	85
44	85
44	85
3 649	**6 985**

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
Garasje	136	300	300
Sum andel felleskostnader		**40 800**	**40 800**
Sum årlig		**489 600**	**489 600**
Endring av felleskostnader			

Inntekter	489 600
Innskudd	75 000
Kostnader	164 647
	399 953

Kostnader

Konto	Type	Pr. 30.09.	Stipulert 1 år	Nytt beløp	Budsjett
6310	Leie container	3 238	4 317		4 317
6600	Reparasjon og vedlikehold	51 173	68 231		68 231
6609	Sprinkelanlegg	188	251		251
6610	Vaktmester	22 000	29 333	33 600	33 600
6614	Garasjeanlegg	-	-		-
6705	Honorar forretningsførsel	43 038	57 384		57 384
6900	Telefon	648	864		864
Sum		120 285	**160 380**		164 647

Kommentar til endringen

Iht. kommentar i kostnadsarket



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

FASADER

VEST OG ØST

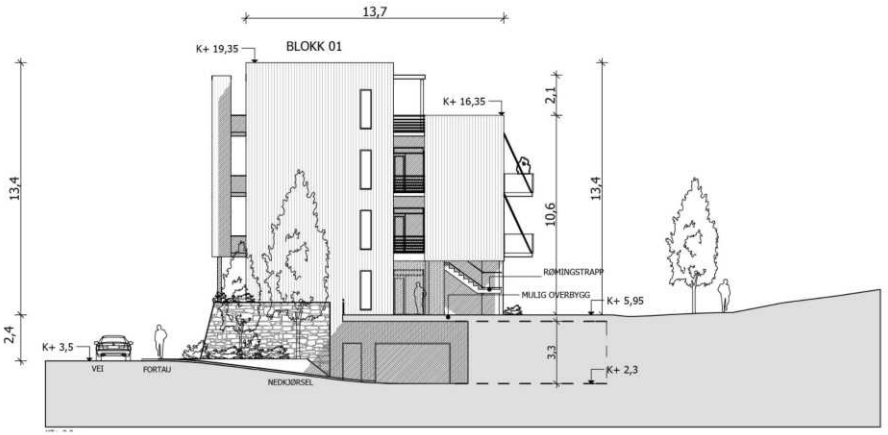
RAMMESØKNAD

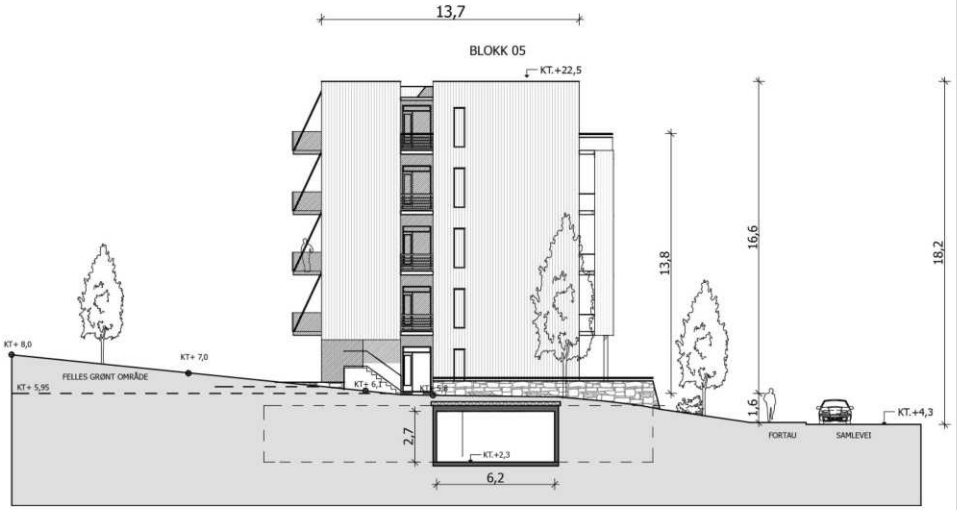
1.20.0

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLE





PROSJEKTNAVN: LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

TEGNING:

ENDEFASADER

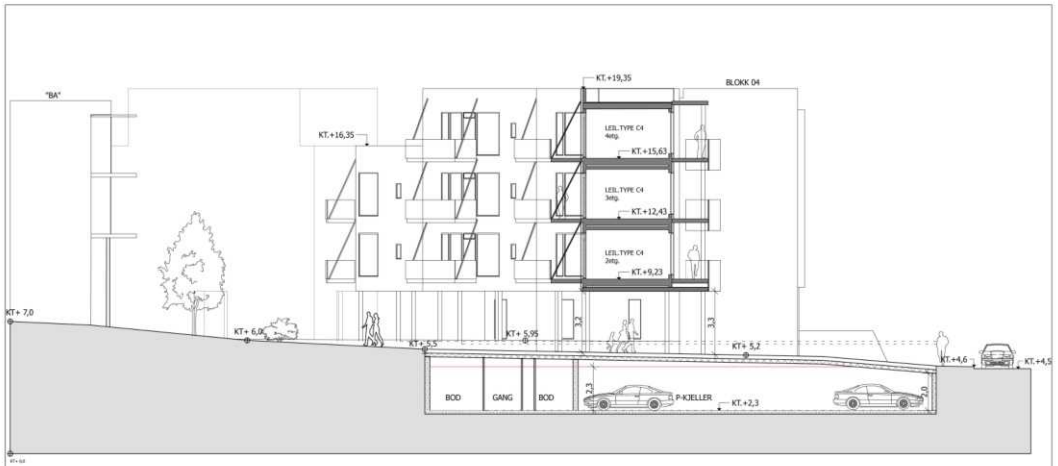
NORD OG SØR

PROSJEKTNR:	DATO	REV DATO
AT-05-055	14.03.07	--.--.--
FASE: RAMMESØKNAD	MÅLESTOKK: 1:200	ORIGINAL FORMAT: -
TEGN. NR.: 1.21.0	REV.: -	TEGN: O.M.
		FILNAVN: 1.21 ENDEFASADER.LAY

STED: TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

TILTAKSHAVER: BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLE



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SNITT
A-A

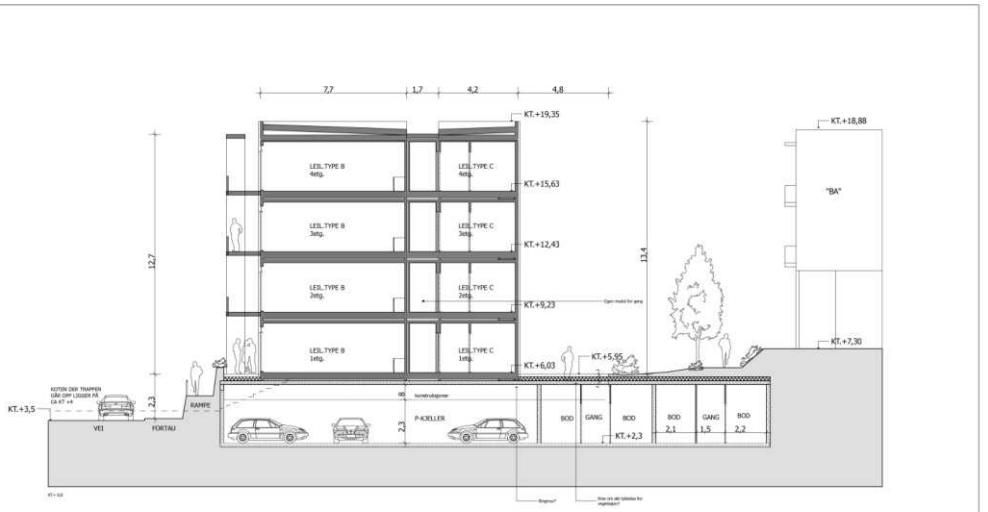
PROSJEKT NR. 67-05-055	DATO 14.05.07	REVISJON
FASE RAMMESØKNAD	MÅLESTOKK 1:100	SIGN.
TEGN NR. 1.10.0	REV. -	STATUS GJN.

1.10 SNITT A-A.LAY

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SNITT
B-B

PROSJEKT NR. 67-05-055	DATO 14.05.07	REVISJON
FASE RAMMESØKNAD	MÅLESTOKK 1:100	SIGN.
TEGN NR. 1.11.0	REV. -	STATUS GJN.

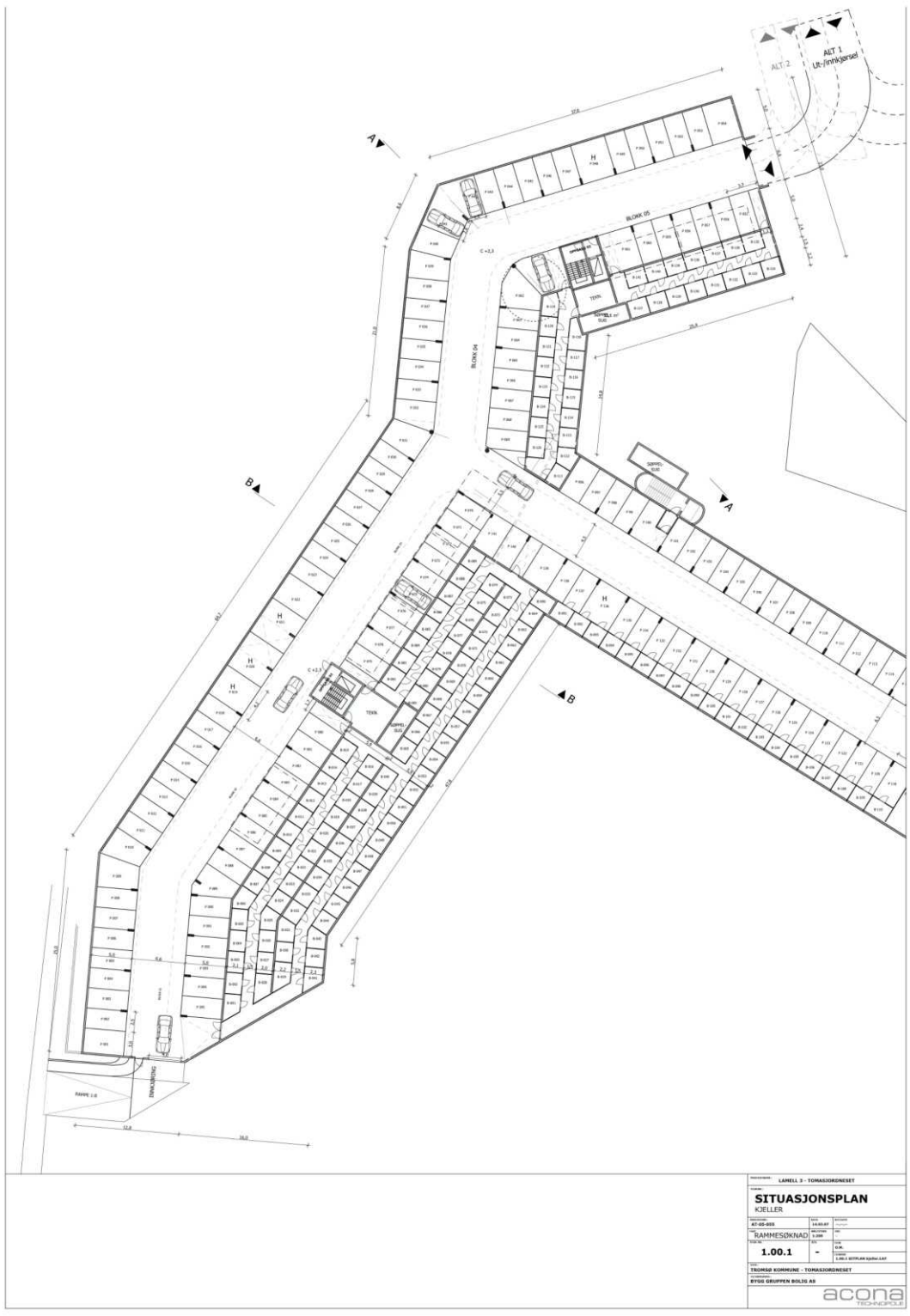
1.11 SNITT B-B.LAY

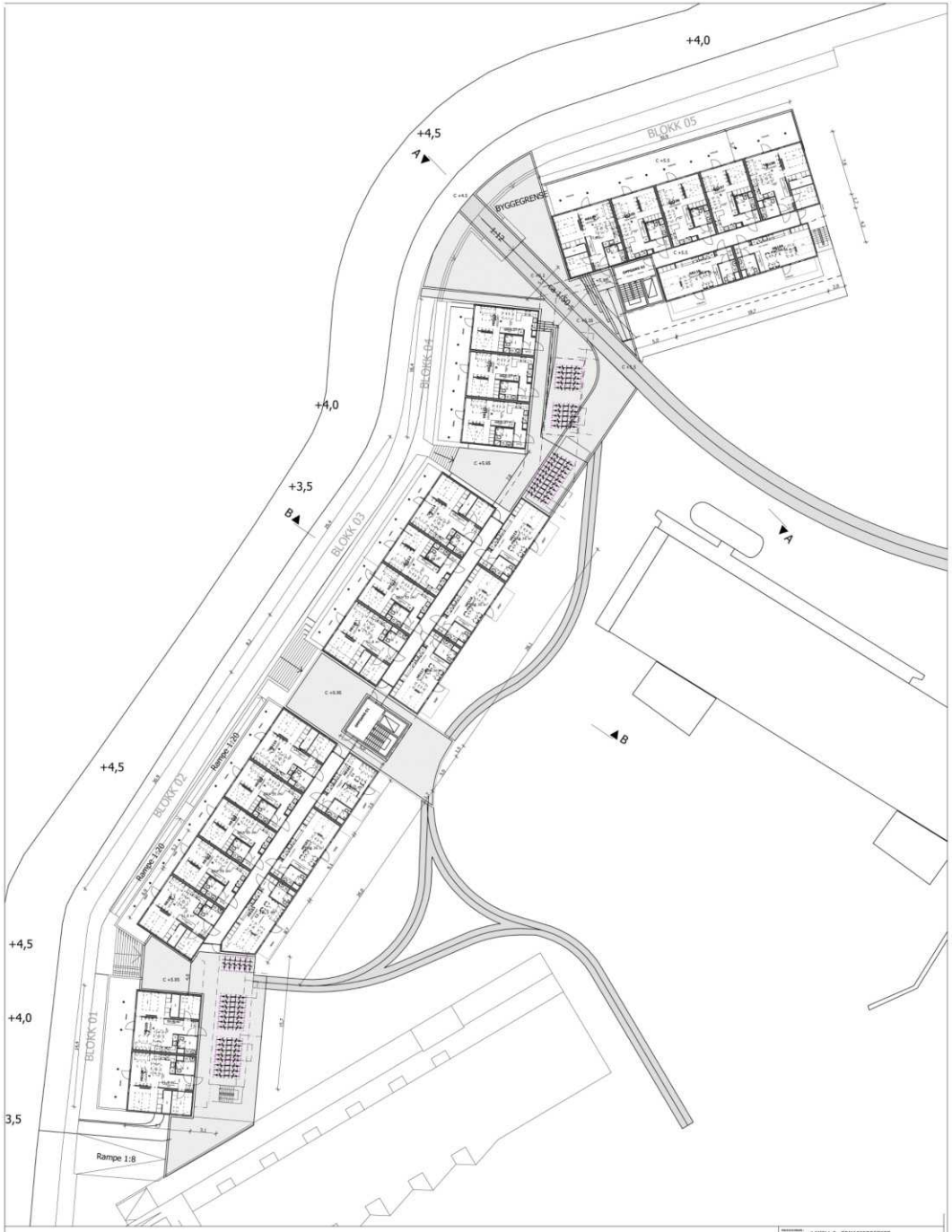
TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS


ADKOMSTPLASS
AKEBAKKE
PROSJEKTGRENSE
FORTAU
GJERDE
LAMELL 2
ADKOMST GARASJE
GANG/SYKKELFELT
Lek
Acona Technopole as
Tomasjordneset boliger og barnehage
Landskapsplan
ASPLAN VIAK AS


ALT 2
ALT 1
Ut-/innkjørsel
BLOKK 05
BLOKK 04
A
B
SITUASJONSPLAN
KJELLER
RAMMESØKNAD
1.00.1
TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET
BYGG GRUPPEN BOLIG AS
acona



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SITUASJONSPLAN

1 ETASJE

PROSJEKTNR. A7-05-003	DATO 14.03.17	REVISJON	
FASE RAMMESØKNAD	MÅLESTOKK 1:200	PAPIRFORMAT A1	
TEGNING NR. 1.01.0	REV. -	FILNAVN 1.01.0 SITTLAN 1stlg.LAY	

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SITUASJONSPLAN

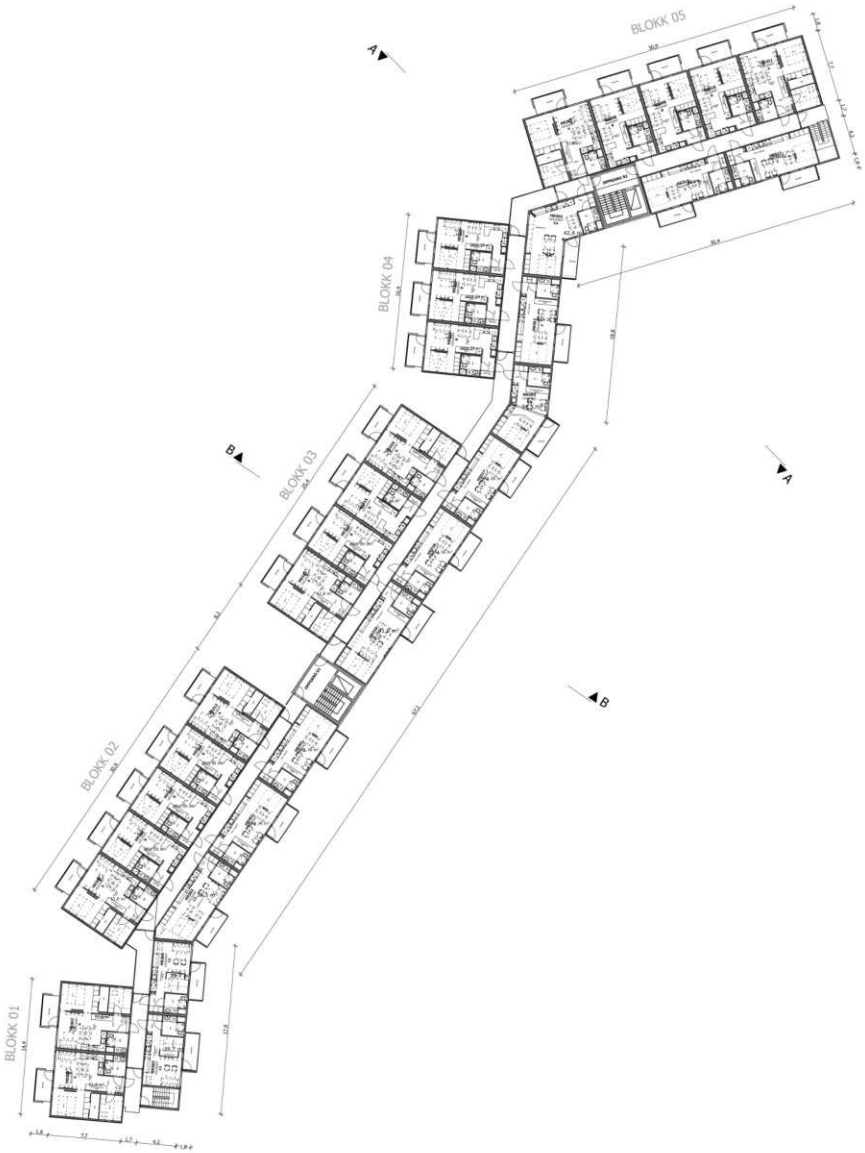
2 ETASJE

PROSJEKTNR. A7-05-003	DATO 14.03.17	REVISJON	
FASE RAMMESØKNAD	MÅLESTOKK 1:200	PAPIRFORMAT A1	
TEGNING NR. 1.02.0	REV. -	FILNAVN 1.02.0 SITTLAN 1stlg.LAY	

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SITUASJONSPLAN

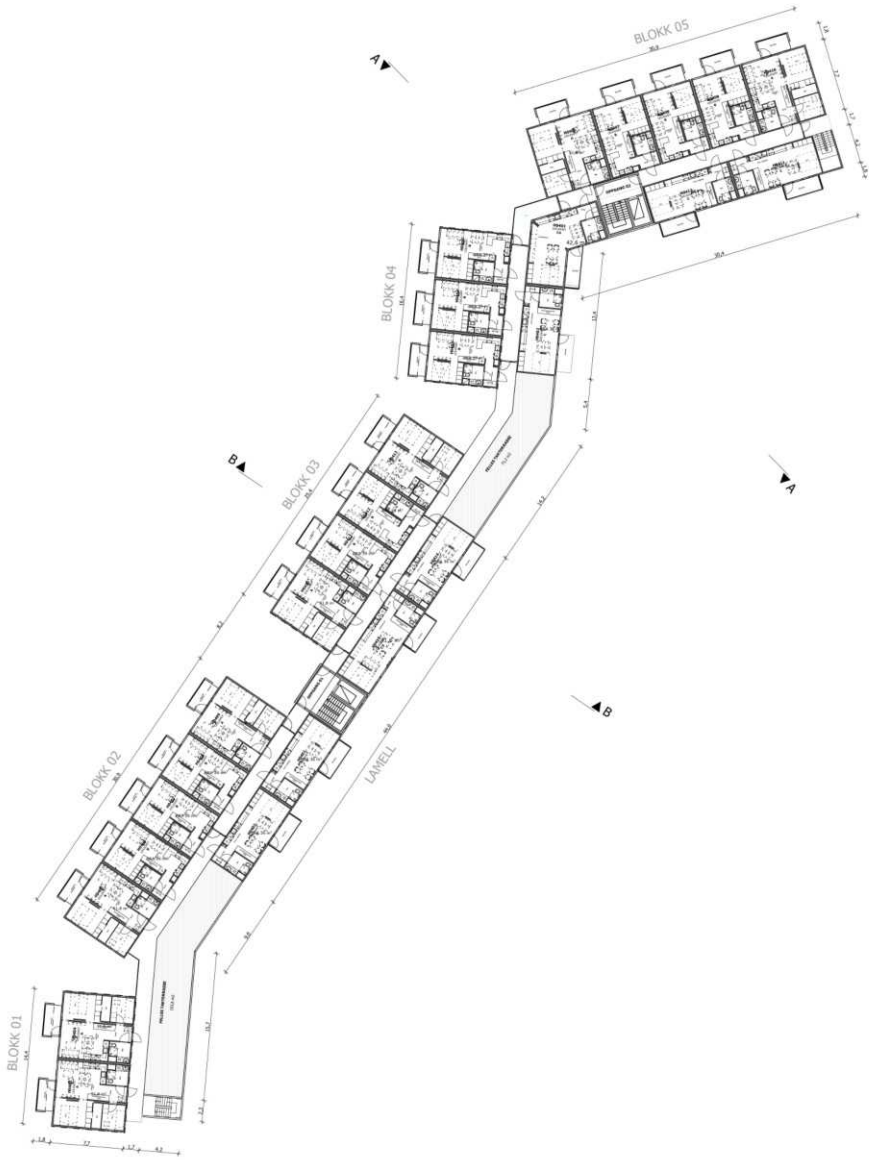
3 ETASJE

A1-00-003	14.03.07	
RAMMESØKNAD	1:200	
1.03.0	-	1.03.0 SITTLAN Solg.LAY

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SITUASJONSPLAN

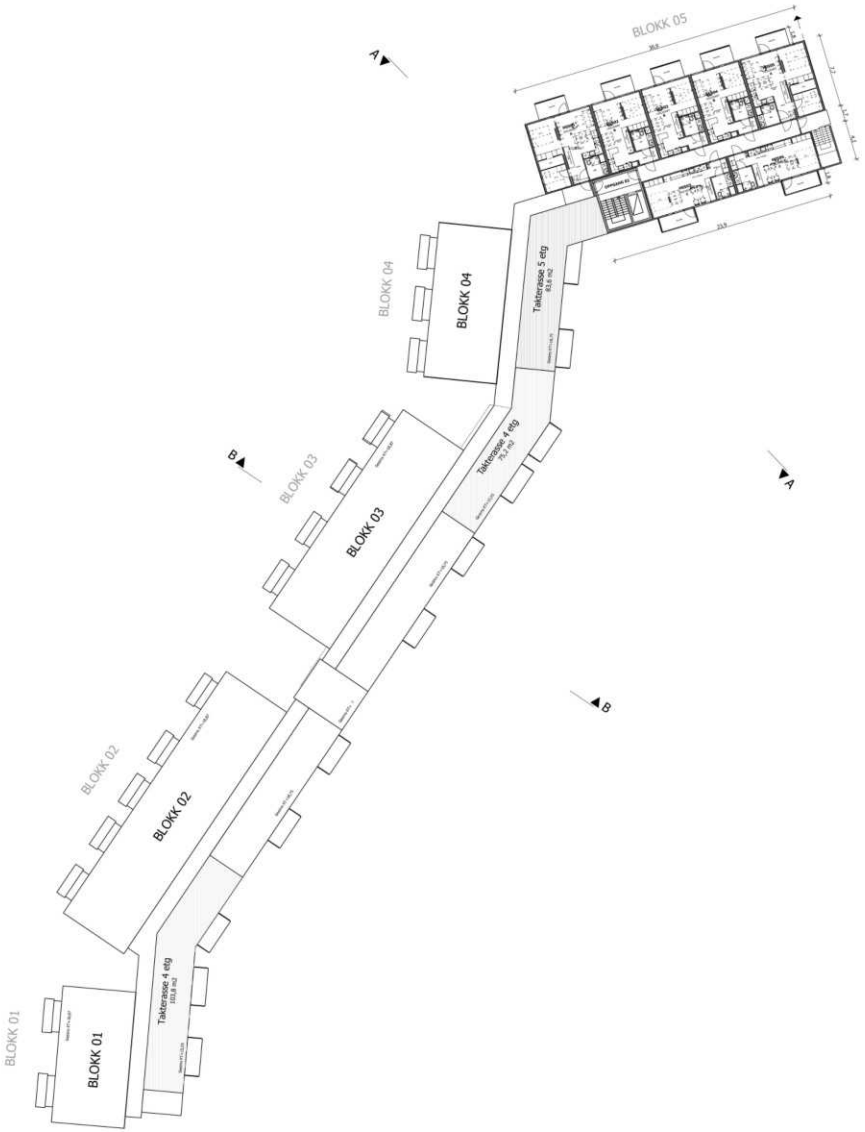
4 ETASJE

A1-00-003	14.03.07	
RAMMESØKNAD	1:200	
1.04.0	-	1.04.0 SITTLAN Solg.LAY

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SITUASJONSPLAN
5 ETASJE

AT-05-05S	14.03.07	
RAMMESØKNAD	1:200	
1.05.0	-	O.M.

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLE



LAMELL 3 SETT FRA SJØEN MOT ØST



LAMELL 3 SETT FRA GATEPLAN MOT NORD

BEMERKNINGER

LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

ILLUSTRASJON
PERSPEKTIV SETT MOT ØST OG NORD

AT-05-05S	14.03.07	
FORPROSJEKT		
1.71.0	-	O.M.

1.71.0- PERSPEKTIV vest.LAY

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

E.G. BYGG TROMSØ AS

acona TECHNOPOLE



BEMERKNINGER

Tegningen må betraktes som orienterende da flere forhold ennå ikke er avklart

PROSJEKTNAVN: LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

TEGNING:

ILLUSTRASJON

PERSPEKTIV LAMELL 3 SETT MOT VEST

PROSJEKTNR.: AT-05-055	DATO: 14.03.07	SIGN GODK:
FASE: FORPROSJEKT	MÅLESTOKK: -	DEG: -
TEGN. NR: 1.72.0	REV.: -	TEGN: O.M.
		FILNAVN: 1.72.0 PERSPEKTIV vest.LAY

TITTEL: TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

TILTAKSHAVER: E.G. BYGG TROMSØ AS

acona TECHNOPOLE

SITUASJONSKART til prosjektering av søknads- og meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordneset **Gnr/Bnr:** 15/1525

Målestokk: 1:500 **Kartplate:** 1534-3
Areal: **Koordinatsyst.:** Euref89
Planid: 1499-003 **Dato:** 06.03.2007
Plan: Tomasjordneset

Sign:

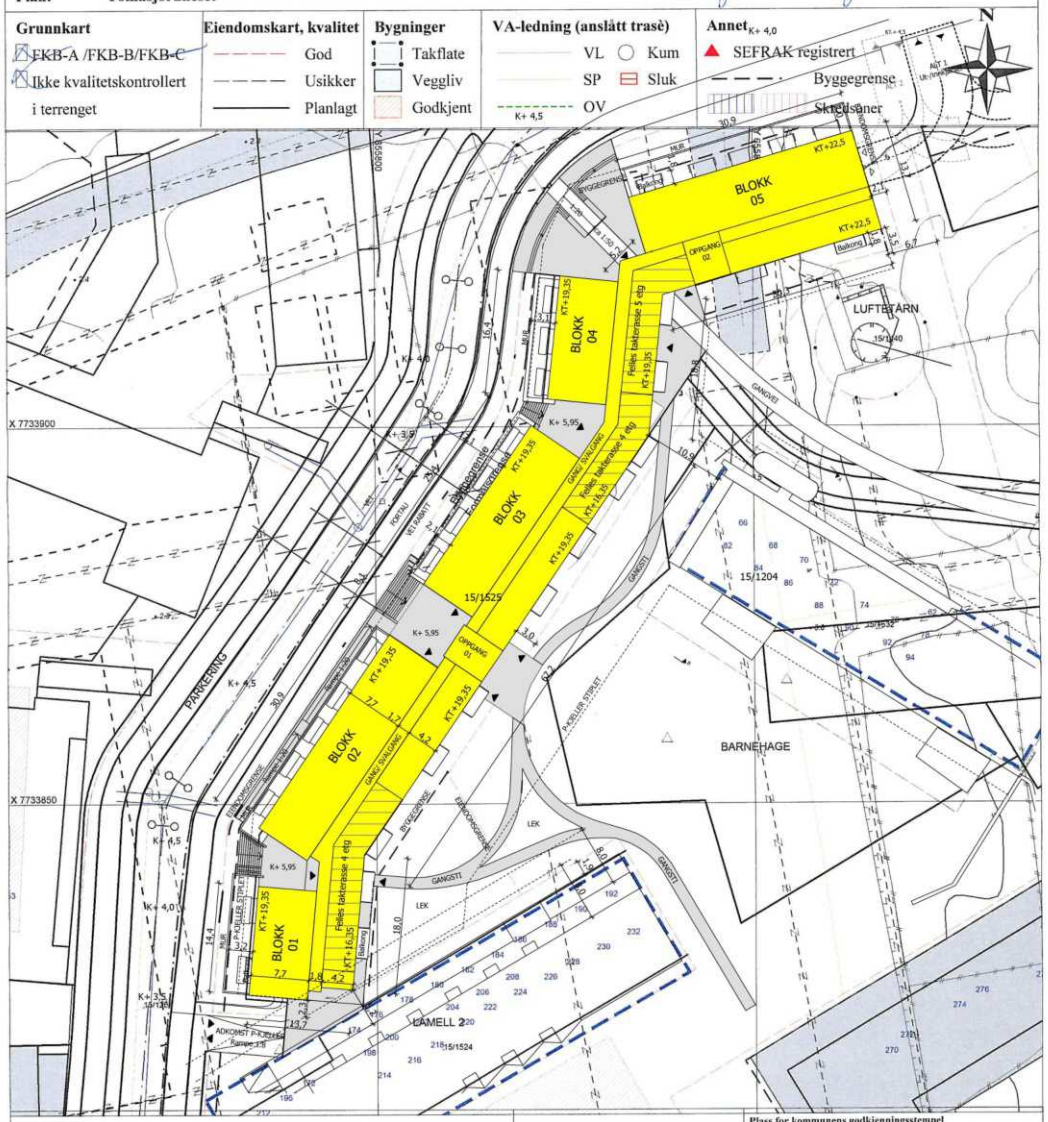
Grunnkart
FKB-A /FKB-B/FKB-C
Ikke kvalitetskontrollert i terrenget

Eiendomskart, kvalitet
God
Usikker
Planlagt

Bygninger
Takflate
Vegglív
Godkjent

VA-ledning (anslått trasè)
VL Kum
SP Sluk
OV

Annet
SEFRAK registrert
Byggegrense
Skredsoner



SITUASJONSPLAN:

Tiltakshaver: _____

Søker/prosjekterende: _____

Dato/sign: _____

NB: Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige
Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet
Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget

Vedlegg til:

☐ **Søknad om byggetiltak**

☐ **Melding om byggetiltak**

Murkronehøyde: _____

Plass for kommunens godkjenningsstempel

Tromsø kommune
Byutvikling

At Plan & Arkitektur AS
Postboks 1232

9262 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	78649/18-SVEBRO	Svein Broks	13.12.2018
	Sak nr: 07/1963	**Telefon: 481 51 946**	

TOMASJORDNES 122-156, 15/1525 - VEDTAK - LAMELL 3

Søker: At Plan & Arkitektur AS

Vedtaksnummer: 2100/18. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for Lamell 3 - eiendommen 15/1525, Tomasjordnes 122-156. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1171/07 (ramme).

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon 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.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, for videre ekspedering.

Sissel Henriksen
konstituert byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

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

Pågående regulering

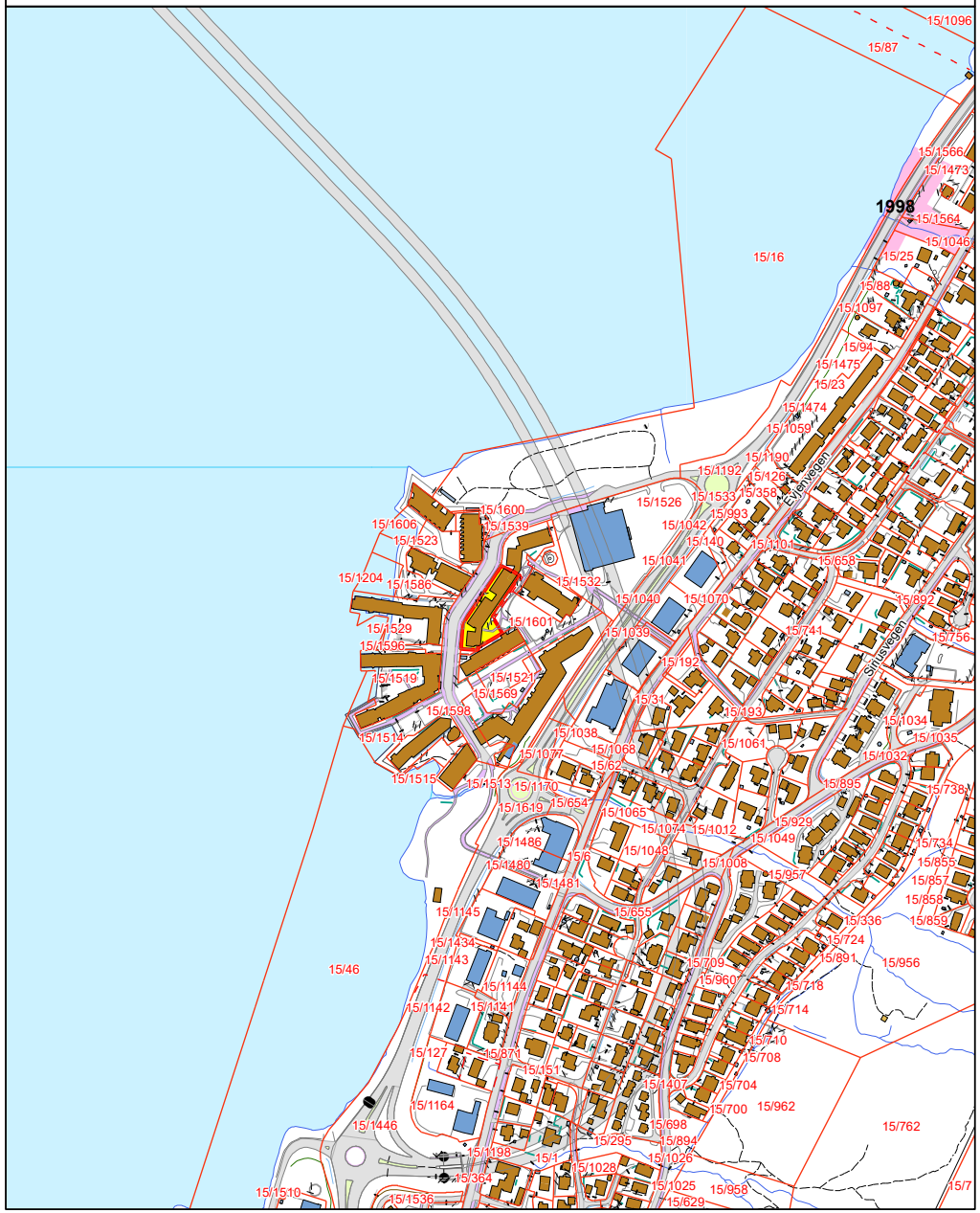
Adresse: Tomasjordnes 138, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1525/0/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-29

Tromsø kommune
Byutvikling

N

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



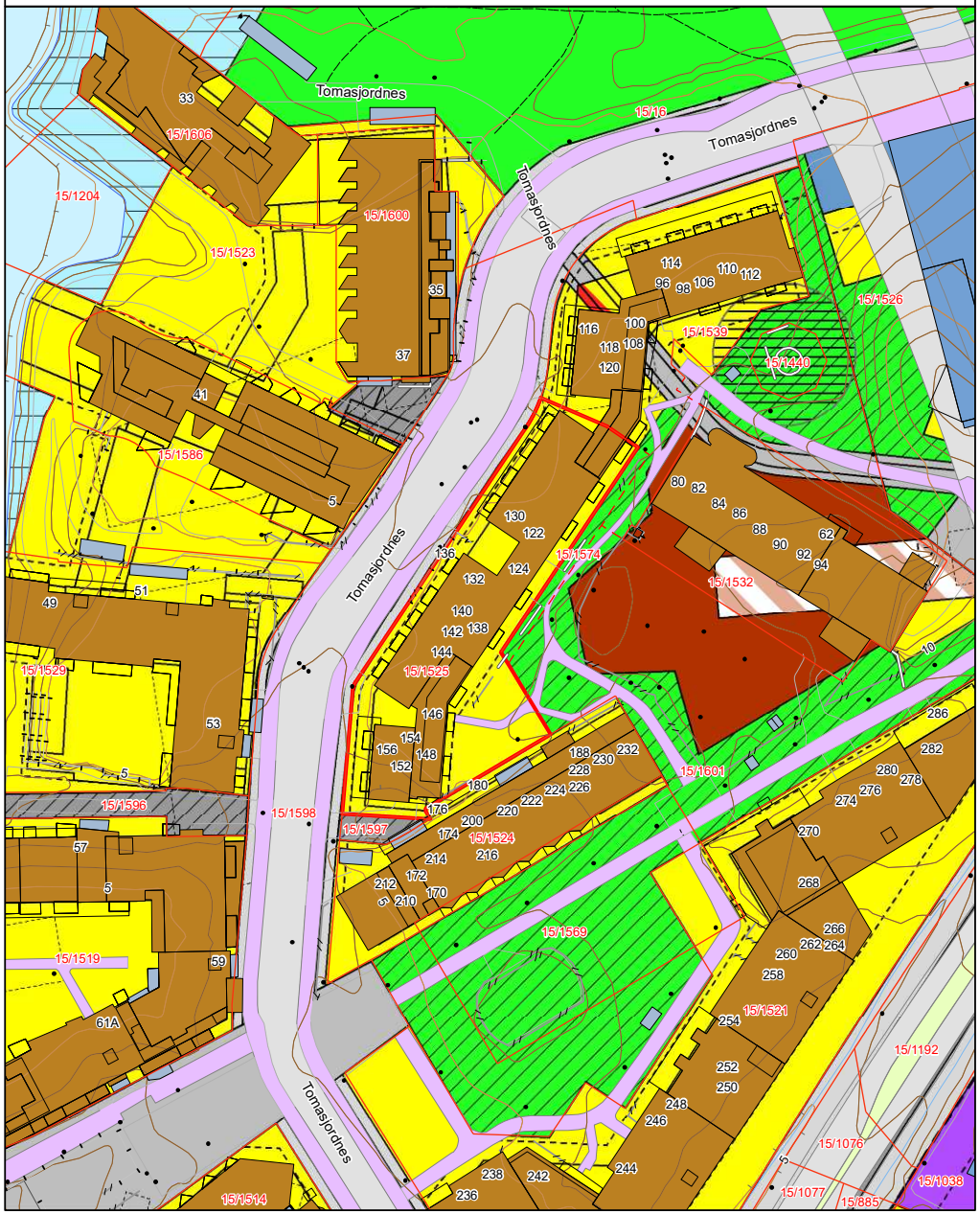
Reguleringsplan

Adresse: Tomasjordnes 138, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1525/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1499-003
Ikrafttredelsesdato: 18.1.2005
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-29

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- 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
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- 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

TOMASJORDNES 138

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomasjordnes	**4 min**
Linje 20, X23, 450	0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**13 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.)	**17 min**
281 elever, 16 klasser	1.4 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	**5 min**
432 elever, 36 klasser	2.7 km
Kroken skole (8-10 kl.)	**6 min**
279 elever, 27 klasser	3.2 km
Tromsdalen videregående skole	**22 min**
615 elever, 25 klasser	1.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**7 min**
800 elever, 48 klasser	5.2 km

> «Sentrumsnært og flott utsikt! :)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

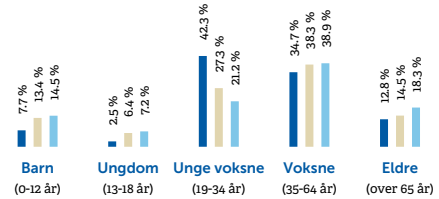
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	**1 min**
36 barn	0.1 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år)	**9 min**
106 barn	0.7 km
Lunheim barnehage (0-5 år)	**16 min**
50 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord	**3 min**
Rema 1000 Tomasjord	**6 min**
Post i butikk, PostNord	0.5 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

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

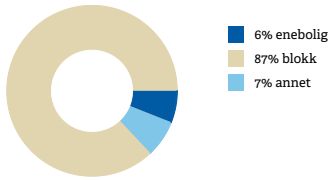
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge	**2 min**
Ballspill	0.1 km
Fotballbane Lunheim skole	**17 min**
Fotballbane	1.4 km
Feel24 Tomasjord	**4 min**
Feel24 Tromsdalen	**7 min**

BOLIGMASSE

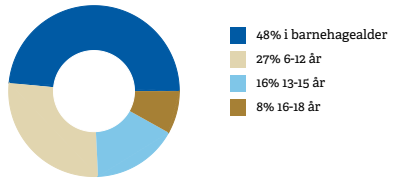


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

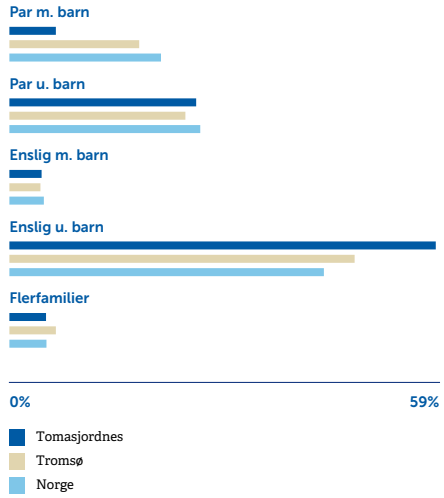
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**7 min**
Vitusapotek Pyramiden	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



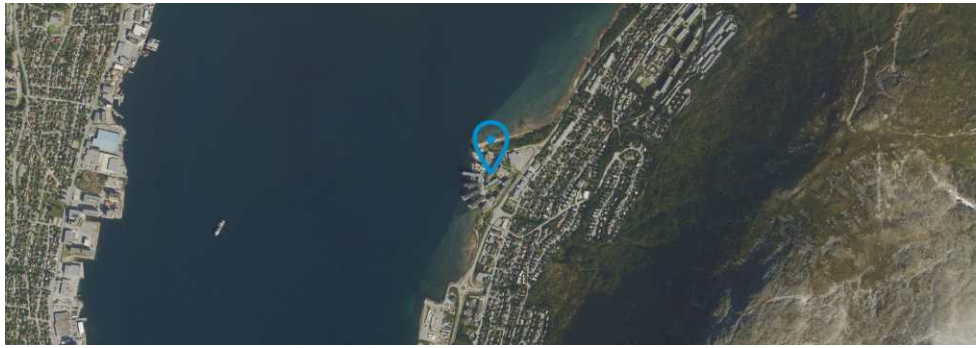
FAMILIESAMMENSETNING

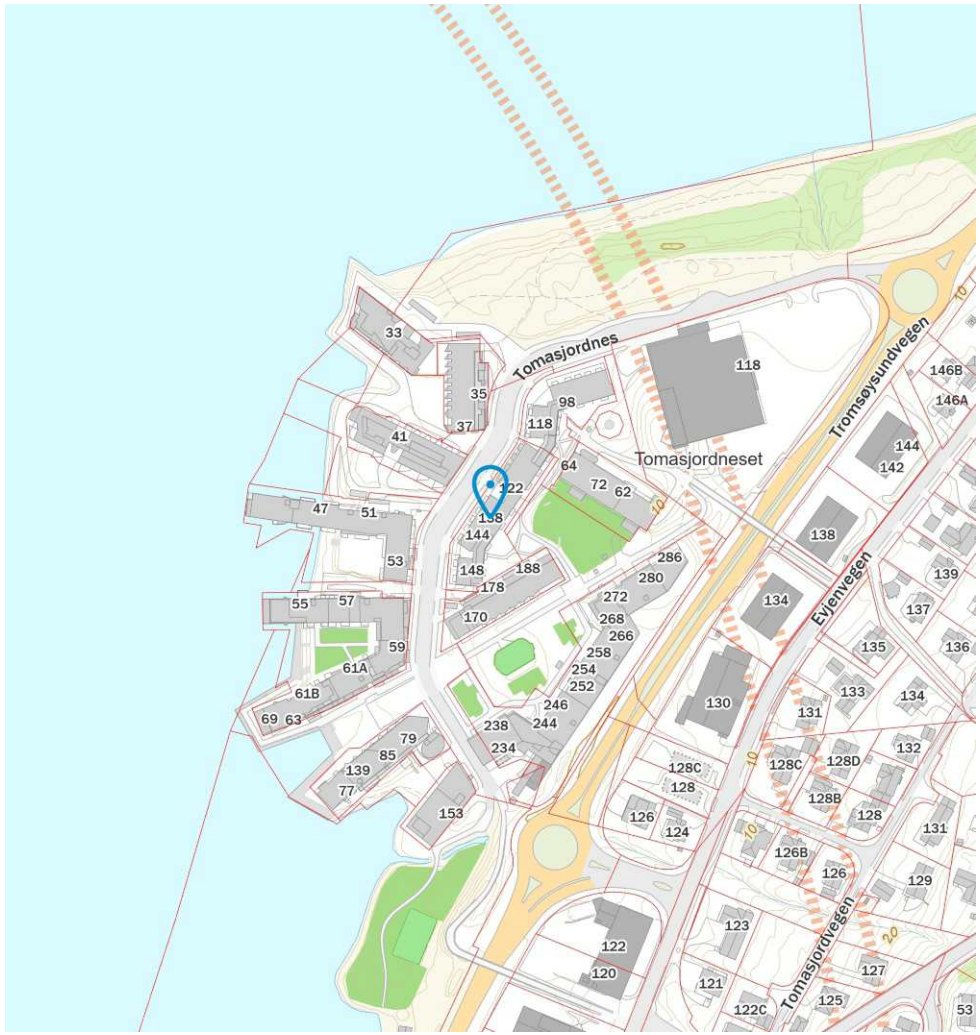


SIVILSTAND

		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





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

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

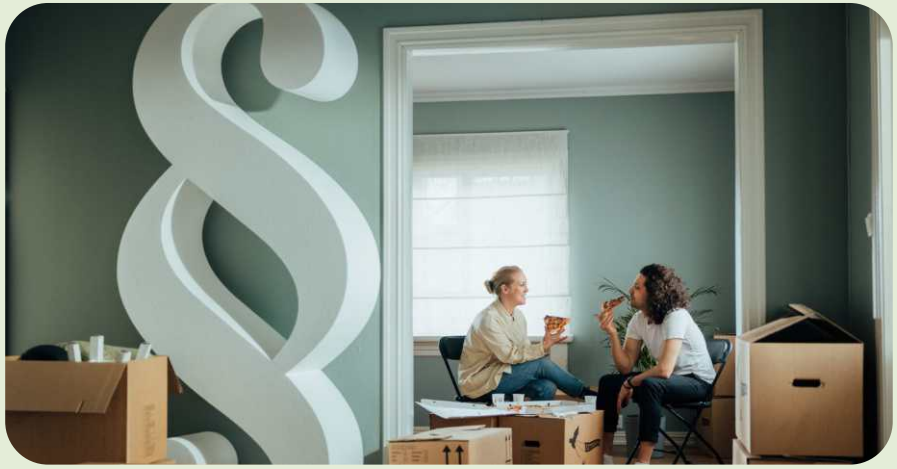
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250042 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Tomasjordnes 138, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 39 i Strandlandet Borettslag, org.nr. 993414662, 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: 20250042
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.08.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no