

Velkommen til

Storgata 119, 9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storgata 119
9008 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-	**BRA/BRA-i**	43 / 38 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 101 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	791 844,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 892 934,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	11 674,-	**Etasje**	2

Energimerke C

Velkommen til Storgata 119; en stilren og trendy 2-roms leilighet som ligger sentralt til i sentrum nord.

Stuen er lys og åpen. Fra stuen har du også utgang til vestvendt veranda. Moderne kjøkken og komplett flislagt bad med nye baderomsmøbler.
Godt med lagringsplass da det er skap i gang og på soverommet, i tillegg er det sportsbod på 6 kvm.
Skal du studere i Tromsø eller ønsker deg en praktisk og moderne leilighet med sentral beliggenhet, er dette definitivt leiligheten for deg.
I nærområdet finner du alt av fasiliteter Tromsø har å by på, for å nevne noen så er det restauranter, frisør, bar cafè, butikker, kino, bibliotek og mye mer.
Det er svært gode bussforbindelser i området og busstopp finner du ca. 2 minutter unna. Her har du enkel adkomst til UiT og UNN. Blant annet går det direkteruter både sør og nordover med hyppige avganger. Turen til UiT tar deg i underkant av 10 minutter.
Fellesgjeld med lav fastrente!

Vi sees på visning!

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!



Dag Little
Eiendomsmegler

+47 930 11 511
dag.little@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storgata 119, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 15 i STORGATBAKKEN BRL, org.nr. 992625007, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 891 844,-
Prisantydning	kr	3 100 000,-
Andel fellesgjeld	kr	791 844,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 892 934,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 900 834,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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 11 674,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag kr 4 484
Renter kr 1 625
Grunnleie kr 4 792
Dugnad kr 125
Internett kr 365
Trappevask kr 283

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 av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 41 495 225,- pr 16-03-2026

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

Lånenummer: 1671537510, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 2.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 10.03.2026: 24 293 601
Andel av saldo: 463 590
Første termin: 01.01.2009
Første avdrag: 01.01.2017 (siste termin 01.12.2038)
Fastrente til 01.09.32

Lånenummer: 1671537520, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 2.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 10.03.2026: 17 672 870
Andel av saldo: 337 248
Første termin: 01.01.2009
Første avdrag: 01.01.2017 (siste termin 01.12.2038)
Fastrente til 01.12.32

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.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 3 153 659.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 3 253 331.

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
BoNord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 38 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 43 m²
TBA: 5 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
2. etasje

Parkering
Det medfølger ikke parkering.

Borettslaget har parkeringsanlegg i kjeller. Borettslaget har egen Facebook-gruppe hvor andelseiere med parkering bruker å legge ut når de ønsker å leie ut parkeringsplassen sin.

Området byr på mulighet for leie av beboerkort iht. gjeldende satser og reglement. Kontakt Tromsø Parkering for mer informasjon.

Borettslagets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 1583, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 973 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget som i all hovedsak er bebygd.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong. Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende vegger av bindingsverk. Yttervegger er utvendig kledd med fasadeplater og panel. Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.

Byggeår
2008 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 38 m²: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

I tillegg disponeres en sportbod på 5 m² i underetasjen.

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.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut ifra alder.

Kjøkken:
Gulvene har parkett. Veggene har sparklet og malt gips. Vegg over benkeplaten har fliser. Himlingene har himlingsplater. Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdørerog opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling. Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken og rundt om i dusjnisjen, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett. Veggene har sparklet og malt gips. Himlingene har himlingsplater. Målt avvik i leiligheten (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 1 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 2 mm. Leiligheten har fabrikkmalte glatte dører.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekran plassert i rørskap på badet.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 50 liter av merket Oso plassert ved inngangspartiet. Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløp/baderom. Berederen er 19 år gammel og nærmer seg forventet levetid, men tilstanden vurderes som tilfredsstillende per dags dato. Det anbefales å følge med på funksjon og vurdere utskifting på sikt.

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

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: Vindu på soverom er vanskelig å åpne/lukke.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Parkett har en del slitasje utover det en kan forvente.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bad/vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er fuktskjolder i skapdør på baderomsinnredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Balkong på ca. 4,7 m² med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 111 cm. Konstruksjon av stål og betong innfestet i bygningskroppen, adkomst fra dør i stuen.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger nord i sentrum bare et steinkast unna gågaten i Tromsø sentrum. Her har du alle byens fasiliteter like rundt hjørnet, deriblant restaurant, cafè, bar, frisør, butikk og mye mer.

Det er svært gode bussforbindelser i området og busstopp rett ved siden av leilighetskomplekset. Her har du enkel adkomst til UiT og UNN. Blant annet går det direkteruter både sør og nordover med hyppige avganger. Turen til UiT tar deg i underkant av 10 minutter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 01.07.2008.
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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 sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til annet kombinert formål iht. eldre reguleringsplan for Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata med planID 1299, datert 30.01.2002.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor rød/gul hensynssone, hensyn kulturmiljø, vegstøy og faresone for brann- og eksplosjonsfare.

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 727 189,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 908 757,-.

Andel felles formue
kr 66 994,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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 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
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. 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
Kennet Rørbakk

Heftelser og servitutter
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
Storgatbakken borettslag:
Det er 47 andeler og styreleder er Dagfinn Johannes Andreassen. Kontakt: StorgatbakkenBRL@mittbonord.no

Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene, og at de ikke slippes ut uten fast følge.

I 2025/2026 planlegger borettslaget bla. følgende vedlikehold:
- Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer.
- Renovering av trappeoppgang A-blokka.
- Skifte ut inngangsdør B-blokka, må også vurdere tilstand øvrige inngangsdører.
- Omfattende vedlikehold av heis i A-blokka.
- Maling av vindus- og dørkarmer øverste etasje A-blokka.
- Oppstart av gradvis utskifting av varmtvannsberedere på grunn av alder. I utgangspunktet er det andelseier som står for kostnad selv, men det vil bli vurdert en fordelt kostnad på andelseier og borettslaget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,35 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Meglerprovisjon Suksesshonorar kr 5000 kr 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørn-Tore Walsøe Hansen i MOTAKST AS den 19-03-2026.

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

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

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

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

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

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

til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.03.2026

Selgers egenerklæring, datert 10.03.2026
Energiattest, datert 05.04.2022
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger plan 2, datert 22.09.2005
Midlertidig brukstillatelse, datert 01.07.2008
Matrikkelrapport, datert 10.03.2026
Grunnkart, datert 10.03.2026
Kommuneplan, datert 10.03.2026
Reguleringsplan, datert 10.03.2026
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 ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Dag Little
Eiendomsmegler
Telefon: 930 11 511
E-post: dag.little@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet
Storgata 119 , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 1583, snr. 28
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4655 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EH2811

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Tore Walsøe Hansen

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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 • 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.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet

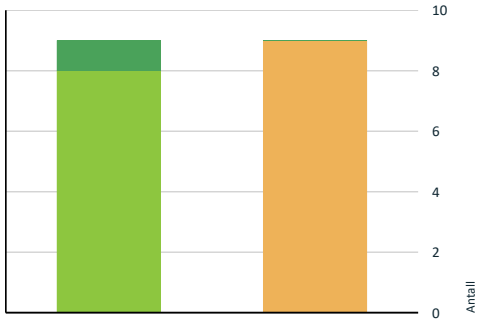
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Boligblokken ble byggegodkjent den 16.02.2006 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 01.07.2008.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet på soverom bør justeres eller utbedres slik at det enkelt kan åpnes og lukkes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert funksjonalitet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 4,7 m2 med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 111 cm.
Konstruksjon av stål og betong innfestet i bygningskroppen, adkomst fra dør i stuen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har en del slitasje utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parketten bør slipes og overflatebehandles, eller eventuelt skiftes ut, for å forhindre ytterligere slitasje. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 1 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 2 mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er fuktskjolder i skapdør på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skapdør bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.









2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



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



Funksjonstest av avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det bemerkes at tilliggende veggkonstruksjon mot våtrommet er laget av stål og gips, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepigg.
Det ble målt relativ fuktighet inne i veggen og det ble ikke registert forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken og rundt om i dusjnisjen, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene har parkett.
Veggene har sparklet og malt gips.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har himlingsplater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekran plassert i rørskap på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler tilluft på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, forhøyet fuktighetsnivå og økt risiko for kondens- og muggproblematikk, noe som igjen kan ha negativ påvirkning på både inneklima og bygningsmaterialer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 50 liter av merket Oso plassert ved inngangspartiet.
Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløp/baderom.

Beredereren er 19 år gammel og nærmer seg forventet levetid, men tilstanden vurderes som tilfredsstillende per dags dato. Det anbefales å følge med på funksjon og vurdere utskifting på sikt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringstidspunktet. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.





Elektrisk anlegg

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverom.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det har ikke vært utført arbeid på el-anlegget i nåværende eiers eiertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:
   - El-installasjon datert 02.06.2008.

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 Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utbygger har gjennom søknad om brukstillatelse/ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

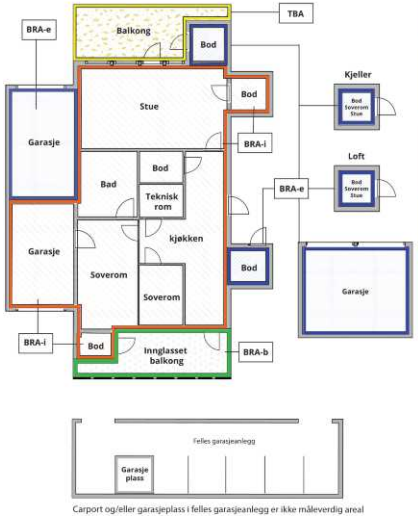
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	38			38	5
Underetasje		5		5	
SUM	**38**	**5**			**5**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Kennet Rørbakk	Kunde

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	1583		28	972 m²	kommunekart.com	Eiet

Adresse
Storgata 119

Hjemmelshaver
Storgatbakken Brl

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/STORGATBAKKEN BRL	992625007	H0204	Aigo forvaltning	Rørbakk Kennet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	5 000	250 000	66 994 *31.12.2025*	853 430 *31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		235 000
Omløpsmidler:		3 312 790	Samlet innskuddskapital:		17 440 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	40 751	Langsiktig gjeld (+):	+	44 722 542
Disponible midler:		3 272 039	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		62 162 542

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje. Adkomst via felles midtkorridor og hovedinngang mot sør.
Storgatbakken Borettslag ligger mot nordenden av Tromsø sentrum. Området er bebygget med boligblokker, næringsbygg og noen småhus/boliger. Det er umiddelbar nærhet til søndagsåpen dagligvarebutikk, flere restauranter, og for øvrig alt av fasiliteter Tromsø sentrum har å by på.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til "Annet kombinert formål" iht. reguleringsplan for "Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata". Plan-ID 1299. Ikrafttredelse 30.01.2002.

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

Om tomten

Tomten er i stor grad bebygd med et areal på ca. 972 m².

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Leilighetsbygg fra 2008, bygd over 6 etasjer (inkl. garasjeplan/kjeller).
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende leilighetsbygg i kombinasjon med næringslokaler.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende vegger av bindingsverk.
Yttervegger er utvendig kledd med fasadeplater og panel.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.

Hensynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hesynssone for:
- Brann-/eksplosjonsfare (H350_4)
- Hensyn kulturmiljø (H570_181)
- Vegstøy (rød sone)

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Parkering

Det medfølger ikke parkering, det er mulighet for å leie av Tromsø Parkering i omegn.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	17.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	12.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	12.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	16.02.2006	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.07.2008	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	02.06.2008	Samsvarserklæring for el-installasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 10.03.2026
Rørbakk, Kennet

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

Kennet Rørbakk

Boligen

Storgata 119
9008 Tromsø

5501-200/1583/0/28

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

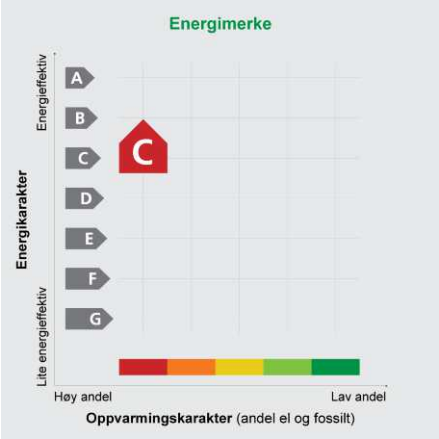
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storgata 119
Postnr	9008
Sted	Tromsø
Andels-/leilighetsnr.	15 /
Gnr.	200
Bnr.	1583
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2022-1380326
Dato	05.04.2022



Innmeldt av	Christina Betten

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 3 936 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 936 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storgata 119
Postnr/Sted: 9008 Tromsø
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 05.04.2022 18:24:27
Energimerkenummer: A2022-1380326
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Christina Betten

Gnr: 200
Bnr: 1583
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Vedtekter for Storgatbakken BRL

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Storgatbakken BRL.

1-2 Formål

Storgatbakken 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

Andelenes pålydende er på kr. 5.000,- iht. borettslagsloven.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Juridiske personer kan, i tilfellene nevnt under, eie andeler.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 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. Selskaper som skal leie ut til sine ansatte kan dessuten eie opp til 20 % av andelene i borettslaget jfr. borettslagslovens § 4-3.

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. vedtektene.

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, må 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. Forkjøpsrett/styregodkjennelse

Borettslagets øvrige andelseiere har ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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 § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like 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 §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. 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 e.l.

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 § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Salgspålegg

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

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 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.

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og minst 2 andre styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges. Styret velges for to år av gangen. Nye valg skjer på generalforsamling. 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

8-2 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.

8-3 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 § 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 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.

10-4 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.

10-5 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

10-6 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.

10-7 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.

10-8 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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 §§ 5-22 og 5-23.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 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.

* ~~Tromsø 14.03.2008~~ Tromsø 07.04.08

MORTEN MATTHIESEN

BÅRD B. HARILA

ROLF IDAR MIKKELSEN

* Feil dato ved inkurie
Korrigert av Codex Advokat
v/ Harila 08.04.08

Advokat MNA
Bård B. Harila
Pb. 447 - 9255 Tromsø
baard.harila@codex.no

HUSORDENSREGLER

OPPDATERT PR. 20.09.21



Storgatbakken Borettslag, som et sentrumsnært bofellesskap, er svært opptatt av boligtrivsel. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Leiligheten skal ikke brukes så den generer andre. Reglementet inneholder ikke bare plikter, det skal også sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

1. **Ordensregler**.
   Risting eller banking av tøy, matter eller lignende fra vinduer er ikke tillatt. Sykler, barnevogner eller andre personlige eiendeler skal ikke settes i rømningsveier. Sykler skal settes i egne sykkelstativer eller sykkelbod.

2. **Hund**.
   Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene, og at de ikke slippes ut i boligfeltet uten fast følge. Når hunden er ute skal den være i bånd.

3. **Regler om ro i leiligheten.**
   Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Høylytt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt dempet radio og TV) er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00, og på søn- og helligdag. Musikkundervisning tillates bare etter særskilte avtaler og samtykke fra de nærmeste naboene i vedkommedes hus. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00.

4. **Søppel og avfall.**
   Alt avfall skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne. Disse skal låses etter bruk. Avfall må ikke tømmes i klosettskålen. Melkekartonger, esker og lignende må rives i stykker eller trykkes sammen før de legges i søppelbeholder.

5. **Renhold ute og inne**
   Alle rom må være så pass oppvarmet at vannledninger ikke fryser, skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er borettshaverne ansvarlig for. Borettshaverne er også ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.

   Borettshaverne må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten. Det må også varsles om eventuelt andre skader på bygningene. **Styret skal ha anledning til å uhindret få foreta inspeksjon av leilighetene for å kunne konstantere om det er veggdyr eller andre mangler ved leilighetene.**



6. **Vedlikehold**
   I samsvar med husleiekontrakten må borettshaverne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved fraflytting kan styret tilbakeholde del av omsetningssummen inntil oppussing foretatt.

   Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste saker og ting i klosettskålen som kan forårsake forstoppelse. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

7. **Bøter**
   Generalforsamlingen 2009 vedtok at det gis 1 advarsel, deretter bot for følgende;
   1) rot og uorden i fellesarealer som påvirker andre negativt
   2) utskruing av brannmeldere, enten dette er i egen leilighet eller i fellesarealer.

   Bøter er pr. 20.09.21, kr. 500.-/gang.

8. **Forbud mot kullgrill**
   Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på balkongene. Av brannteknisk hensyn og hensynet til naboer, er derfor kullgriller ikke tillatt.

Storgatbakken Borettslag
- Et familievennlig sted å bo

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

210 - Storgatbakken Brl

Org.nr. 992625007

28.05.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2024 for	**210 - Storgatbakken Brl**
Organisasjonsnummer:	992625007
Dato:	28.05.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø
Tid:	Kl. 17.00

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.

Det er samme styret for både borettslaget (BRL) og eierseksjonssameiet (ESS), og saker for begge enheter handteres i ett og samme styremøte. Siden forrige ordinære generalforsamling (BRL) og årsmøte (ESS) og fram til nå, har styret avholdt 7 møter og arbeidet med følgende:

2. halvår 2024
- Dugnad
- Kontroll (2023) og utbedring av yttertak på begge blokkene. Utbedringen ble utsatt til høsten -24 på grunn av måsereier på taket – samtidig ble taket renset for måsereir.
- Forsikringssak - vannskade varmtvannsbereder blokk B (ikke avsluttet)

1. halvår 2025

- Forsikringssak - vannskade varmtvannsbereder blokk B (kontantoppgjør gjenstår)
- Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer – prosjekteringsarbeid pågår
- Gjennomgang av sprinkleranlegget - i prosess
- Valg av ny leverandør vaktmestertjeneste i sluttfasen
- Ny forsikringssak – vannskade varmtvannsbereder blokk A (under avslutning)

Planer for kommende periode (2025/2026)

- **Vedlikeholdsplan:**
  - Oppdatere vedlikeholdsplan for ny 10-års periode
  - Ivareta energiklassifiseringsreglene for bygg som trer i kraft 2030
- **Større vedlikehold:**
  - **Fellesareal:** Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer
  - **Fellesareal:** Renovering av trappeoppgang A-blokka

  - **Ytterdører:** Skifte ut inngangsdør B-blokka, må også vurdere tilstand øvrige inngangsdører.
  - **Heis:** Omfattende vedlikehold av heis i A-blokka i løpet av 1-2 år ifølge vår samarbeidspartner Heis 1 (B-blokka tatt i 2024)
  - **Fasade bygg:** Maling av vindus- og dørkarmer øverste etasje A-blokka
  - **Varmtvannsberedere i leilighetene:** Oppstart av gradvis utskifting av varmtvannsberedere på grunn av alder. Dette går på borettslaget. Så langt er 2 av 47 byttet ut. Her må det tas stilling til hvem som skal stå for kostnaden. I utgangspunktet er det andelseier selv, men det vil bli vurdert en fordelt kostnad på andelseier og borettslaget. Det er ved flere anledninger i budsjettsammenheng argumentert for at vi i felleskostnaden må ta høyde for avsetning av øremerkede midler til framtidig vedlikehold. En slik utskiftning vil ikke være valgfag fordi det handler om sikkerhet. Vi har de siste tre årene to tilfeller der varmtvannsbereder som har sprunget lekk, og i begge tilfeller har følgeskaden gått utover flere leiligheter. Det er følgelig disse to varmtvannsberederne som er skiftet ut og utstyrt med automatisk vannstopper m.m. etter dagens krav.
- **Brannøvelse:** Vurderes i tilknytning til årlig kontroll av alarmanlegg.
- **Renhold:** Konkurranseutsette renhold. Dette går på borettslaget.
- **Stikkontakter garasje:** Det er ytret ønske om å montere noen ekstra strømkontakter i garasjeanlegget slik at det letter bruken av støvsuger. Etter befaring viser det seg at dette er brukbart dekt allerede, men at det bør settes opp ett til to ekstra stikk slik at nordøstre del har tilgang til strøm i rimelig nærhet.

3. Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for styreperioden, altså for perioden ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes uendret til kr. 85.000, -.

5. Godtgjørelse Steffen Thomassen

Dette er en oppfølging av vedtak i sak nr. 5 fra generalforsamlingen i 2024, som gjelder bistand fra tidligere styremedlem Steffen Thomassen til borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtaket godkjente honorering av utført arbeid fram til mai 2024 og videre engasjement med honorering ved neste års generalforsamling.

Steffen Thomassen har etter mai 2024, og er fortsatt, engasjert i prosjektering av utskifting av belysning i garasje og fellesarealer. Arbeidet er i siste fase, som innebærer å innhente tilbud fra leverandører. Han honoreres for denne bistanden, og utbetalingen skjer når arbeidet er fullført. Siden arbeidet gjelder både borettslagets fellesarealer og garasjeanlegget, dekkes dette av sameiet. Borettslagets andel av felleskostnaden fra sameiet er 85 %, noe som sikrer en kostnadsfordeling på lik linje med andre kostnader knyttet til bygget som helhet.

Forslag til vedtak:

Steffen Thomassen godskrives for arbeid han har utført for borettslaget og eierseksjonssameiet siden mai 2024 gjennom Storgatbakken Eierseksjonssameie og eget vedtak i årsmøtet der.

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

7. Valg av styreleder

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

Dagens styreleder er Dagfinn Andreassen

Styreleder var på valg i generalforsamlingen 2024 og skulle velges for to år. Dagfinn Andreassen stilte seg villig til gjenvalg, men kun for ett år, og det var ingen motkandidater. Dette ble vedtatt enstemmig på generalforsamlingen 21.05.2024. Derfor skal det i årets generalforsamling velges ny styreleder frem til ordinær generalforsamling 2026.

Dagfinn Andreassen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styreleder fram til 2026.

Forslag til vedtak: Dagfinn Andreassen velges som styreleder fram til 2026.

8. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

- Morten Ludvik Antonsen
- Per-Ivar Packer

Morten Ludvik Antonsen er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem. Han har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem fram til 2027.

Forslag til vedtak:

Dagens varamedlemmer er som følger:

- Petr Masat
- Kristoffer Møglebust

Begge er på valg. Det kan følgelig velges nye varamedlemmer. I henhold til vedtektene er det ikke er krav at det er varamedlemmer til styret.

Begge er med kort varsel om svar spurt om de kan tenke seg å stille til gjenvalg. Per skrivende stund har Petr bekreftet at han er villig til å stille til gjenvalg som varamedlem, og dersom det er behov for å stille til valg av styremedlem, vil han kunne vurdere det. Han støtter imidlertid gjenvalg av både styreleder og styremedlem. Ellers kan forslag til varamedlemmer skje ved benkeforslag og stemmes over direkte under denne saken i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

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 210 - Storgatbakken Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

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

210 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende

bankID SIGNERT: 07.04.2025
Antonsen, Morten Ludvik

Signatur 1

bankID SIGNERT: 14.04.2025
Andreassen, Dagfinn Johannes

Signatur 2

bankID SIGNERT: 28.04.2025
Packer, Per-Ivar Storø

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

210 - Storgatbakken Brl

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	6 761 784	6 313 272	6 635 818	6 895 306
Sum innkrevde felleskostnader		**6 761 784**	**6 313 272**	**6 635 818**	**6 895 306**
Driftskostnader					
Styrehonorar		106 250	85 000	85 000	111 563
Personalkostnader	2	8 394	6 715	30 885	8 813
Vedlikehold og reparasjoner	3	289 656	59 764	76 380	345 634
Kabel-TV/Internett		190 138	148 440	180 655	198 612
Renhold		129 150	129 807	139 073	126 000
Energi og brensel	4	0	10 057	14 348	0
Andre driftskostnader	5	1 102 836	1 005 603	1 115 826	1 199 858
Revisjonshonorar		11 275	8 753	11 200	11 839
Forretningsførerhonorar		68 424	77 745	62 512	71 845
Konsulenthonorar		3 125	0	0	4 375
Forsikring		0	12 665	19 082	0
Kommunale avgifter	6	618 832	594 692	645 869	491 074
Sum driftskostnader		**2 528 080**	**2 139 240**	**2 380 829**	**2 569 612**
DRIFTSRESULTAT		**4 233 703**	**4 174 032**	**4 254 989**	**4 325 694**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		79 520	61 118	1 908	18 918
Finanskostnader	7	1 159 564	1 223 330	1 159 575	1 091 281
Netto finansposter		**-1 080 044**	**-1 162 212**	**-1 157 667**	**-1 072 363**
ÅRSRESULTAT		**3 153 659**	**3 011 820**	**3 097 322**	**3 253 331**
Overføringer					
Til annen egenkapital		3 153 659	3 011 820	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 153 659**	**3 011 820**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	82 420 000	82 420 000
Sum varige driftsmidler		82 420 000	82 420 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**82 420 000**	**82 420 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		189 522	128 507
Andre kortsiktige fordringer	9	53 636	15 095
Sum fordringer		243 158	143 602
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 069 631	2 675 588
Sum omløpsmidler		**3 312 790**	**2 819 190**
SUM EIENDELER		**85 732 790**	**85 239 190**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		235 000	235 000
Annen egenkapital	11,12	23 294 496	20 140 837
Sum egenkapital		**23 529 496**	**20 375 837**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	44 722 542	47 410 694
Borettsinnskudd	14	17 440 000	17 440 000
Sum langsiktig gjeld		**62 162 542**	**64 850 694**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 856	12 659
Skyldig offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		3 895	0
Sum kortsiktig gjeld		**40 751**	**12 659**
Sum gjeld		**62 203 293**	**64 863 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 732 790**	**85 239 190**

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
210 - Storgatbakken Brl

Dagfinn Johannes Andreassen	Morten Ludvik Antonsen	Per-Ivar Storø Packer
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

210 – Storgatbakken Brl.

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 8 eierskifter i regnskapsåret.

Årsregnskap for 210 – Storgatbakken Brl. Organisasjonsnr: 992625007

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	2 408 256
Kapitalinntekter avdrag	2 682 238
Kapitalinntekter renter	1 159 573
Renhold	152 280
Dugnad	56 400
Internett	177 096
Andre inntekter	125 941
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 761 784**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	106 250
Styrehonorar	**106 250**
Arbeidsgiveravgift	8 394
Personalkostnader	**8 394**
Sum Personalkostnader	**114 644**

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
VVS	19 556
Heiskostnader	266 077
Driftsmaterialer	4 024
Sum Vedlikehold	**289 656**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	5 927
Vakthold- og alarmtjenester	21 980
Annen felleskostnad sameie	1 064 332
Øreavrunding	36
Bankgebyrer	2 422
Andre kostnader	8 139
Sum Andre driftskostnader	**1 102 836**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	467 689
Eiendoms- og festeavgift	151 143
Sum Kommunale avgifter	**618 832**

210 – Storgatbakken Brl.

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån 16715375	1 156 366
Purregebyr/renter leverandører	3 198
Sum Finanskostnader	**1 159 564**

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	70 420 000
Tomter og andre grunnarealer	12 000 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**82 420 000**

Anskaffet i 2008. Gnr. 200/Bnr. 1583.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Påløpt inntekt	37 785
Periodiserte kostnader	15 851
Sum Andre kortsiktige fordringer	**53 636**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto - 1506.92.06228	1 277 084
Plasseringskonto 1506.92.06279	1 792 519
Skattetrekkskonto	28
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**3 069 631**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	235 000	20 140 837	20 375 837
Årets resultat	0	3 153 659	3 153 659
Egenkapital 31.12.	**235 000**	**23 294 496**	**23 529 496**

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**2 806 531**	**1 513 314**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 153 659	3 011 820
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 688 152	-2 835 661
Innskudd øremerkede midler	0	905 862
Påløpt avdrag	0	211 196
Årets endring i disponible midler	**465 507**	**1 293 218**
Disponible midler 31.12	**3 272 038**	**2 806 531**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 312 790	2 819 190
Kortsiktig gjeld	40 751	12 659
Disponible midler	**3 272 038**	**2 806 531**

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Husbanken 16715375 10

Fast rente

Renter 31.12.24: 2,67%, løper til 2038		
Opprinnelig 2008	64 980 000	
Nedbetalt tidligere	20 569 306	
Nedbetalt i år	2 688 152	
Lånesaldo 31.12		44 722 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 722 542**

Andel	Andel fellesgjeld
1	691 714
2	670 963
3	670 963
4	670 963
5	691 714
6	622 543
7	622 543
8	622 543
9	712 466
10	899 228
11	899 228
12	968 400
13	857 725
14	857 725
15	857 725
16	857 725
17	857 725
18	760 886
19	940 731
20	940 731
21	968 400
22	899 228
23	899 228
24	899 228
25	899 228
26	899 228
27	1 037 571
28	1 106 743
29	1 106 743
30	968 400
31	968 400
32	767 803
33	691 714
34	691 714
35	1 404 180
36	878 477
37	989 151
38	1 487 185
39	906 145
40	906 145
41	1 521 771
42	1 514 854
43	933 814
44	933 814
45	1 542 522
46	1 722 368
47	1 729 285
Sum	**44 722 542**

Note 14 Borettsinnskudd

	2024
Borettsinnskudd	17 440 000
Sum Borettsinnskudd	**17 440 000**

210 – Storgatbakken Brl.

Årsregnskap for 210 – Storgatbakken Brl. Organisasjonsnr: 992625007

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 Storgatbakken BRL 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
    - 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:_____,

_____
Dagfinn Johannes Andreassen
Styrets leder

Medlemmer av Den norske Revisorforening

ALFA REVISJON

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 Storgatbakken Brl

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgatbakken Brl som viser et overskudd på kr 3 153 659. 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. april 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

210 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Thomassen, Steffen (11.03.1986), signert 01.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Masat, Petr (23.08.1980), signert 01.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), signert 02.07.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.05.2025 Klient nr. – Storgatbakken brl 2025

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

PROTOKOLL fra generalforsamling i Storgatbakken borettslag

Dato: 16.05.2025

Møtet ble åpnet av: Dagfinn Andreassen (styreleder)

Til stede fra styret: Morten Ludvik Antonsen, Per-Ivar Packer og Dagfinn Andreassen

Til stede fra Agio Forvaltning AS: Ingen

Andre:

Antall hjemmelshavere til stede: 13

Antall godkjente fullmakter: 1

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 16.05.2025 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
13 stemmeberettigede til stede.
12 hjemmelshavere
1 fullmakter er registrert

B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Morten Ludvik Antonsen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Dagfinn Andreassen

E. Det skal være minst 2 til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valg:
1. Steffen Thomassen
2. Petr Masat

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Møteleder erklærer generalforsamlingen for lovlig satt.

Protokolleres: Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. ÅRSMELDING
Årsmelding er sendt ut kun til orientering. Regnskapet må godkjennes

Protokolleres: godkjent

3. ÅRSREGNSKAP
Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

Protokolleres: Godkjent
(kommentar, sette opp budsjett for vedlikehold i nær tid, eksempelvis varmtvannsberedere).

4. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE:
Styrehonoraret fastsettes uendret til kr. 85.000,-.

Protokolleres: Godkjent

5. GODTGJØRELSE AV STEFFEN THOMASSEN

Dette er en oppfølging av vedtak i sak nr. 5 fra generalforsamlingen i 2024, som gjelder bistand fra tidligere styremedlem Steffen Thomassen til borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtaket godkjente honorering av utført arbeid fram til mai 2024 og videre engasjement med honorering ved neste års generalforsamling.
Steffen Thomassen har etter mai 2024, og er fortsatt, engasjert i prosjektering av utskifting av belysning i fellesarealer. Arbeidet er i siste fase, som innebærer å innhente tilbud fra leverandører. Han honoreres for denne bistanden, og utbetalingen skjer når arbeidet er fullført. Siden arbeidet gjelder borettslagets fellesarealer, dekkes dette av sameiet. Borettslagets andel av felleskostnaden fra sameiet er 85 %, noe som sikrer en kostnadsfordeling på lik linje med andre kostnader knyttet til bygget som helhet.

Protokolleres: Godkjent

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

7. VALG AV STYRELEDER

Følgende kandidater hadde meldt seg: Dagfinn Andreassen (for 1 år)

Protokolleres: Forslag til styreleder ble enstemmig valgt

8. VALG

Styremedlemmer og varamedlemmer.

Dagens styre består av følgende personer:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Periode:*
Styreleder	Dagfinn Andreassen		mai 2024 - mai 2025
Styremedlem	Per-Ivar Packer		mai 2024 - mai 2026
Styremedlem	Morten Ludvik Antonsen		mai 2023 - mai 2025
Varamedlem	Petr Masat		mai 2024 - mai 2025
Varamedlem	Kristoffer Møglebust		mai 2024 - mai 2025

Til nytt styre ble valgt

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Periode:*
Styreleder	Dagfinn Andreassen		mai 2025 - mai 2026
Styremedlem	Per-Ivar Packer		mai 2024 - mai 2026
Styremedlem	Morten Ludvik Antonsen		mai 2025 - mai 2027
Varamedlem	Petr Masat		mai 2025 - mai 2026
Varamedlem	Kristoffer Møglebust		mai 2025 - mai 2026

Protokolleres: Forslag til styre ble enstemmig valgt

9. Valg av valgkomite:

Forslag til vedtak: følgende kandidater velges til valgkomiteen: Kristoffer Møglebust og Ida Aune

Protokolleres: Følgende er valgt som medlemmer av valgkomiteen: Kristoffer Møglebust og Ida Aune

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____ _____ _____

Møteleder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av

Posten Norge



Byutvikling
Tromsø kommune

Voll Arkitekter A/S
Kjøpmannsgata 40

7011 TRONDHEIM



Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	29264/08-KJEBRE 05/7369	Kjetil Brekmo Telefon: 77 79 05 81	01.07.2008

STORGATA 119, 121 OG 123. 200/1575-77-79. – LEILIGHETER I BOLIGBLOKK A MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 05/7369.

Tiltakshaver: Front Uvikling AS (tidliger Storgata 132 Tromsø A/S)

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 994/08.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 2 **gis det midlertidig brukstillatelse** for: 31 boenheter i bolig- og næringsblokk i Storgata 119, 121 og 122.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 28/06.
Igangsettingstillatelse for spunting er gitt i vedtaksnummer 1216/06.
Igangsettingstillatelse for utgraving, fundament og parkeringskjeller er gitt i vedtaksnummer 61/07.
Igangsettingstillatelse for stål og betong er gitt i vedtaksnummer 933/07.
Igangsettingstillatelse for øvrige arbeider er gitt i vedtaksnummer 1260/07.

Det gjenstår arbeider med utomhusområdene og næringsarealer.

Det er inngått opparbeidelsesavtale og stillet garanti for riktig oppfyllelse av utbyggingsavtalen.

Utbyggingen skjer parallelt med sak 05/9134, Storgata 125-127, det omfattes ikke av denne brukstillatelsen.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer mottatt her den 25.06.2008.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Dersom det senere skulle vise seg at midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av feil opplysninger, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

Gjenstående arbeider skal utføres innen 30.06.2009. , jfr SAK § 34.
Utomhusarbeidene skal være ferdig den 01.10.2008

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er tre uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Kopi til:
- Front Uvikling AS (tidliger Storgata 132 Tromsø A/S), Strandvn 90, , 9006 TROMSØ

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-200/1583/0

Bruksnavn	STORGATA 127	Beregnet areal	972.6
Etablert dato	02.11.1840	Historisk oppgitt areal	148.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	5 - Areal hentet fra eiendomsbase
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	22.01.2019	22.01.2019	18/8400	
SE - Seksjonering	11.03.2010	11.03.2010	10/1148	
SF - Sammenslåing	08.03.2010	24.02.2010		
OP - Oppmålingsforretning	13.01.2010	13.01.2010	M090186	
SF - Sammenslåing	15.12.2009	10.12.2009		
SF - Sammenslåing	18.03.2009	16.03.2009		
NM - Nymatrikulering	02.11.1840			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	07.02.2001	972.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Storgata	119		9008 TROMSØ
Storgata	125		9008 TROMSØ
Storgata	127		9008 TROMSØ
Storgata	121		9008 TROMSØ

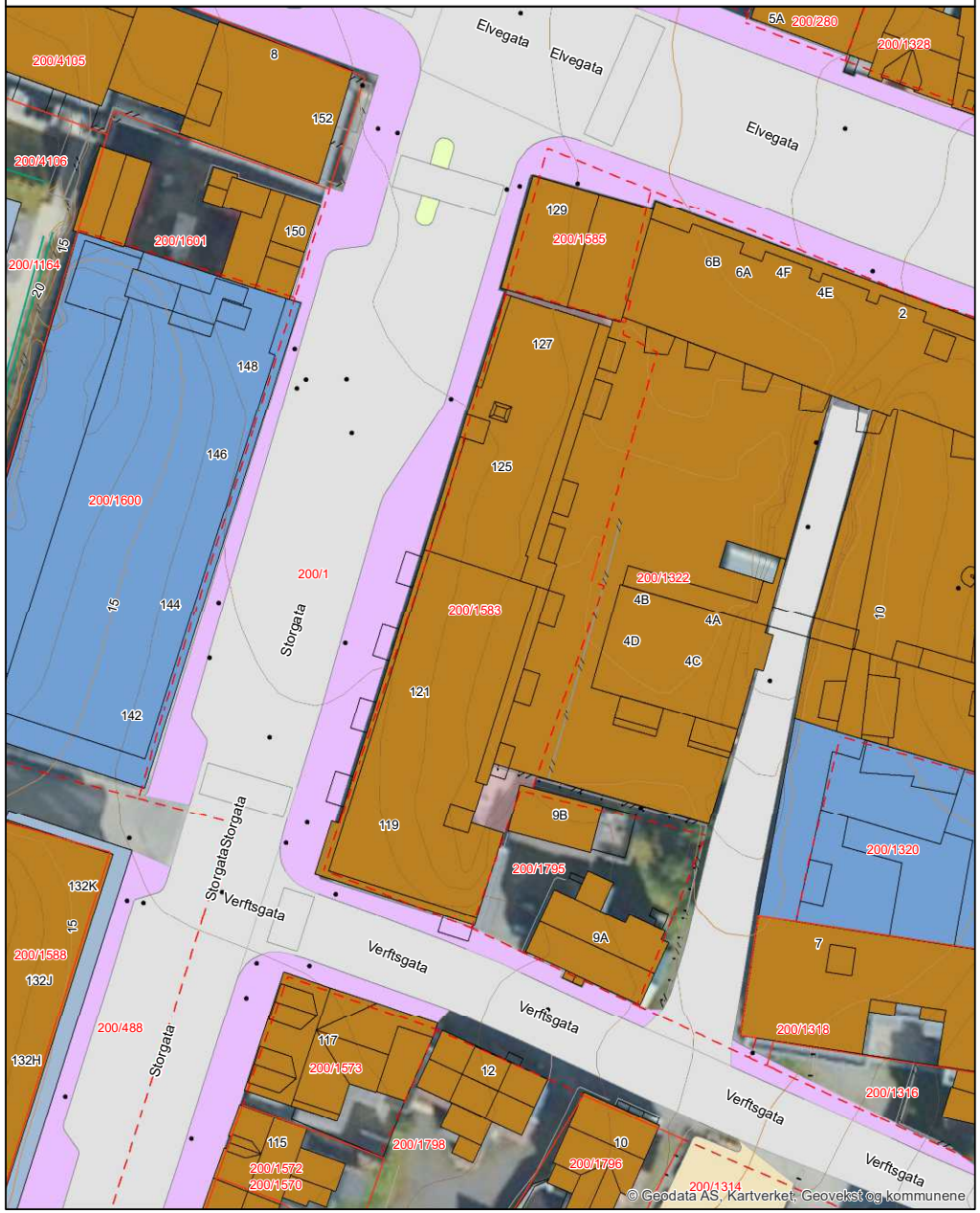
Grunnkart

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/0

Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 973 m² Dato: 2026-03-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

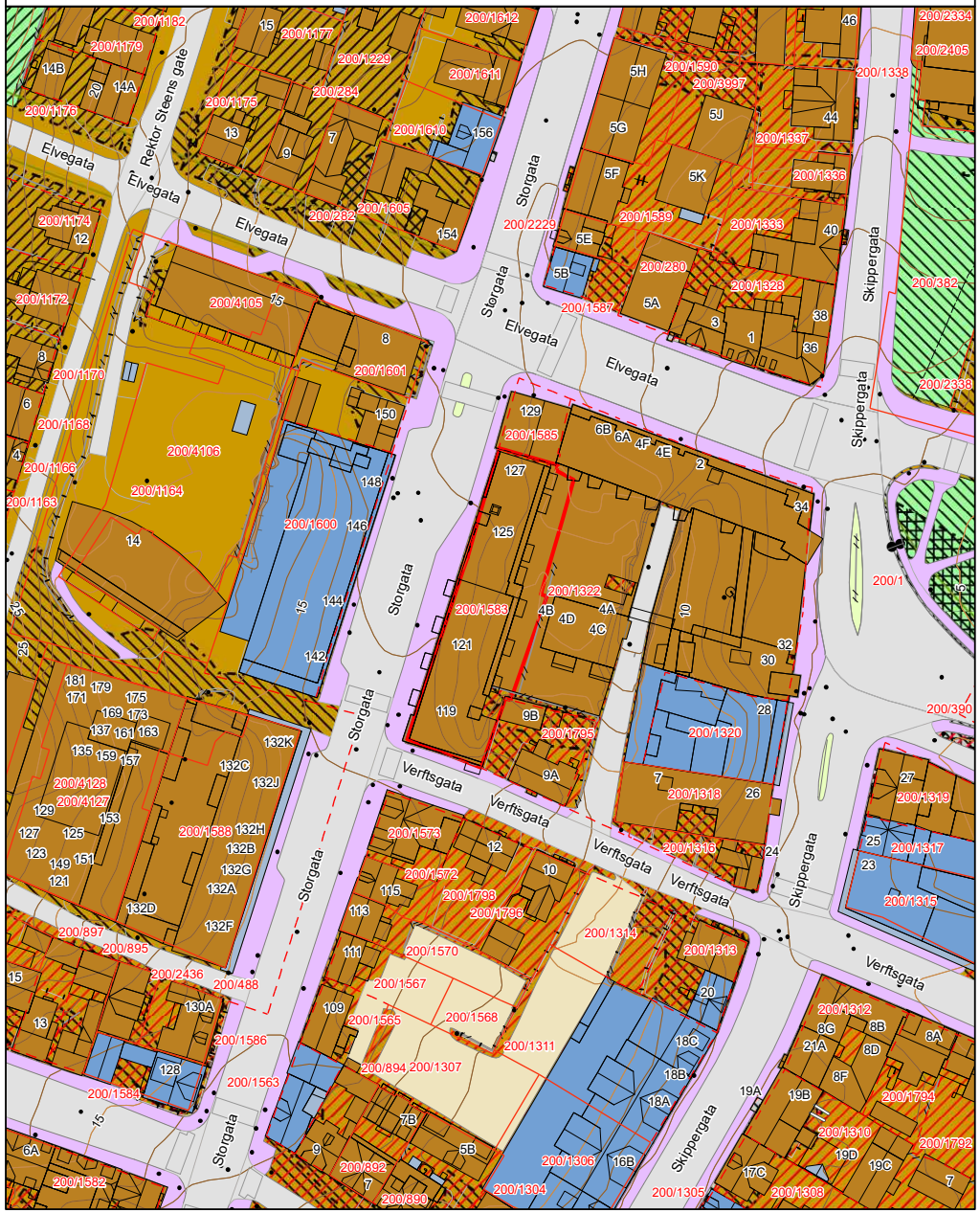
Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Sentrumsformål nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Park nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1299
Ikrafttredelsesdato: 30.1.2002

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- Regulert høyde
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 3050 - Park
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

STORGATA 119

Nabolaget Nordbyen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skippergata Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	11 min

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	6 min 2.1 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	19 min 1.4 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	7 min
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seminaret P-hus, Tromsø	4 min
Fjellet P-hus, Tromsø	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 72/100

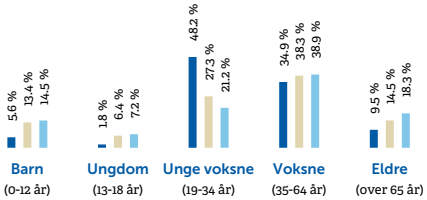
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 54/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyen	1 649	1 222
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvamstykket barnehage (0-5 år) 94 barn	8 min 0.6 km
Kråkeslottet barnehage (0-5 år) 62 barn	13 min 1 km
Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Storgatbakken Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Veita Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 75/100

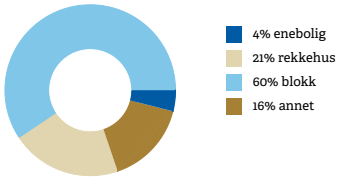
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 70/100

SPORT

Elvebakken flerbruksbane Ballspill	**9 min** 0.6 km
Gyllenborg skole Ballspill	**9 min** 0.7 km
Feel24 Skippergata	**4 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**4 min**

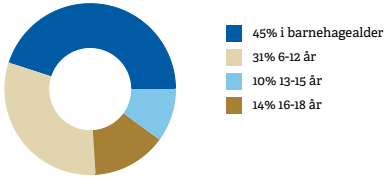
BOLIGMASSE



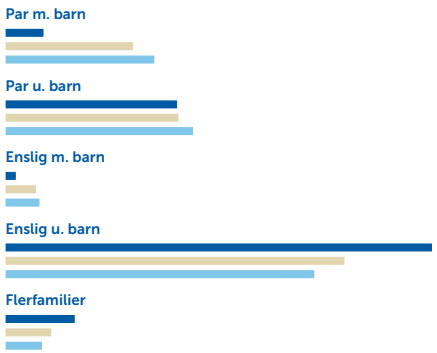
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**4 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



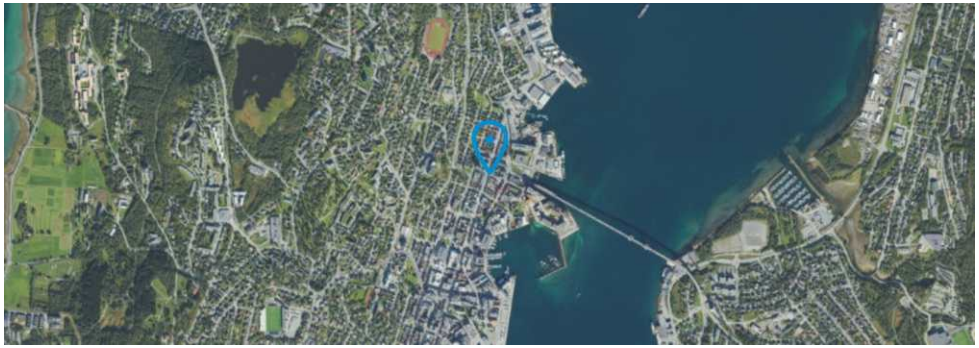
FAMILIESAMMENSETNING

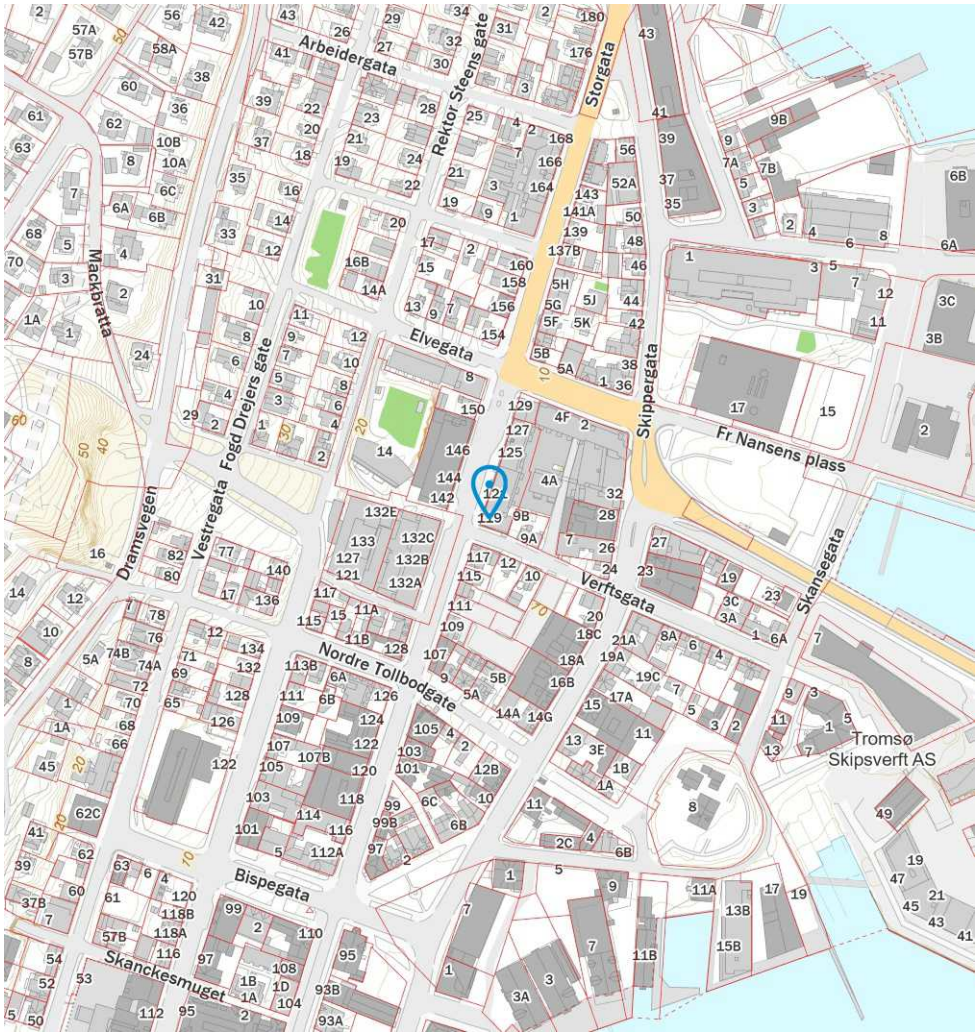


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**72%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 2026





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 2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260062 / Dag Little, tlf. 930 11 511
Storgata 119, 9008 Tromsø.
Andelsnr. 15 i STORGATBAKKEN BRL, org.nr. 992625007, 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: 1260062
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

EiendomsMegler 1

Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no