

Velkommen til

# Tomasjordnes 133, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Tomasjordnes 133
# 9024 Tomasjord

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 490 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 88 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 578 340,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 5 718,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 59 / 54 m² |
| **Soverom** | 1 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 2005 |

**Energimerke** D

Eiendomsmegler1 presenterer Tomasjordnes 133.

En stor 2-roms selveier med god beliggenhet. Balkong med fantastisk sjøutsikt. Garasjeplass. Leiligheten inneholder gang, stue, kjøkken, bad og soverom med fin størrelse. God lagring med både innvendig bod og egen sportsbod i fellesareal.

Her bor du fint til i et populært boområde, med kort vei til bla. dagligvare og offentlig transport. Direktebuss til UNN/UiT via tunellen.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Vigdis Benjaminsen Opshaug**
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Tomasjordnes 133, 9024 Tomasjord

**Registerbetegnelse**
Gnr. 15, Bnr. 1514, Snr. 36, Tromsø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 490 000,- |
| Omkostninger | kr | 88 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 578 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 578 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss  til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 88 340,- 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.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 9 432,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 5 718,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader:
Felleskostnader 4 085,-
Forsikring /vannbåren varme 951,-
Tilleggsytelser: Tv og internett - Telenor 582,-
Dugnad 100,-

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

**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: 54 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 59 m²
TBA: 7 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Boligtype**
Leilighet

**Parkering**
Seksjonen disponerer en parkeringsplass i garasjen med el-billader.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 15, Bnr. 1514, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 691 m². Tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.
Utvendige vann- og avløpsledninger

**Byggeår**
2005 ifølge takstmann/selger/kommunen.

**Innhold**
5. etasje
BRA-i 54m²: Entré, stue, kjøkken, soverom,
bad/wc/vaskerom, bod.

3. etasje
BRA-e 5m²: Bod

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 som normalt godt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og
underskap. Kitchen-board på vegg over benke-skap. Integrerte hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

Bad: Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår. Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel.

Innvendige overflater: Slett, malt tak. Vegger med malte overflater.  Parkett og flis på gulv. Vannbåren gulv-varme i alle rom.

Vannledninger: Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank: Felles varmesentral for varmtvann og varme ved gulv-varme.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Brannteknisk forhold: Brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del mindre slitasje på parket.

- Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder.

TG-IU - Utvendig:
- Andre utvendige forhold: Det er registrert skader på bærende konstruksjoner på svalgangene i sameiet. Utredningsarbeider for reparasjon er igangsatt av styret i sameiet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1:
En av gulvflisene har et lite hjørne som er knekt, langs silikonfugen under dorullholderen på veggen. I tillegg ser det ut til at en flis nede i hjørnet av toalettet enten har fått malingavskalling eller har en sprekk i selve flisen.

Pkt. 2:
Det er registrert skader på bærende konstruksjoner på svalgangene i sameiet. Styret følger opp saken, og utbedringsarbeidet er igangsatt. I den forbindelse har hver boenhet betalt 180.000 kroner.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass

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

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 9 m2 med impregnert dekke og
gelender av glass og metall.

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

**Beliggenhet**
Sentral beliggenhet på Tomasjordnes, området er utbygget i en moderne og maritim stil. Nærmiljøet har flere lekeplasser, flotte strandarealer og en rekke hyggelige treffpunkter. Like ved finner man barnehage, Eurospar-butikk, Rema 1000 (06-24), utendørs friområder med ballbinge, ballplass, grøntområder, lekeapparater, kaipromenade og strandpromenade m.m.

**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 28.09.2005, men ferdigattest er ikke ustedet. Det er sendt inn ferdigmeling (02.12.2008), kommunen påpekte flere forhold som må avklares før ferdigattest kan gis.

I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Se mer utfyllende informasjon i kopi som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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**
Vannbåren varme i alle rom med felles varmesentral for varmtvann og varme.

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

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

**Internett- og tv-leverandør**
InternettTv

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen  gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**Regulering**
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse  i kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune med plan-ID 0142, datert 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel. Eiendommen er regulert til boliger i mindre reguleringsendring for Tomasjordneset med plan-ID 1499-003, datert 18.01.2005.

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

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy med plan-ID 0412.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire og for ras- og skredfare med plan-ID 0142.

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

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

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

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

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 814 526,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 258 104,-.

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

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

**Eier**
Christoffer Lange

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 17711
Dato: 02.11.2004
Registrering av grunn

Seksjonering
Dagboknr.: 17057
Dato: 21.10.2005

SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52 / 2842

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16295
Dato: 12.10.2005
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til bygging,drift og vedlikehold av avfallssuganlegg
Rettighetshaver FDV TROMS AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17057
Dato: 21.10.2005
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 150
Dato: 04.01.2006
Bestemmelse om adkomstrett
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg
Rettighetshaver Troms Kraft Nett AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 12112
Dato: 08.08.2005
Registrering av grunn

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

Med flere bestemmelser

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

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5754
Dato: 07.01.2009
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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**
Eierseksjonssameiet Tomasjordnes pir 2:

Styreleder er Ola Knapp Pedersen, sameiet består av 40 boenheter og garasjeanlegg, pluss to tekniske rom. Alt av dyrehold skal rapporteres til styret for hvert enkelt dyr.

Årets resultat for 2024 er kr 157 663.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 866 258 pr. 27.05.2025.
I tillegg har boligselskapet kr 217 537 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold pr. 27.05.2025.

Styret planlegger i 2025:
Styret har innhentet flere tilbud for utbedring og vedlikehold av balkongsiden med henblikk på gjennomføring i 2025.
Å følge opp utbedringen av svalgangsiden og utbedring av balkongsiden, ved siden av ordinær drift og øvrig nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, samt oppfølging av innmeldte saker. Selger av denne leiligheten har innbetalt det hver seksjonseier er skyldig.

Styret legger opp til at sameiet på noen års sikt skal være forsvarlig kapitalisert sett opp mot sameiets forpliktelser og forventede vedlikeholdsbehov, slik at sameiet forhåpentligvis kan redusere felleskostnadene noe på sikt.

Utbedring av svalganger og balkonger:
Renoveringen på svalgangsiden starter nå høst 2025. Vedlikehold på verandaside følger etterpå. Kostnaden på dette er betalt av selger.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr 5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 29-10-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 29.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 26.09.2025
Energiattest, datert 26.05.2021
Vedtekter, datert 21.08.2005
Husordensregler, datert 25.09.2006
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 18.10.2004
Midlertidig brukstillatelse, datert 28.09.2005
Seksjonering, datert 26.10.2005
Matrikkelrapport, datert 02.09.2025
Grunnkart, datert 02.09.2025
Kommuneplan, datert 29.032017
Reguleringsplan, datert 18.01.2005
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**
If Skadeforsikring Nuf

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

**Oppdragsansvarlig**
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

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



*Stue*



*Stue*





*Kjøkken*



*Stue*























*Felles terrasse*

# Plantegning




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

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1514, snr. 36

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 01.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1905 **Referansenummer:** XR2060

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



**Rapportansvarlig**

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1514
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5. etg. med liten slitasje.

En del mindre slitasje på parkett på gulv.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005**

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkong med utgang fra stue på 9 m2 med impregnert dekke og gelender av glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Parkett og flis på gulv.

Skyvedørs-garderobe i entre.
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd i henhold til eiers opplysninger.

Etasjeskille av betong.
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

VÅTROM Gå til side

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

Slett, malt tak
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Smøremembran og plastsluk.

Svingbare dusjvegger, gulv-montert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

Kitchen-board på vegg over benke-skap.

Integrerte hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Felles varmesentral for varmtvann og varme ved gulv-varme.

Vannbåren gulv-varme i alle rom.

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

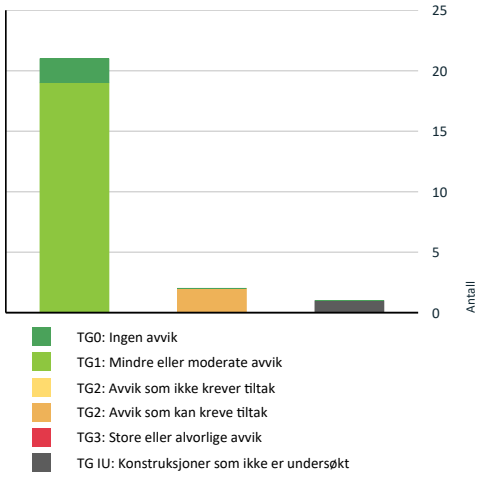


Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1514
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater** Gå til side

**Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2005

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

### TG 1 Dører

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på 9 m2 med impregnert dekke og gelender av glass og metall.



### TG IU Andre utvendige forhold

Det er registrert skader på bærende konstruksjoner på svalgangene i sameiet.
Utredningsarbeider for reparasjon er igangsatt av styret i sameiet.

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler/fellesarealer tilligger Borettslaget.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Parkett og flis på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på parkett.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Parkett kan slipes og lakkeres eller etter hvert skiftes ut.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

### TG 1 Innvendige dører

### TG 1 Andre innvendige forhold



Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1514
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

Skyvedørs-garderobe i entre.
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd i henhold til eiers opplysninger.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

**Generell**

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

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

**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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger, gulv-montert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Fukt-kontroll utført gjennom inspeksjonsluke i tilstøtende bod.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.



## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

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

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Integrerte hvitevarer.

5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

### TG 1 Varmesentral

Felles varmesentral for varmtvann og varme ved gulv-varme.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulv-varme i alle rom.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2005**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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



Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1514
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

**Nei**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

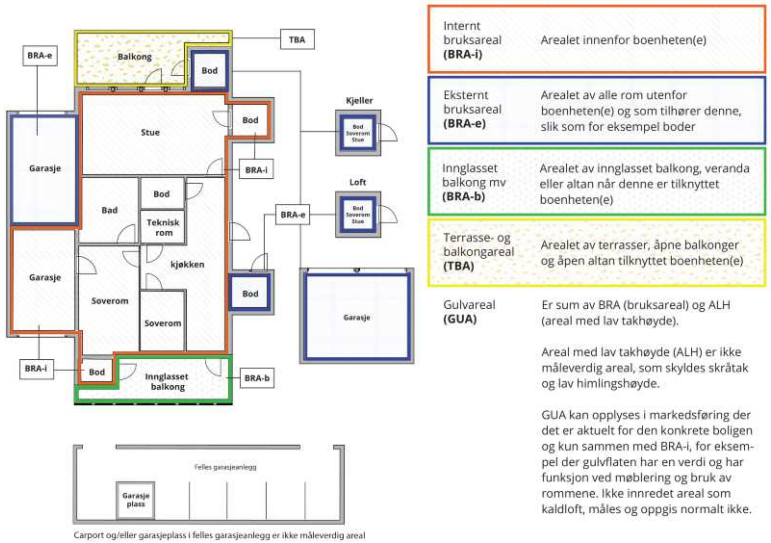
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1514
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 5. Etasje | 54 | | | 54 | 9 |
| 3. Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **54** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, bod | | |
| 3. Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Bod i 3. etg. på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Balkong på 9 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 51 | 3 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter — Bod i 3. etg. fremkom etter tidligere regler ikke med i Fordeling mellom P-rom og S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.9.2025 | Reinar Karlsen | Takstingeniør |
| | Christoffer Lange | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5501 TROMSØ | 15 | 1514 | | 36 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tomasjordnes 133

**Hjemmelshaver**
Lange Christoffer

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Leilighet 5 etg. på Tomasjordnes, ca. 5 km fra Tromsø sentrum.

**Adkomstvei**
Leilighetene har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene.

**Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligformål.

**Om tomten**
Tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 940 000 | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 04.09.2025 | | Gjennomgått | 192 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 29.09.2025 | | Fremvist | | Nei |



Tomasjordnes 133 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1514
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.09.2025 | |
| 2 | 30.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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





bankID SIGNERT 26.09.2025
Lange, Christoffer

# 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

Christoffer Lange

## Boligen

Tomasjordnes 133
9024 Tomasjord

5501-15/1514/0/36

- Boligen ble kjøpt 2021
- 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?

• **Ja**

En av gulvflisene har et lite hjørne som er knekt, langs silikonfugen under dorullholderen på veggen. I tillegg ser det ut til at en flis nede i hjørnet av toalettet enten har fått malingavskalling eller har en sprekk i selve flisen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Det er registrert skader på bærende konstruksjoner på svalgangene i sameiet. Styret følger opp saken, og utbedringsarbeidet er igangsatt. I den forbindelse har hver boenhet betalt 180.000 kroner.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner





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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

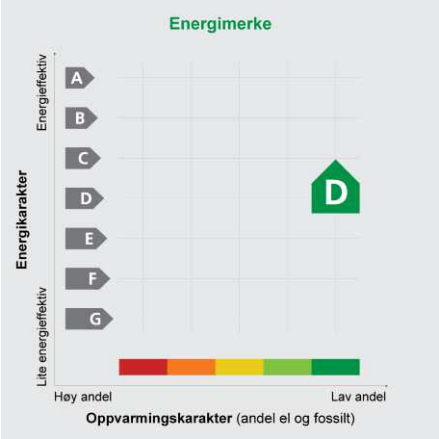
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Tomasjordnes 133 |
| Postnr | 9024 |
| Sted | TOMASJORD |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 15 |
| Bnr. | 1514 |
| Seksjonsnr. | 36 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 22381067 |
| Bolignr. | H0501 |
| Merkenr. | A2021-1268927 |
| Dato | 26.05.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Caroline Wangen |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér 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**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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:** | 2005 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 59 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |



## 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: Tomasjordnes 133
Postnr/Sted: 9024 TOMASJORD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 26.05.2021 13:44:20
Energimerkenummer: A2021-1268927
Ansvarlig for energiattesten: Caroline Wangen
Energimerking er utført av: Caroline Wangen

Gnr: 15
Bnr: 1514
Seksjonsnr: 36
Festenr:
Bygnnr: 22381067

## 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 varmeanlegg

### Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## 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.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

**Tidspunkt: Torsdag 05.06.2025 kl. 18:30**
**Sted: Båthavna i Tromsdalen**

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes, samt velge styret for det kommende året.

*Hvem kan delta?*

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

27.05.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

## Fullmakt - årsmøte torsdag 05.06.2025

*På årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.*

*Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.*

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes torsdag 05.06.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på årsmøte.....

## Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

Tidspunkt: Torsdag 05.06.2025 kl. 18:30
Sted: Båthavna i Tromsdalen

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

5 Endring av § 6 i sameiets vedtekter om fordeling av fellesutgifter.

6 Sak til årsmøte

# 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Forslag til vedtak:** xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

**Forslag til vedtak:** _____er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** _____ er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

**Forslag til vedtak:** _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.05.2025

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** _____ og _____ er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 150 000.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr_,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære årsmøte (onsdag 05.06.2025).

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

**Forslag til vedtak:** Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

### 4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

**Forslag til vedtak:** _____ velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Arnulf Johansen og Mona Olaisen er på valg.

**Forslag til vedtak:** _____ og _ velges til styremedlemmer for 2 år.

### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** _____ velges til varamedlem for 1 år.

## 5. Endring av § 6 i sameiets vedtekter om fordeling av fellesutgifter.

Fra stiftelsen av sameiet i 2005 og frem til årsmøtet 27.04.2017 har det i vedtektene § 6 vært bestemt at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk, i samsvar med hovedregelen i Lov om eierseksjoner § 29.
Imidlertid ble vedtektene § 6 endret i et enstemmig vedtak på årsmøtet 2017, slik at felleskostnader skal fordeles likt på alle seksjonseierne. De fleste av seksjonseierne var ikke oppmerksom på konsekvensene av en slik vedtektsendring, slik de nå viser seg i forbindelse med den forestående renoveringen.
Et sameie har ingen felles eiendom. Bygningsmassen og dermed verdiene, er fordelt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Derfor skal også felleskostnader knyttet til bygningsmassen som hovedregel fordeles etter sameiebrøken, jf Lov om eierseksjoner § 29.
Lik fordeling betyr at noen seksjonseiere får en urimelig økonomisk fordel på andre seksjonseieres bekostning. Med andre ord: De mindre seksjonseierne sponser de større.

**Forslag til vedtak:** Forskriftene § 6 første ledd "Kostnader til forsikring og vannbåren varme fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, resterende kostnader fordeles likt mellom seksjonseierne", utgår og erstattes med:
"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken".

**Styrets innstilling:** Ved tilstrekkelig flertall (27 stemmer) innstiller styret på endring av vedtektene § 6 til:

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

## 6. Sak til årsmøte

sak 1.

innsending av skade " svikt i bære konstitusjoner " fra styre i sameie angående Cowi rapport datert 25 juni 2024 med vedlegg av fra Aspran Viak AS, vedlegg A + B datert. 21. 12. 2023.

- Hvorfor har styret i sameie meldt saken inn til IF forsikring via Bonord ?
- Hvorfor har styret valgt en forsikrings dekning som ikke har dekning for sopp og råte via Norsk hussopp forsikring ?

sak 2.

Sameierne i Pir 2 bør få kopi av vilkårene for eiendoms forsikring . Disse vilkårene bør legges ut på minside via Bonord.

**Forslag til vedtak:** Sak 1.

Styre oversende skade melding til IF via Bonord på vegne av sameierne for avklaring av forsikringsdekning av registrert svikt og mangelfull brann krav for bærende kjonsistiøjoner jfr. Cowi rapport

med vedlegg av 25 juni 2024.

Sak 2.

Forsikrings avtale for eiendommen Pir 2 med vilkår legges ut på minside på Bonord

**Styrets innstilling:** Styret vil redegjøre for håndtering av forsikringssaker

# Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

## Generelle opplysninger

Eierseksjonssameiet Tomasjordnes, org.nr.989369601, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 40 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0001154179. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Eierseksjonssameiet Tomasjordnes benytter Bevar HMS portal fra bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

## Drift og økonomi

Eierseksjonssameiet Tomasjordnes sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært ERNST & YOUNG AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 157 663.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 866 258 pr. 27.05.2025.

I tillegg har boligselskapet kr 217 537 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold pr. 27.05.2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

## Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Ola Knapp Pedersen
Styremedlem, Mona Hennie Olaisen
Styremedlem, Arnulf Johan Isaksen
Styremedlem, Raimon Henriksen
Varamedlem, Geir Arvid Pedersen
Varamedlem, Jan Ove Nordgård

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 fysiske styremøter og en rekke telefonmøter hvor 20 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende, i prioritert rekkefølge etter viktighet;

1. Det første tiltaket det nye styret tok fatt på sommeren 2024 var å bedre økonomien i sameiet. Først ved økning av felleskostnadene med 20% i juni 2024. Deretter økte styret felleskostnadene med ytterligere 10 % mot slutten av 2024 med virkning inn i 2025.

Styret har parallelt forsøkt å kutte kostnader der det er mulig ved å reforhandle eller å si opp avtaler. Vi har derfor sagt opp vaktmesteravtale med Troms Byggforvaltning As for å redusere kostnader og fordi vi ikke var fornøyd med tjenesten. Pr nå har vi 2 stykker fra styret som tar seg av dette.

Økonomien i sameiet er bedret, men sårbar, og prosjektene som er foreslått vil primært finansieres av den enkelte sameier.

2. Styret kalte sommeren 2024 inn til beboermøte for å informere om den økonomiske situasjonen i sameiet og fortsatt arbeidet med planlegging av- og gjennomføring av utbedring av råteskader på svalgangsiden av blokka. Styret innkalte også til beboermøte våren 2025 for å informere videre om behovet for vedlikeholdsarbeidene, begrunnelse for økning i felleskostnadene, kostnadsoverslag for balkongsiden, tidslinje for gjennomføring av arbeidet svalgangsiden, finansieringsmodell med låneopptak, ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre låneopptak. Cowi er kontrahert som ansvarlig prosjekterende for prosjektet på svalgangsiden og har våren 2025 gjennomført anbudskonkurranse for å få best tilbud med hensyn til pris, tid og kvalitet/løsning.

3. Styret kontraherte Bravida for å avdekke og utbedre varmtvanns-lekkasje under garasje som påførte sameiet store merkostnader til strøm i 2024.

- I forlengelsen av utbedringsarbeidet har styret arbeidet mot forsikringsselskapet for å få dekket kostnadene til utbedringen på i overkant av 150 000 kroner - noe forsikringen har godkjent.

- I tillegg har styret jobbet opp mot Tromsø kommune for å få kuttet påløpte kostnader til kommunale avgifter for vannavgift og avløp med nærmere to hundre tusen kroner - vedtak om justering ble fattet i mai 2025.

4. Styret har innhentet flere tilbud for utbedring og vedlikehold av balkongsiden med henblikk på gjennomføring i 2025.

5. Bistått Bravida under test av brannvarslingsanlegg i leiligheter/blokk.

6. Arrangert dugnad i og utenfor blokka juni 2024.

7. Oljet/beiset kaidekket, malt opp dører vegger og noen heisdører i hovedoppgang og inn til garasjen mot sør.

8. Deltatt på en rekke befaringer med bonord, Cowi med flere.

## Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Å følge opp utbedringen av svalgangsiden og utbedring av balkongsiden, ved siden av ordinær drift og øvrig nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, samt oppfølging av innmeldte saker.

Styret legger opp til at sameiet på noen års sikt skal være forsvarlig kapitalisert sett opp mot sameiets forpliktelser og forventede vedlikeholdsbehov, slik at sameiet forhåpentligvis kan redusere felleskostnadene noe på sikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 2 570 793 | 2 423 380 | 1 956 973 | 3 017 528 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 29 329 | 3 000 | 12 764 | 1 000 |
| Sum inntekter | | 2 600 122 | 2 426 380 | 1 969 737 | 3 018 528 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 3 | 10 270 | 9 188 | 9 141 | 10 270 |
| Styrehonorar | 4 | 130 000 | 150 000 | 72 000 | 150 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 8 483 | 7 000 | 7 081 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 75 499 | 75 500 | 71 904 | 80 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | 295 907 | 206 825 | 121 075 | 210 000 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 7 | 138 101 | 495 000 | 285 125 | 390 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 8 | 49 714 | 10 000 | 26 831 | 10 000 |
| Annet vedlikehold | 9 | 148 004 | 157 000 | 152 090 | 162 000 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 10 | 97 085 | 82 000 | 78 055 | 98 000 |
| Kostnader TV/Internett | | 302 067 | 293 330 | 280 548 | 317 000 |
| Forsikring | | 153 075 | 160 500 | 154 043 | 168 000 |
| Kontingenter | | 42 780 | 42 720 | 40 740 | 42 720 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 11 | 146 691 | 100 000 | 127 020 | 134 000 |
| Energi og brensel | 12 | 846 846 | 512 000 | 571 126 | 775 000 |
| Andre driftskostnader | 13 | 21 599 | 49 000 | 32 760 | 50 000 |
| Sum kostnader | | 2 466 121 | 2 350 063 | 2 029 539 | 2 603 990 |
| Driftsresultat | | 134 001 | 76 317 | -59 803 | 414 538 |
| Finansinntekter / finanskostnader | | | | | |
| Finansinntekter | 14 | 23 663 | 10 000 | 22 875 | 10 000 |
| Resultat finansposter | | 23 663 | 10 000 | 22 875 | 10 000 |
| Ordinært resultat før skatt | | 157 663 | 86 317 | -36 927 | 424 538 |
| Årets resultat | | 157 663 | 86 317 | -36 927 | 424 538 |
| Disponering: | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | | 157 663 | 0 | -36 927 | 0 |
| Sum disponering | | 157 663 | 0 | -36 927 | 0 |

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Øremerkede midler | 15 | 217 537 | 308 412 |
| Sum anleggsmidler | | 217 537 | 308 412 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Utestående felleskostnader | | 0 | 11 773 |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 167 351 | 294 388 |
| Fordring finansieringsforetak | | 0 | 4 049 |
| Sum fordringer | | 167 351 | 310 210 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 691 389 | 384 679 |
| Innskudd skattetrekkskonto | | 559 | 559 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 691 948 | 385 237 |
| Sum omløpsmidler | | 859 299 | 695 447 |
| SUM EIENDELER | | 1 076 836 | 1 003 859 |



Balanse desember 2024 Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01 | | 702 723 | 739 651 |
| Årets endringer egenkapital | | 157 663 | -36 927 |
| Sum egenkapital 31.12 | | 860 387 | 702 723 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 126 600 | 227 824 |
| Skyldig trekk og avgifter | | 0 | 32 |
| Påløpt lønn, honorar og feriepenger | | 0 | 400 |
| Påløpte kostnader | | 89 850 | 72 880 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 216 449 | 301 136 |
| Sum gjeld | | 216 449 | 301 136 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 076 836 | 1 003 859 |

31.12.24
Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

| | | |
|---|---|---|
| Ola Knapp Pedersen<br>Styreleder | Raimon Henriksen<br>Styremedlem | Mona Hennie Olaisen<br>Styremedlem |

Arnulf Johan Isaksen
Styremedlem



Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.





Eierseksjonssameiet Tomasjordnes - noter

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 2 248 608 | 2 099 940 | 1 656 093 | 2 652 528 |
| TV - Internett | 274 185 | 275 440 | 252 880 | 317 000 |
| Inntekter dugnad | 48 000 | 48 000 | 48 000 | 48 000 |
| Sum | 2 570 793 | 2 423 380 | 1 956 973 | 3 017 528 |

Boligselskapet består av 40 boligseksjoner.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter elbillading | 11 329 | 3 000 | 4 207 | 1 000 |
| Andre inntekter | 18 000 | 0 | 8 557 | 0 |
| Sum | 29 329 | 3 000 | 12 764 | 1 000 |

Andre inntekter: Fra IF skadeforsikring, bidrag til vannsjekk.

## Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 0 | 3 000 | 2 800 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 0 | 500 | 400 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 10 270 | 5 688 | 5 909 | 10 270 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 0 | 0 | 32 | 0 |
| Sum | 10 270 | 9 188 | 9 141 | 10 270 |

Sameiet har ingen fast ansatte.
Sameiet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 130 000 | 150 000 | 72 000 | 150 000 |
| Sum | 130 000 | 150 000 | 72 000 | 150 000 |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar.

## Note 5 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 8 483 | 7 000 | 7 081 | 7 000 |
| Sum | 8 483 | 7 000 | 7 081 | 7 000 |

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Eierseksjonssameiet Tomasjordnes - noter

## Note 6 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for økonomisk rådgivning | 8 644 | 0 | 9 000 | 10 000 |
| Teknisk rådgivning | 287 263 | 206 825 | 112 075 | 200 000 |
| Sum | 295 907 | 206 825 | 121 075 | 210 000 |

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen.
Teknisk: Kr 74 849,- er bistand fra Asplan Viak AS
Kr 56 933,- er prosjektledelse fra Bonord
Kr 6 825,- er årlig oppdatering av Bevar-HMS, levert av Bonord
Kr 142 406,- er bistand fra Cowi AS
Kr 6 250,- er bistand fra Norconsult

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | 65 020 | 405 000 | 252 325 | 300 000 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS | 73 081 | 85 000 | 32 800 | 85 000 |
| Reparasjon og vedlikehold elektro | 0 | 5 000 | 0 | 5 000 |
| Sum | 138 101 | 495 000 | 285 125 | 390 000 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 7 753 | 10 000 | 1 375 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg | 11 588 | 0 | 22 136 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heis | 30 373 | 0 | 3 320 | 0 |
| Sum | 49 714 | 10 000 | 26 831 | 10 000 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

## Note 9 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 59 565 | 68 000 | 65 324 | 68 000 |
| Renhold | 76 390 | 79 000 | 70 962 | 79 000 |
| Sommer- og vintervedlikehold | 2 713 | 0 | 0 | 0 |
| Annet vedlikehold | 9 337 | 10 000 | 15 805 | 15 000 |
| Sum | 148 004 | 157 000 | 152 090 | 162 000 |

Annet vedlikehold: Kr 9 000,- er refusjon av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de som har deltatt på dugnad.
Kr 337,- er blomster til blomsterkasse.





Eierseksjonssameiet Tomasjordnes - noter

## Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Drifts- og serviceavtale heis | 46 651 | 63 000 | 58 685 | 63 000 |
| Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg | 6 664 | 19 000 | 19 370 | 22 000 |
| Drifts- og serviceavtale brannanlegg | 32 035 | 0 | 0 | 13 000 |
| Drifts- og serviceavtale VVS | 11 735 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 97 085 | 82 000 | 78 055 | 98 000 |

## Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 146 691 | 100 000 | 127 020 | 134 000 |
| Sum | 146 691 | 100 000 | 127 020 | 134 000 |

## Note 12 - Energi og brensel

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 65 725 | 57 000 | 58 735 | 73 000 |
| Fjernvarme | 781 121 | 455 000 | 512 391 | 702 000 |
| Sum | 846 846 | 512 000 | 571 126 | 775 000 |

## Note 13 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Annen leiekostnad | 0 | 10 000 | 10 855 | 10 000 |
| Verktøy | 0 | 3 000 | 0 | 3 000 |
| Driftsmateriale | 9 705 | 5 000 | 2 534 | 5 000 |
| Kontorrekvisita | 599 | 500 | 300 | 500 |
| Kurs, reiser, møter | 0 | 4 500 | 0 | 4 500 |
| Elektronisk kommunikasjon | 7 540 | 5 000 | 6 567 | 5 000 |
| Drivstoff | 0 | 2 000 | 1 515 | 2 000 |
| Styrekostnader | 90 | 0 | 2 560 | 0 |
| Kostnader årsmøte-generalforsamling | 143 | 5 000 | 4 611 | 5 000 |
| Bank og kortgebyrer | 1 648 | 1 000 | 1 567 | 2 000 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 0 | 10 000 | 0 | 10 000 |
| Andre driftskostnader | 0 | 3 000 | 2 250 | 3 000 |
| Sum | 21 599 | 49 000 | 32 760 | 50 000 |

Eierseksjonssameiet Tomasjordnes - noter

## Note 14 - Finansinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 23 663 | 10 000 | 22 875 | 10 000 |
| Sum | 23 663 | 10 000 | 22 875 | 10 000 |

## Note 15 - Øremerkede midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Saldo pr. 01.01 | 308 412 | 202 092 |
| Innskudd | 9 128 | 106 320 |
| Uttak | -100 003 | 0 |
| Sum | 217 537 | 308 412 |

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.





Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Tomasjordnes.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Eierseksjonssameiet Tomasjordnes**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ola Knapp Pedersen (sign.) | 27.05.2025 |
| Styremedlem | Mona Hennie Olaisen (sign.) | 26.05.2025 |
| Styremedlem | Arnulf Johan Isaksen (sign.) | 26.05.2025 |
| Styremedlem | Raimon Henriksen (sign.) | 26.05.2025 |

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Tomasjordnes som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 1B645-QEP4I-1CKL1-72K54-VOA05-ZKOU







Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 27. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1B645-QEP4I-1CKL1-72K54-VOA05-ZKOU



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Sørensen, Monica**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: EY*
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-05-27 12:59:32 UTC*
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1B645-QEP4I-1CKL1-72K54-VOA05-ZKOIJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes torsdag 05.06.2025 kl. 18:30 - Båthavna i Tromsdalen.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**
28 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
23 stemmeberettigede til stede
5 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

**Vedtak:**
Styreleder er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**
Styremedlemmet Mona Olaisen er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

**Vedtak:**
Remi Hoholm er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

(Hoholm ligger ikke tilgjengelig i portalen og eier og varamedlem Jan Ove Nordgård settes inn for å signere protokollen - Styreleders anmerkning ifbm. utfylling av protokollen)

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.05.2025

**Vedtak:**
Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Jan Ove Nordgård og Karl Alberth Hansen er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Vedtak:**
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 150 000.

**Vedtak:**
Styrehonoraret fastsettes til kr. 170 000,- og gjelder for perioden fra dette årsmøtet frem til neste ordinære årsmøte (innen utløpet av juni 2026).

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

**Vedtak:**
Årsmøtet vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

### 4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

**Vedtak:**
Ola Knapp Pedersen velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Arnulf Johansen og Mona Olaisen er på valg.

**Vedtak:**
Remi Hoholm og Mette Alexandra Johansen velges til nye styremedlemmer for 2 år.



### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

**Vedtak:**
Geir Arvid Pedersen og Jan Ove Nordgård velges til varamedlem for 1 år.

## 5. Endring av § 6 i sameiets vedtekter om fordeling av fellesutgifter.

Fra stiftelsen av sameiet i 2005 og frem til årsmøtet 27.04.2017 har det i vedtektene § 6 vært bestemt at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk, i samsvar med hovedregelen i Lov om eierseksjoner § 29.
Imidlertid ble vedtektene § 6 endret i et enstemmig vedtak på årsmøtet 2017, slik at felleskostnader skal fordeles likt på alle seksjonseierne. De fleste av seksjonseierne var ikke oppmerksom på konsekvensene av en slik vedtektsendring, slik de nå viser seg i forbindelse med den forestående renoveringen.
Et sameie har ingen felles eiendom. Bygningsmassen og dermed verdiene, er fordelt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Derfor skal også felleskostnader knyttet til bygningsmassen som hovedregel fordeles etter sameiebrøken, jf Lov om eierseksjoner § 29. Lik fordeling betyr at noen seksjonseiere får en urimelig økonomisk fordel på andre seksjonseieres bekostning. Med andre ord: De mindre seksjonseierne sponser de større.

**Vedtak:**
Det var negativt flertall med 14 stemmer mot vedtektsendring, og det ble ikke fattet vedtak om endring av vedtektenes § 6.

## 6. Sak til årsmøte

sak 1.

innsending av skade " svikt i bære konstitusjoner " fra styre i sameie angående Cowi rapport datert 25 juni 2024 med vedlegg av fra Aspran Viak AS, vedlegg A + B datert. 21. 12. 2023.

- Hvorfor har styret i sameie meldt saken inn til IF forsikring via Bonord ?
- Hvorfor har styret valgt en forsikrings dekning som ikke har dekning for sopp og råte via Norsk hussopp forsikring ?

sak 2.

Sameierne i Pir 2 bør få kopi av vilkårene for eiendoms forsikring . Disse vilkårene bør legges ut på minside via Bonord.

**Vedtak:**
Sak 1: Styret pålegges å sende rapport fra Cowi direkte til IF Forsikring for vurdering av dekning av skader.

Sak 2: Styret anmodes om å forsøke å få tilgjengeliggjort forsikringsvilkårene på "Min side" i Portalen.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Ola Knapp Pedersen (sign.) | 05.06.2025 |
| Sekretær | Mona Hennie Olaisen (sign.) | 08.06.2025 |
| Protokollvitne | Jan Ove Nordgård (sign.) | 06.06.2025 |



***PIR2***

## ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TOMASJORDNES

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av leilighetene, sameiets fellesarealer og uteområdene.

Reglene skal fremme et godt bomiljø, orden og trivsel. Den enkelte sameier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt.

Husordensreglenes bestemmelser inngår i eierseksjonssameiets vedtekter § 23.

### *1. GENERELLE ORDENSREGLER*

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

b) Balkonger, vinduer, svalganger og trapper kan ikke brukes til lufting eller risting av tøy, sengeklær, tepper el.

c) Gjenstander som oppbevares i fellesarealer som ganger, trapperom, uteareal e.l. skal være forsvarlig merket med eierens navn og leilighetens nummer.

d) Dører til boder og garasjen skal alltid holdes låst.

### *2. RO I LEILIGHETEN*

a) Det skal være ro i hele bygningen alle dager fra kl. 23.00 til kl 07.00

b) Banking, boring i betong eller andre aktiviteter som medfører støy som forplanter seg til øvrige leiligheter, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 11.00 og kl. 18.00.

c) Musikkundervisning må avtales og gis samtykke fra de nærmeste naboene.

### *3. DYREHOLD*

a) Dyrehold skal rapporteres til styret for hvert enkelt dyr.

b) Dyr skal til enhver tid være under eierens kontroll.

c) Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere, kan styret i hvert enkelt tilfelle forby dyreholdet. Dyrets eier plikter da å sørge for at dyret ikke oppholder seg i blokka.

### *4. RENHOLD*

a) Styret har ansvaret for at det blir utført profesjonelt renhold av fellesarealene.

b) Det er ikke tillatt å etterlate seg søppel i fellesarealene eller på uteområdene. Uadressert reklame er den enkeltes ansvar.

### *5. SVALGANGENE*

Svalgangene er fellesareal. Den private delen av svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som kan trekke ned det generelle inntrykket av boligblokkas standard.

### *6. BRUK AV GRILL*

Engangsgriller må ikke benyttes på balkong eller svalgang.

### *7. OPPSLAG*

Det er ikke tillatt å sette opp plakater eller oppslag på dører, heiser eller andre steder uten styrets tillatelse.

### *8. SÆRSKILTE ORDENSREGLER*

a) Det finnes særskilte ordensregler for garasjen. Disse inngår som en del av husordensreglene og medfører dermed de samme forpliktelser for sameierne.

b) De særskilte ordensreglene bestemmes av styret og kan endres løpende. Det er den enkeltes ansvar til enhver tid å holde seg orientert om innholdet i de særskilte reglene.

### *9. HENVENDELSER*

a) Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn.

b) Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer har styret ikke anledning til å oppgi klagerens identitet overfor innklagede med mindre klager samtykker i dette.

### *10. MELDINGER OG HENVENDELSER*

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

***Disse reglene er vedtatt 25. september 2006 og gjelder fra 1. oktober 2006.***

## *SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR BRUK AV GARASJEN*

**1. Garasjeplassene skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av inntil 5 stk. dekk.**

**2. Kjøretøyet må ikke parkeres slik at det stikker ut i kjørebanen.**

**2. Garasjen kan ikke benyttes til utvendig vask av kjøretøy.**

**3. Sameiet er uten ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, enten dette skyldes bygninger, personer, annet kjøretøy e.l.**

**4. Sameieren er ansvarlig for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander sameieren gir adgang til garasjen.**

**5. Sameier er ansvarlig for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes plass.**

**6. Fremleie av garasjeplass må meldes til styret med følgende informasjon: Navn på eier, plassnummer i garasjen samt navn, adresse og telefon til fremleier.**

**7. Sameier er ansvarlig for at fremleier følger ordensreglene.**

**8. Styret kan, med minst fire ukers varsel gjennom oppslag i garasje, en gang hver vår og høst utføre generelt vedlikehold i garasjen. Eierne forplikter seg til å etterkomme anmodning om å fjerne kjøretøy og gjenstander når slikt vedlikehold skal utføres.**

**9. Kjøretøy eller gjenstander som hensettes på plasser uten tillatelse kan fjernes for eiers regning og risiko.**

**10. Kjøretøy som etter styrets oppfatning utgjør en sikkerhetsrisiko for bygningen eller øvrige kjøretøy, kan fjernes med en ukes varsel gjennom oppslag på kjøretøy og skriftlig varsel til sameier/beboer.**

**Protokoll**

**Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes tirsdag 17.06.2025 kl. 19:15 – 21:00.**

**Båthavna i Tromsdalen.**

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

**Vedtak:**

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

37 stemmeberettigede til stede.

**Av disse er:**

23 stemmeberettigede til stede

14 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Styreleder er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Styremedlemmet Remi Hoholm er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

**Vedtak:**

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Mona Olaisen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.



signatures verified by limeO
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a7900f1ea8fdf97a7e2f07548be0c5ae5ce7d721ede902c115056e0869a3fbf4

**1.5 Godkjenning av innkallingen**

**Vedtak:**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes med varsel på minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg.

Innkallingen ble sendt 13.06.2025. Oppdatering med sak om vedtektsendring ble sendt 14.06.2025.

Innkallingen er godkjent.

**1.6 Valg av tellekorps**

**Vedtak:**

Karl Albert Hansen og Kjersti Marhaug er valgt til tellekorps.

**1.7 Godkjenning av dagsorden**

**Vedtak:**

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

Sameierne Wenche Hoholm, Raimon Henriksen, Ranveig Berg, Edel Olufsen og Jan Cato Langvassli har sendt inn krav om endring av sameiets vedtekter. Sameierne utgjør mer enn 10 % av beboerne og har lovlig adgang til å kreve ekstraordinært årsmøte kun for sin egen sak. Saken er derfor tillatt fremmet for dette ekstraordinære årsmøtet som i utgangspunktet omhandler vedtak om låneopptak. Da forslaget om vedtektene berører seksjonenes økonomi også for det forestående prosjektet som låneopptaket gjelder behandles forslaget først.

**2. Endring av § 6 i sameiets vedtekter om fordeling av fellesutgifter.**

**Bakgrunn for forslag:**

«Fra stiftelsen av sameiet i 2005 og frem til årsmøtet 27.04.2017 har det i vedtektene § 6 vært bestemt at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk, i samsvar med hovedregelen i Lov om eierseksjoner § 29.

Imidlertid ble vedtektene § 6 endret i et enstemmig vedtak på årsmøtet 2017, slik at felleskostnader skal fordeles likt på alle seksjonseierne. De fleste av seksjonseierne var ikke oppmerksom på konsekvensene av en slik vedtektsendring, slik de nå viser seg i forbindelse med den forestående renoveringen.



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a7900f1ea8fdf97a7e2f07548be0c5ae5ce7d721ede902c115056e0869a3fbf4





Et sameie har ingen felles eiendom. Bygningsmassen og dermed verdiene, er fordelt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Derfor skal også felleskostnader knyttet til bygningsmassen som hovedregel fordeles etter sameiebrøken, jf Lov om eierseksjoner § 29.

Lik fordeling betyr at noen seksjonseiere får en urimelig økonomisk fordel på andre seksjonseieres bekostning. Med andre ord: De mindre seksjonseierne sponser de større.»

**Forslag til vedtak:**

> Forskriftene § 6 første ledd "Kostnader til forsikring og vannbåren varme fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, resterende kostnader fordeles likt mellom seksjonseierne", utgår og erstattes med:
> "Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken"

Det ble votert over forslaget ved håndsopprekning og telling av skriftlige fullmakter.

Forslag ble nedstemt med 14 stemmer mot vedtektsendring og 23 stemmer for

> **Vedtak:**
>
> Vedtektene forble uendret.

**3. Fullmakt til styret for låneopptak i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt**

**Bakgrunn**

Styreleder ga en muntlig orientering om vedlikeholdsprosjektet, utlysningen av konkurransen og gjentok for øvrig informasjonen i vedlegget til innkallingen.

Styreleder ga en muntlig orientering om behovet for låneopptak for å være sikret finansiering slik at entreprenør kan gå i gang med bestilling av materiell. Styreleder orienterte samtidig om prosjektregnskapet og at beboerne må innbetale kr. 180 000 til nærmere angitt konto innen 1. juli. 28 av 40 seksjoner hadde før møtet orientert styret om evne til å finansiere vedlikeholdsprosjektet selv.

I innkallingen til årsmøtet pr. e-post het det følgende:

> *«Styret finner det nødvendig å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte førstkommende tirsdag 17. juni kl. 19.15 for å orientere om prosessen rundt utbedring av svalganger og balkonger.*
>
> *Agendaen vil være* ***å fatte vedtak om låneopptak for å sikre betryggende finansiering****.*



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a7900f1ea8fdf97a7e2f07548be0c5ae5ce7d721ede902c115056e0869a3fbf4

*Eventuelle andre saker som sameierne ønsker behandlet på ekstraordinært årsmøte må komme inn innen utløpet av søndag 15. juni.*

*Ber samtidig alle om å åpne og lese vedlagte orientering om grunnlaget for ekstraordinært årsmøte, utbedring av svalgangsiden og prosjektøkonomien.*

*Dersom alle som ikke har svart gir tilbakemeldinger på egen økonomiske evne, og alt for øvrig går som det skal fremover begynner prosjektet i det små like før fellesferien og tiltar med full styrke etter ferien.»*

(Orienteringen som lå vedlagt innkallingen følger som bilag til protokollen.)

Styreleder ble av årsmøtet henstilt om ikke å få utbetalt et rentebærende lån før det eventuelt ble nødvendig. Styreleder svarte at sameiet skal holdes orientert før en utbetaling av lånet måtte bli nødvendig, og at styret vil vente i det lengste med utbetaling av lånet.

**Forslag til vedtak:**

*«Årsmøtet gir herved styret fullmakt til å ta opp annuitetslån i DNB Bank ASA på inntil kr 7 200 000,- til vedlikehold av bygningsmassen slik det er beskrevet i vedlegget til innkallingen.*

*Totalt lånebeløp inntil kr 7 200 000,- annuitetslån og flytende rente og løpetid inntil 20 år. Som sikkerhet for lånet tas det pant i innskudd kr 10 000,- som settes på egen sperret konto i DNB. Renter og avdrag vil bli fordelt etter sameiets fordelingsnøkkel.*

*Årsmøtet vedtar at hver seksjonseier skal innfri sin andel av dette felleslånet 1. juli 2025 slik at en fullstendig innfrielse av lånet kan gjøres så snart som mulig, og senest innen 12 måneder.»*

Det ble votert over forslaget med håndsopprekning. 19 stk stemte for, med tillegg av 1 skriftlig fullmakt. To stykk stemte imot å gi styret fullmakt. Forslaget hadde ordinært flertall og det ble fattet følgende:

**Vedtak**

«Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Tomasjordnes gir herved styret fullmakt til å ta opp annuitetslån i DNB Bank ASA på inntil kr 7 200 000,- til vedlikehold av bygningsmassen slik det er beskrevet i vedlegget til innkallingen.

Totalt lånebeløp inntil kr 7 200 000,- annuitetslån og flytende rente og løpetid inntil 20 år. Som sikkerhet for lånet tas det pant i innskudd kr 10 000,- som settes på egen sperret konto i DNB. Renter og avdrag vil bli fordelt etter sameiets fordelingsnøkkel.



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a7900f1ea8fdf97a7e2f07548be0c5ae5ce7d721ede902c115056e0869a3fbf4



Årsmøtet vedtar at hver seksjonseier skal innfri sin andel av dette felleslånet innen 1. juli 2025 slik at en fullstendig innfrielse av lånet kan gjøres så snart som mulig, og senest innen 12 måneder.»

Møteleder
Ola Knapp Pedersen

Protokollunderskriver
Mona Olaisen



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 17.06.2025 - Eierseksjonssameiet Tomasjordnes

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a7900f1ea8fdf97a7e2f07548be0c5ae5ce7d721ede902c115056e0869a3fbf4

# Document Verification

## Document Information

**Name:** Protokoll ekstraordinært årsmøte 17.06
**Sent by:** Henrik Lund
**Sent date:** 2025-07-23 12:57:38 UTC
**Signed by all parties:** 2025-08-05 20:49:48 UTC
**Signing/transaction ID:** 1488
**Original document file ID:** 384627
**Original document fingerprint:** a7900f1ea8fdf97a7e2f07548be0c5ae5ce7d721ede902c115056e0869a3fbf4

## Signed By

**Name:** Ola Knapp Pedersen
**E-mail:** olaknapp@gmail.com
**Position:** Position

**Signed date:** 2025-07-23 12:58:56 UTC
**Signing method:** Checkbox
**IP address:** 77.16.209.236
**Browser:** Chrome Mobile iOS 138.0.7204
**Platform:** iOS

**Name:** Mona Hennie Olaisen
**E-mail:** monhe50@hotmail.com
**Position:** Position

**Signed date:** 2025-08-05 20:49:47 UTC
**Signing method:** Checkbox
**IP address:** 31.45.77.153
**Browser:** Chrome Mobile 138.0.0
**Platform:** Android

*This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.*



**SAMEIEVEDTEKTER**
**FOR**
**EIERSEKSJONSSAMEIET TOMASJORDNES**
**EIENDOMMEN GNR 15 BNR 1514 I TROMSØ KOMMUNE**

**§ 1 NAVN**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Tomasjordnes.

**§ 2 EIENDOMMEN**

Bebyggelsen på eiendommen gnr 15 bnr 1514 i Tromsø kommune er oppdelt i følgende seksjoner:

Seksjon nr. 01: næringsseksjon (teknisk rom)
Seksjon nr. 02: næringsseksjon (teknisk rom)
Seksjon nr. 03: boligseksjon
Seksjon nr. 04: boligseksjon
Seksjon nr. 05: boligseksjon
Seksjon nr. 06: boligseksjon
Seksjon nr. 07: boligseksjon
Seksjon nr. 08: boligseksjon
Seksjon nr. 09: boligseksjon
Seksjon nr. 10: boligseksjon
Seksjon nr. 11: boligseksjon
Seksjon nr. 12: boligseksjon
Seksjon nr. 13: boligseksjon
Seksjon nr. 14: boligseksjon
Seksjon nr. 15: boligseksjon
Seksjon nr. 16: boligseksjon
Seksjon nr. 17: boligseksjon
Seksjon nr. 18: boligseksjon
Seksjon nr. 19: boligseksjon
Seksjon nr. 20: boligseksjon
Seksjon nr. 21: boligseksjon
Seksjon nr. 22: boligseksjon
Seksjon nr. 23: boligseksjon
Seksjon nr. 24: boligseksjon
Seksjon nr. 25: boligseksjon
Seksjon nr. 26: boligseksjon
Seksjon nr. 27: boligseksjon
Seksjon nr. 28: boligseksjon
Seksjon nr. 29: boligseksjon
Seksjon nr. 30: boligseksjon
Seksjon nr. 31: boligseksjon
Seksjon nr. 32: boligseksjon
Seksjon nr. 33: boligseksjon
Seksjon nr. 34: boligseksjon
Seksjon nr. 35: boligseksjon
Seksjon nr. 36: boligseksjon
Seksjon nr. 37: boligseksjon
Seksjon nr. 38: boligseksjon
Seksjon nr. 39: boligseksjon
Seksjon nr. 40: boligseksjon
Seksjon nr. 41: boligseksjon

Seksjon nr. 42: boligseksjon

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte oversiktsskjema og plantegninger. Disse finnes som hhv. Vedlegg 1 og 2 til disse vedtekter.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsrett til grunneiendommen gnr 15 bnr 1514 i Tromsø kommune samt til fellesareal i bebyggelsen.

## § 3 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

| | | |
|---|---|---|
| Seksjon nr. 01: næringsseksjon (teknisk rom) | 1/2842 | |
| Seksjon nr. 02: næringsseksjon (teknisk rom) | 1/2842 | |
| Seksjon nr. 03: boligseksjon | | 105/2842 |
| Seksjon nr. 04: boligseksjon | | 105/2842 |
| Seksjon nr. 05: boligseksjon | | 106/2842 |
| Seksjon nr. 06: boligseksjon | | 68/2842 |
| Seksjon nr. 07: boligseksjon | | 67/2842 |
| Seksjon nr. 08: boligseksjon | | 34/2842 |
| Seksjon nr. 09: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 10: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 11: boligseksjon | | 69/2842 |
| Seksjon nr. 12: boligseksjon | | 79/2842 |
| Seksjon nr. 13: boligseksjon | | 78/2842 |
| Seksjon nr. 14: boligseksjon | | 89/2842 |
| Seksjon nr. 15: boligseksjon | | 68/2842 |
| Seksjon nr. 16: boligseksjon | | 67/2842 |
| Seksjon nr. 17: boligseksjon | | 34/2842 |
| Seksjon nr. 18: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 19: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 20: boligseksjon | | 69/2842 |
| Seksjon nr. 21: boligseksjon | | 79/2842 |
| Seksjon nr. 22: boligseksjon | | 78/2842 |
| Seksjon nr. 23: boligseksjon | | 89/2842 |
| Seksjon nr. 24: boligseksjon | | 68/2842 |
| Seksjon nr. 25: boligseksjon | | 67/2842 |
| Seksjon nr. 26: boligseksjon | | 34/2842 |
| Seksjon nr. 27: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 28: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 29: boligseksjon | | 69/2842 |
| Seksjon nr. 30: boligseksjon | | 79/2842 |
| Seksjon nr. 31: boligseksjon | | 78/2842 |
| Seksjon nr. 32: boligseksjon | | 89/2842 |
| Seksjon nr. 33: boligseksjon | | 68/2842 |
| Seksjon nr. 34: boligseksjon | | 111/2842 |
| Seksjon nr. 35: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 36: boligseksjon | | 52/2842 |
| Seksjon nr. 37: boligseksjon | | 69/2842 |
| Seksjon nr. 38: boligseksjon | | 79/2842 |
| Seksjon nr. 39: boligseksjon | | 78/2842 |
| Seksjon nr. 40: boligseksjon | | 89/2842 |
| Seksjon nr. 41: boligseksjon | | 68/2842 |
| Seksjon nr. 42: boligseksjon | | 94/2842 |





## § 4 BRUKSENHET

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Bruken av bruksenheten må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes ti samsvar med sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. Eierseksjonslovens § 13.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må eier av bruksenhet ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra sameiestyret. Eier av bruksenhet har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

## § 5 FELLESAREAL

Den enkelte sameier har 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.

Bruken av fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

## § 6 FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

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

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende. Inntekter av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

Ovennevnte bestemmelser om fordeling av fellesutgifter, gjelder ikke seksjon nr. 1 og 2 (tekniske rom) som er unntatt fra plikt til å svare fellesutgifter knyttet til eierseksjonssameiet Tomasjordnes. Imidlertid svarer eier av seksjon 1 og 2 alene for alle utgifter og inntekter knyttet til denne seksjonen.

## § 7 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSER

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

Dersom en sameier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av felleskostnadene enn det som følger av hans sameierbrøk, hefter sameieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

## § 8 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

## § 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale og stemmerett. Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig.

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## § 10 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig.





Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 10, fjerde ledd.

## § 11 SAKER SOM SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styre

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Bortsett fra de tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 11, tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

## § 12 MØTELEDELSE – PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 13 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I SAMEIEMØTETS MYNDIGHET

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

Beslutninger som i vesentlig grad gjelder næringsseksjonene, krever tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Det kreves også minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Vedtektene som fastsettes i forbindelse med første gangs seksjonering krever likevel ikke vedtakelse i sameiermøte. Om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

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

## § 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Flertallet i sameiermøtet regnes etter sameiebrøk.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 15 STYRE

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 16 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 31 treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## § 17 STYREMØTE

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.





Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

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

## § 18 FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører.

Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avtale om slikt kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjeres som forretningsfører for sameiet. Det samme gleder selskap som en sameier har dominerende innflytelse i.

## § 19 REPRESENTASJON

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 20 REGNSKAP

Sameiet skal føre regnskap.

Styret har ansvaret for tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

## § 21 REVISJON

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

Sameiermøtet kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## § 22 REGISTRERING

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

**§ 23 EIERSEKSJONSLOVEN**

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

Tromsø, den 21. august 2005.

(§19 i vedtektene er endret på sameiermøte 25. september 2006).





Byutvikling
Tromsø kommune

EG BYGG TROMSØ AS
POSTBOKS 1077

9261 TROMSØ

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 8505/09-HALTHO<br>04/1999 | Halvard Thon<br>**Telefon:**<br>77 79 01 93 | 23.02.2009 |

**TOMASJORDNES 73-151, 15/1514 - (PIR 2) FERDIGMELDING**

**Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 04/1999.**

Viser til ferdigmelding mottatt 02.12.2008.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 28.09.2005. I den forbindelse ble det levert kontrollerklæringer fra foretak med kontrollansvar for utførelse. I ettertid er det levert dokumentasjon fra SWECO Grøner AS om gjennomført uavhengig kontroll av tiltaket.

Byutviklingssjefen anser med dette at ansvarlig søker går god for at det er gjennomført kontroll med tilfredsstillende resultat for hele tiltaket.

Det er ikke dokumentert at offentlige veg, vann og avløpsanlegg er ferdigstilt og overført til kommunen til drift og vedlikehold, jfr. plan- og bygningslovens § 67 og utbyggingsavtalen med kommunen. Herunder inngår at eiendomshjemmelen for offentlige trafikkarealer skal overdras til Tromsø kommune. Eiendommen 15/1204 omfatter i tillegg til offentlige arealer, også felles atkomstarealer og andre private fellesarealer. Det er dessuten behov for justering av målebrevet for driftssentralen (15/1522) pga reguleringsendring. Det forutsettes at det sendes inn søknad om fradeling for de aktuelle endringene.

Byutviklingssjefen ber om at det tas kontakt med Tromsø kommune, eiendom for å formalisere forhold vedrørende utbyggingsavtalen, herunder avgrensing av torgareal Torg 2 mot sjøen og Torg 3 mot fellesareal FL1. Det må dokumenteres at det er gjennomført overtakelsesforretninger for offentlige tekniske anlegg.

Det mangler formell avslutning med ferdigattest av byggesaker for VVA (sak 05/978), gang- og sykkelbru GS 8 (sak 05/4629),gang og sykkelbru GS 6 (sak 06/2352) og underjordisk parkeringsanlegg i tilknytning til Lamell 2.(sak 06/5771).

Det er levert ferdigmelding og anmodning om ferdigattest for Pir 3/4 (sak 05/201) samt for Lamell 2 (sak 05/5284). Tilsvarende forhold gjelder for disse sakene.


| POSTADRESSE | GATEADRESSE | ORG.NUMMER | TELEFON/FAX | E-POST | BANK |
|---|---|---|---|---|---|
| Rådhuset<br>9299 TROMSØ | Rådhusgata 2 | NO 940 101 808 MVA | 77790000<br>77 79 00 01 | postmottak@tromso.<br>kommune.no | 4750.1946.504 |

Vi ber om snarlig tilbakemelding for alle de tre sakene.

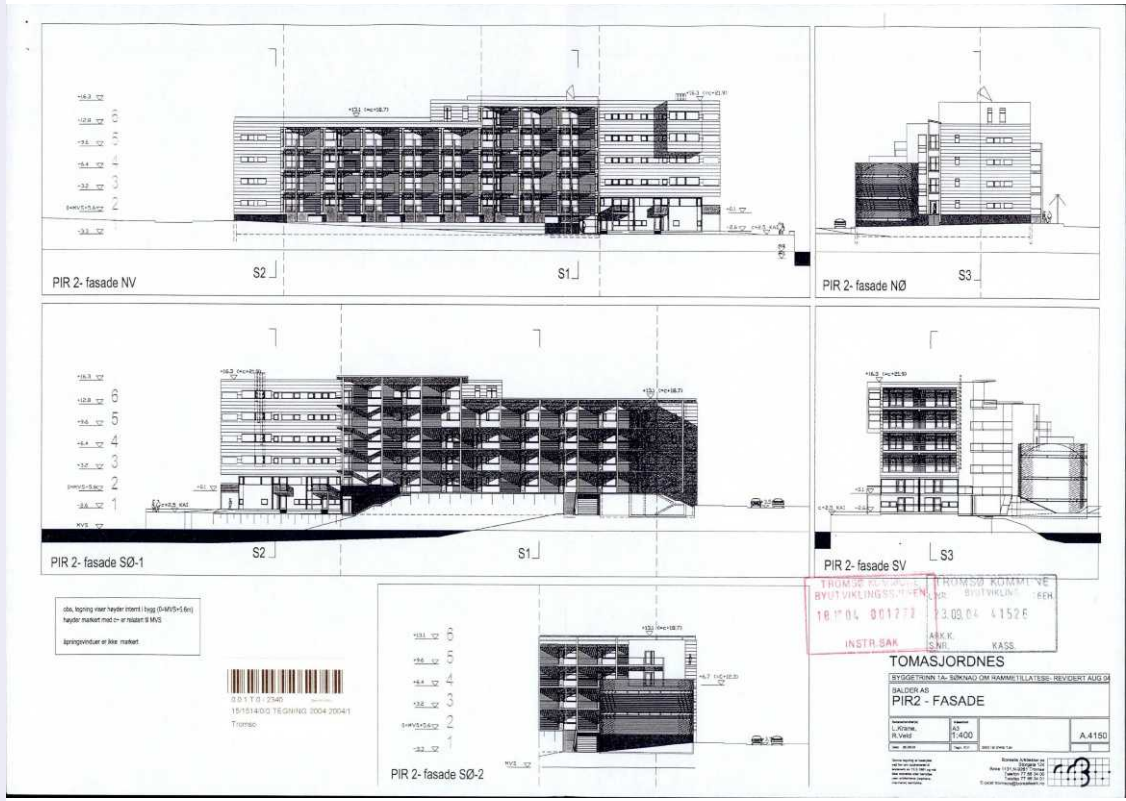
Med vennlig hilsen

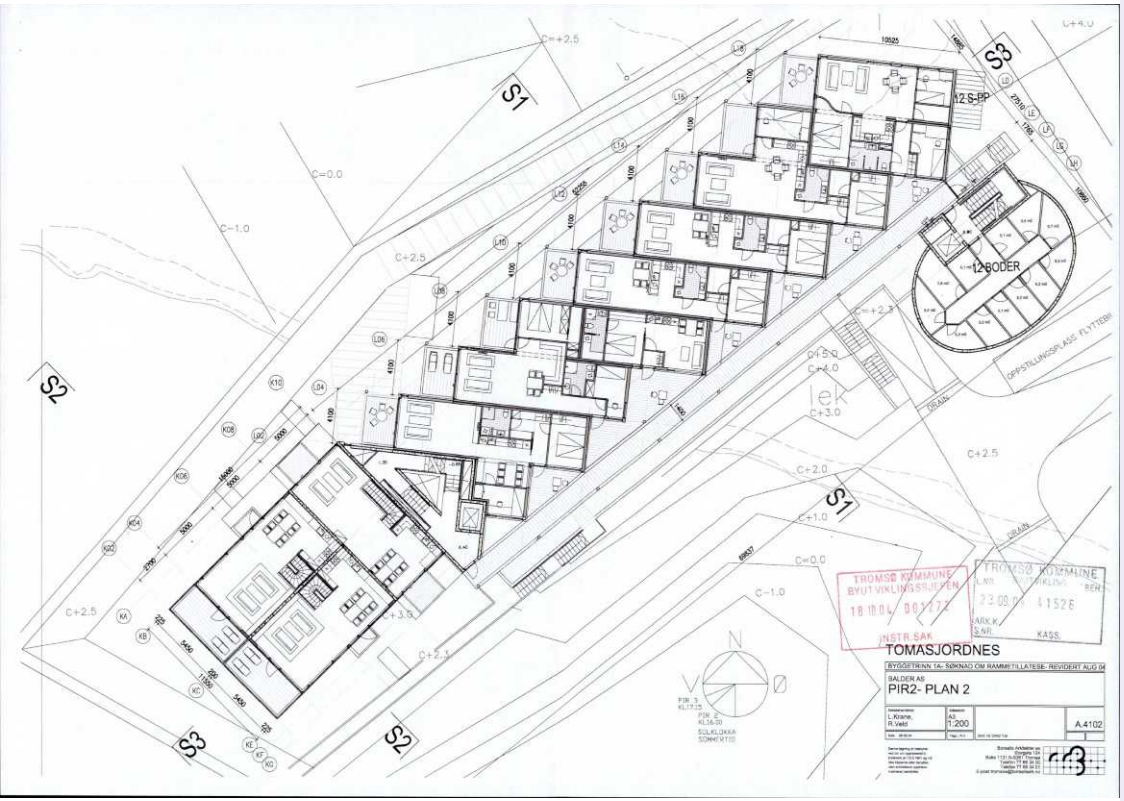
Halvard Thon
Tilsynsleder

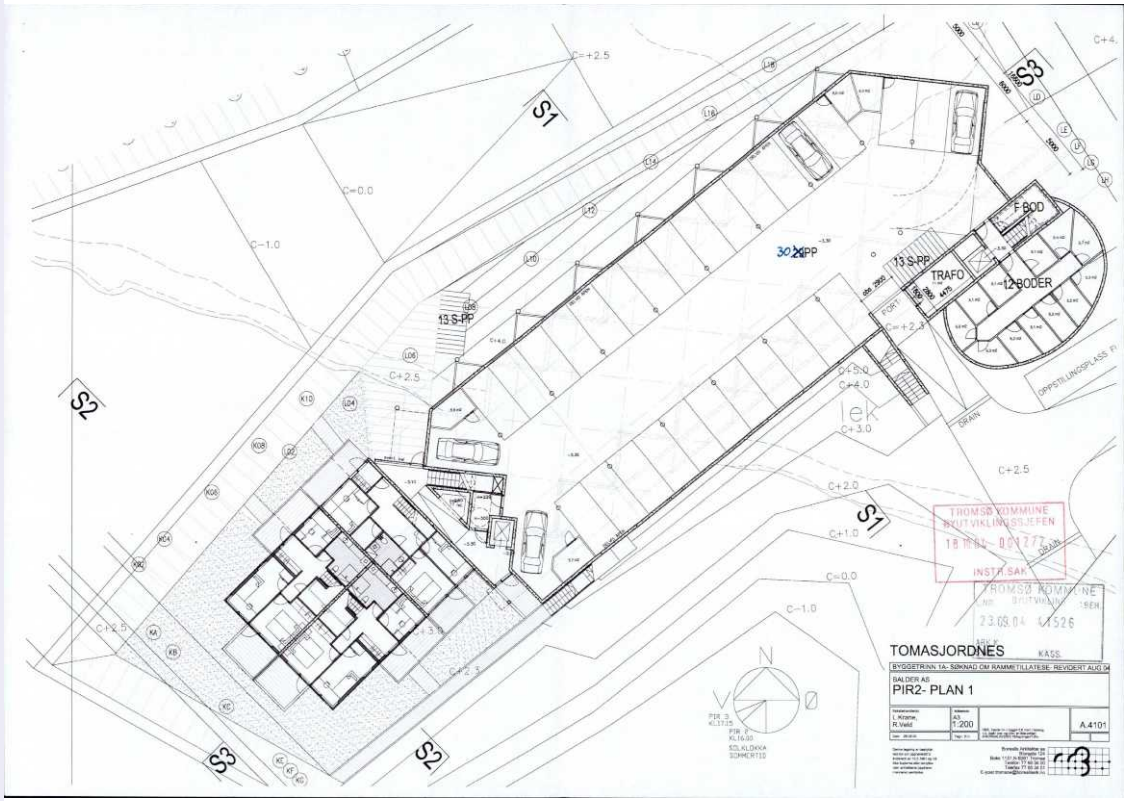
Frank Bjørkum
Rådgiver tilsyn

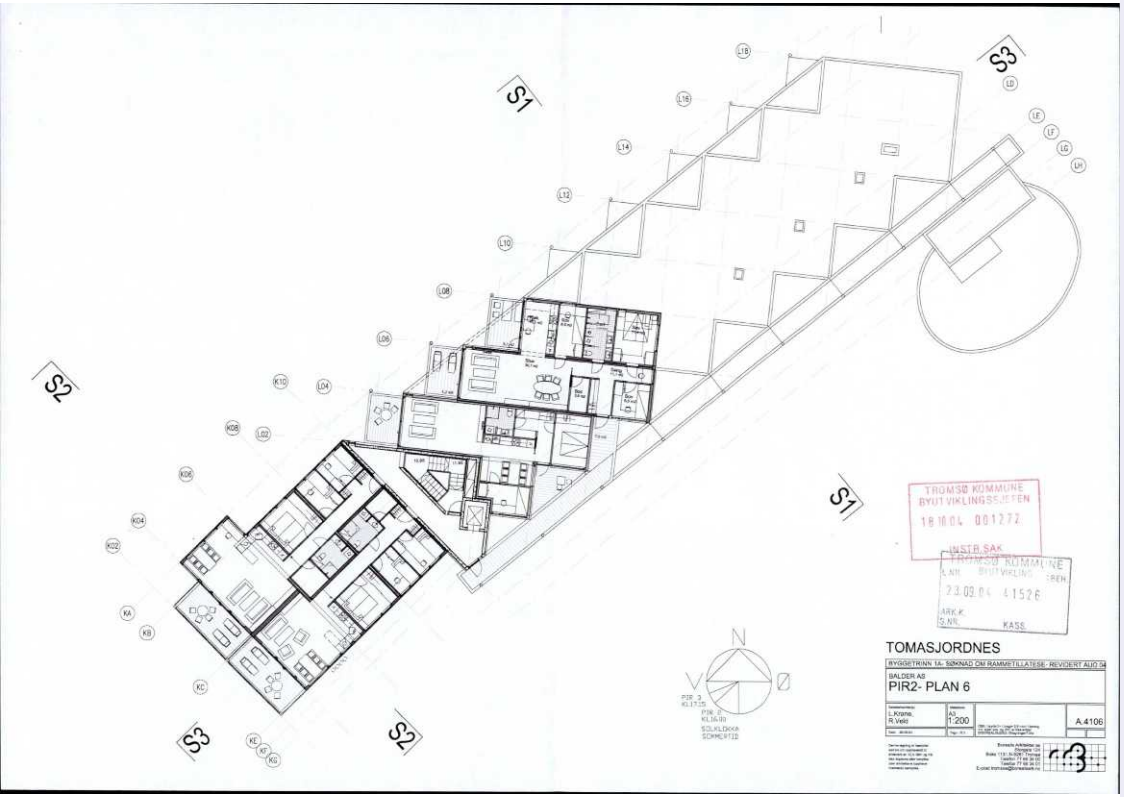
Kopi til: Tromsø kommune, Eiendom, Rådhuset, 9299 Tromsø

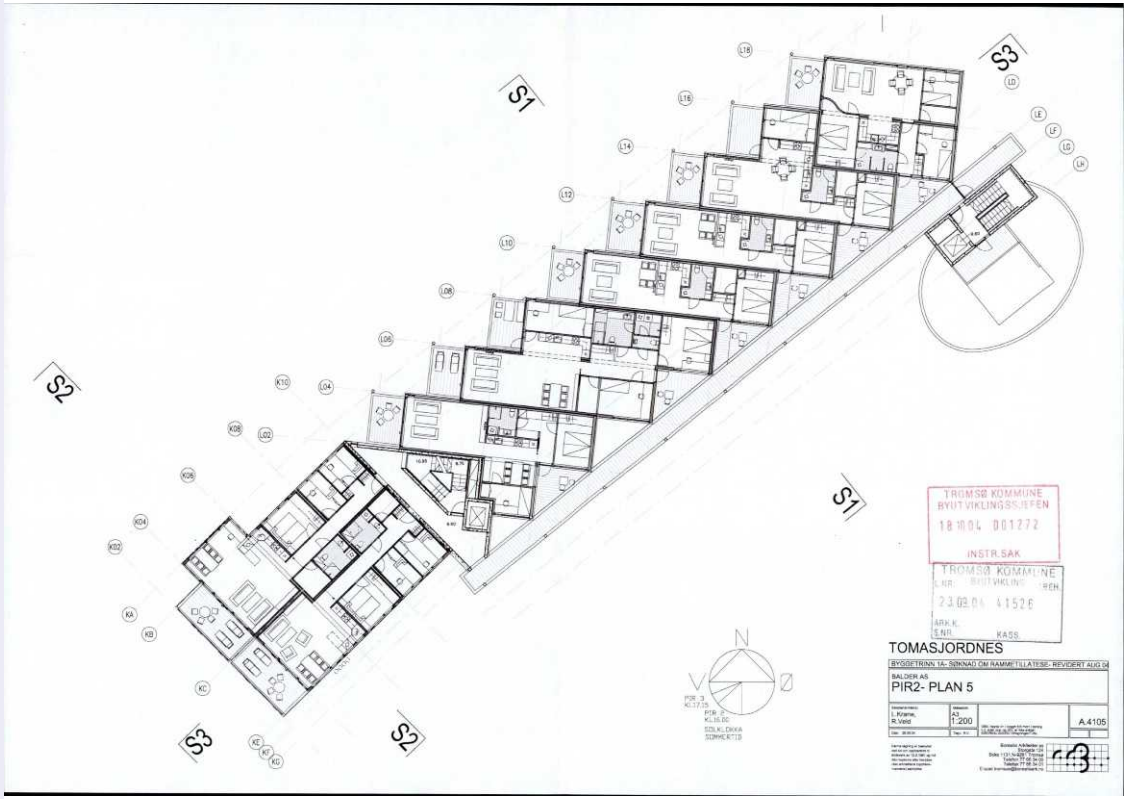


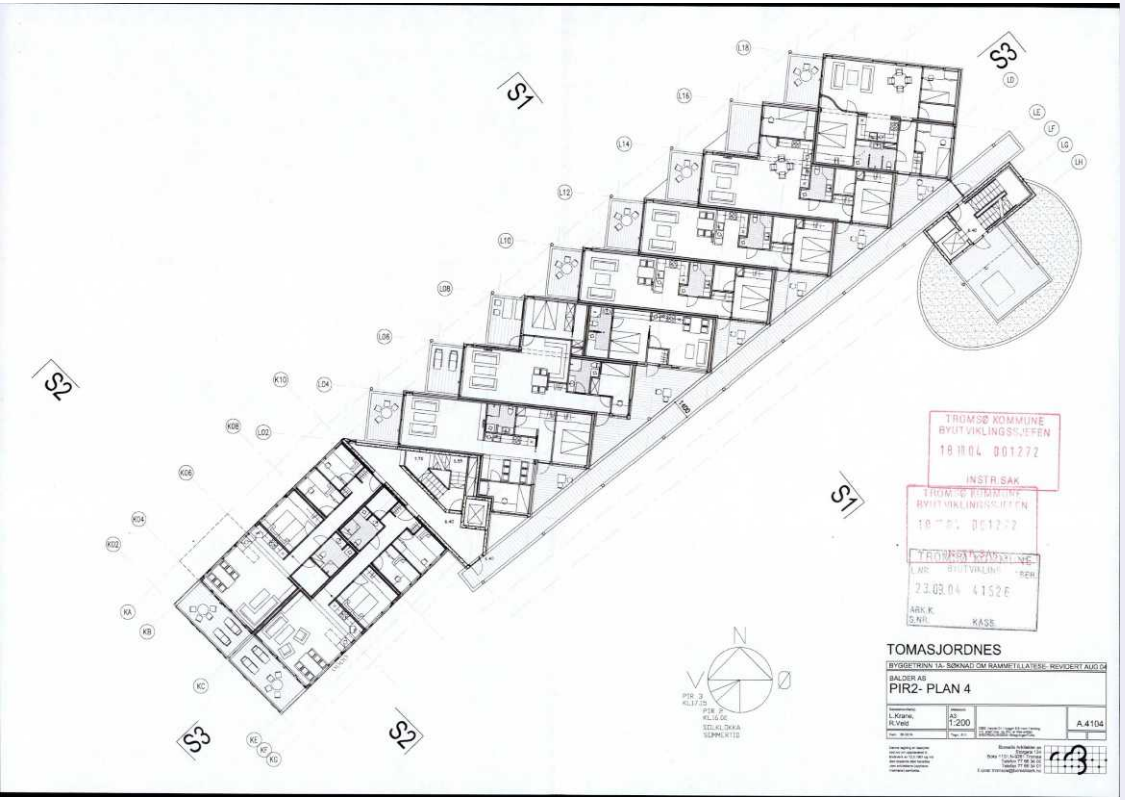


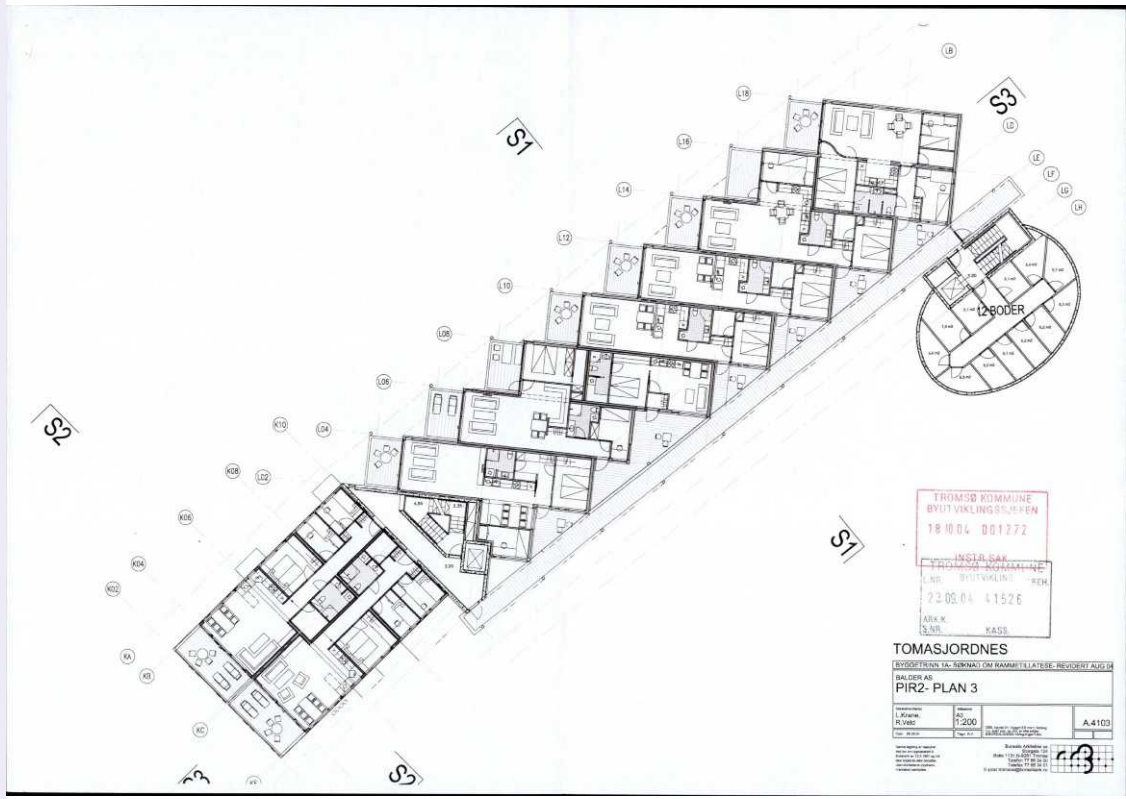

S1
S2
S3
12 S-PP
12 BODER
OPPSTILLINGSPLASS FLYTTEBIL
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 2
A.4102


S1
S2
S3
13 S-PP
TRAFO
F.BOD
12 BODER
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 1
A.4101


S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.10.04 001272
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
23.09.04 41526
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 6
A.4106

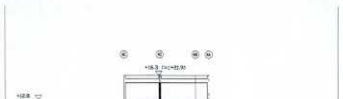

S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.10.04 001272
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
23.09.04 41526
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 5
A.4105


S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.10.04 001272
INSTR.SAK
23.09.04 41526
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 4
A.4104

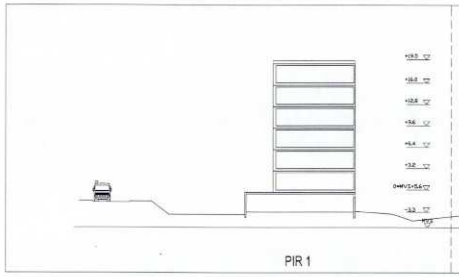

S1
S2
S3
12 BODER
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.10.04 001272
INSTR.SAK
23.09.04 41526
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 3
A.4103



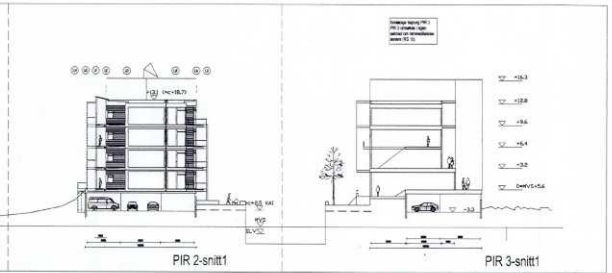
PIR 2-snitt3



PIR 2-snitt2

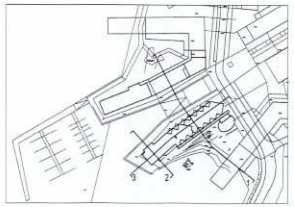


PIR 1



PIR 2-snitt1

PIR 3-snitt1



obs, tegning viser høyder internt i bygg (0=MVS+5.6m)
høyder markert med c+ er relatert til MVS

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.10.04 001272
INSTR.SAK

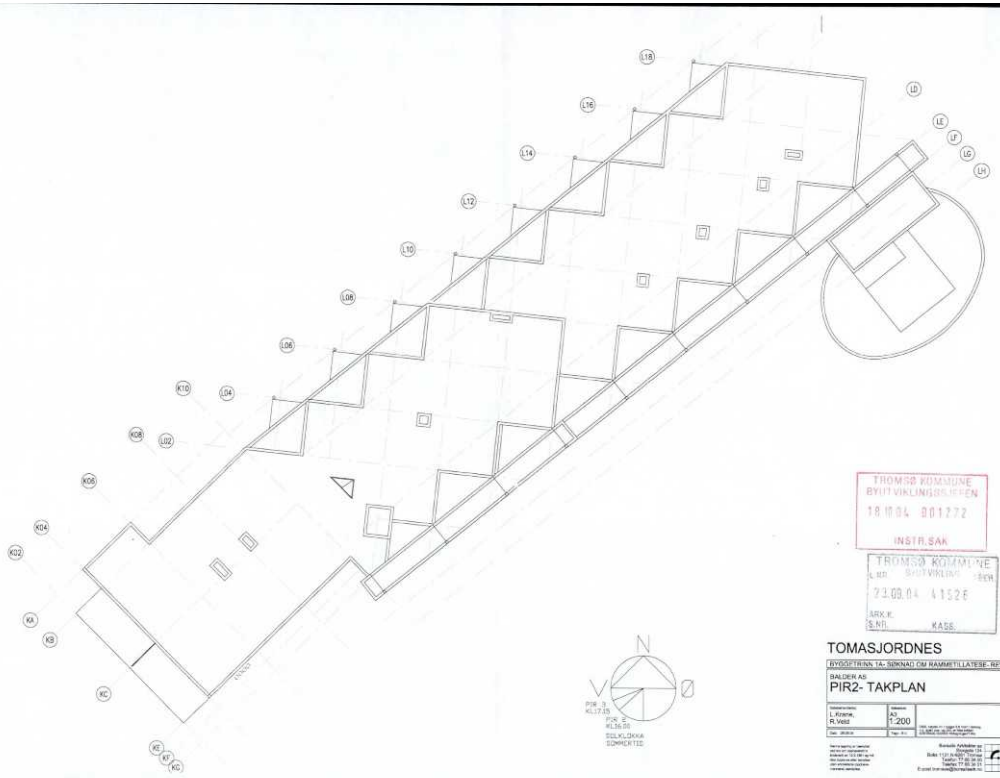
TROMSØ KOMMUNE
23.09.04 41526

TOMASJORDNES

BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04

BALDER AS
PIR2 - SNITT

L.Krane, R.Vest | A3 1:400 | A.4120



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.10.04 001272
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
23.09.04 41526

TOMASJORDNES

BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT AUG 04

BALDER AS
PIR2- TAKPLAN

L.Krane, R.Vest | A3 1:200 | A.4107



21.06 KL.12



21.06 KL.15



21.06 KL.18



21.06 KL.21



21.09 KL.12



21.09 KL.15



21.09 KL.18







TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING SAKSB.
15266 06.04.04
ARK.K.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK

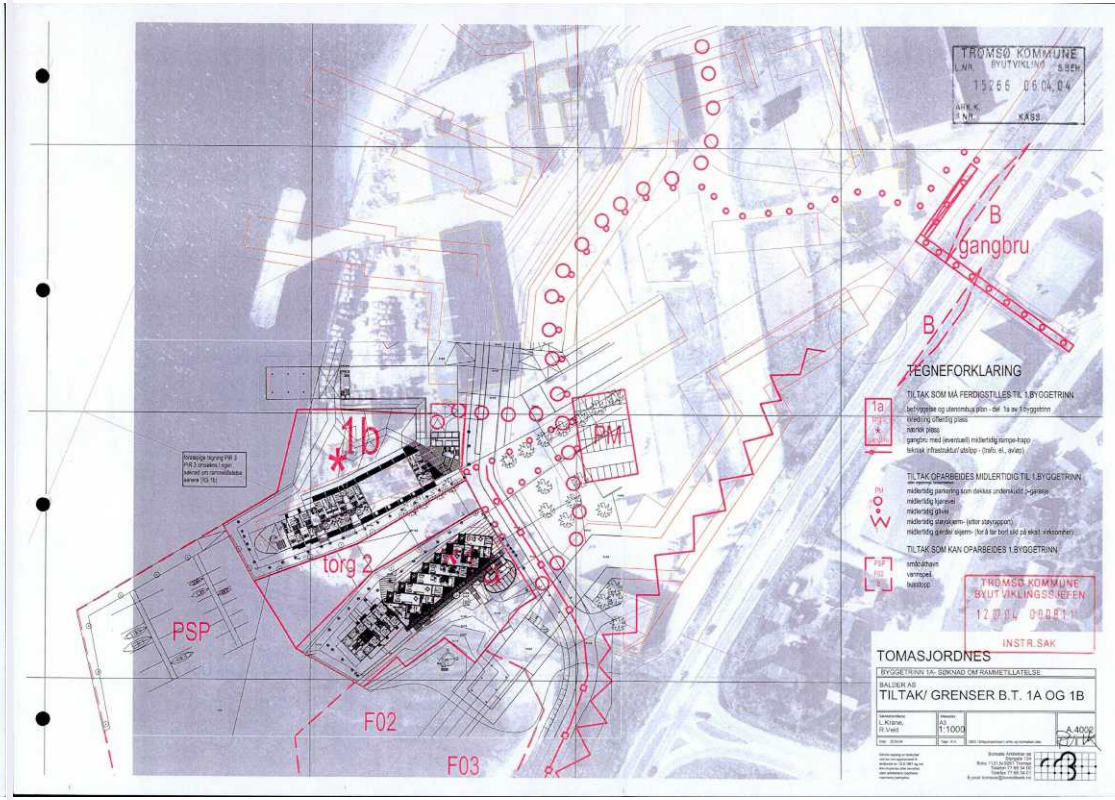
TOMASJORDNES

BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BALDER AS

PIR2- SOLDIAGRAMMER

L.Kriane, R.Vold | A3 | A.4003




TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING SAKSB.
15266 06.04.04
ARK.K.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK

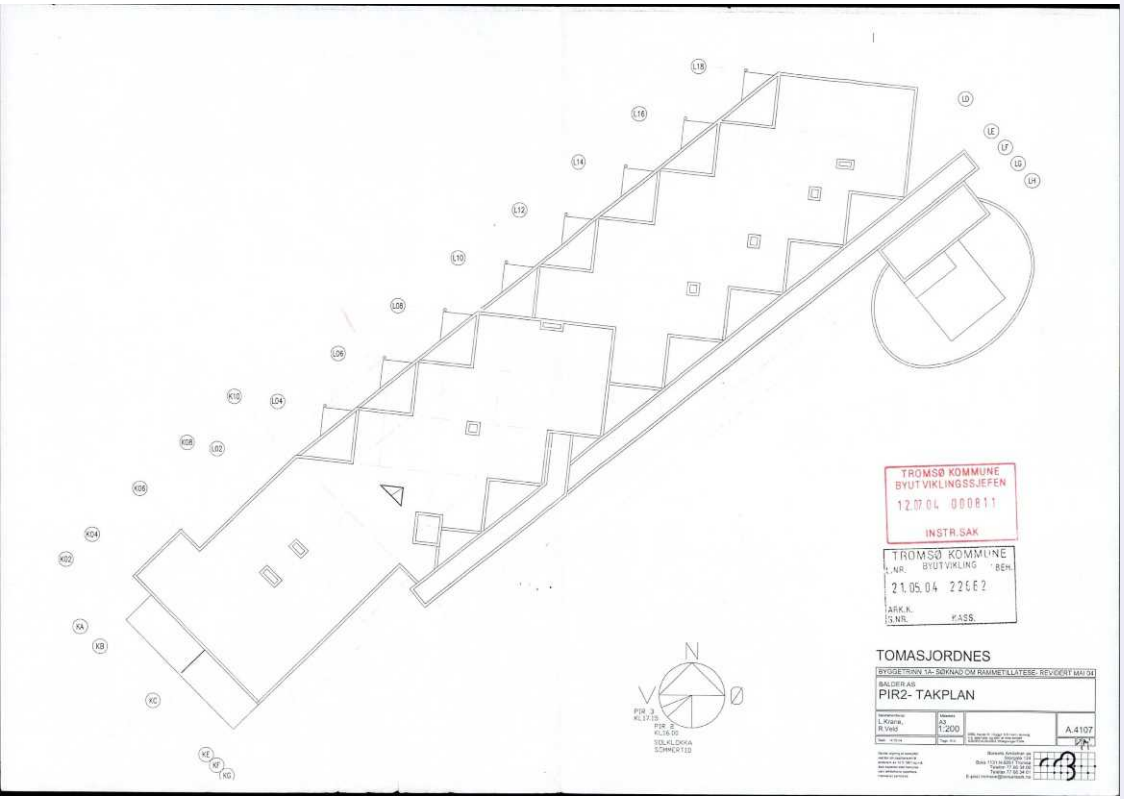
TOMASJORDNES

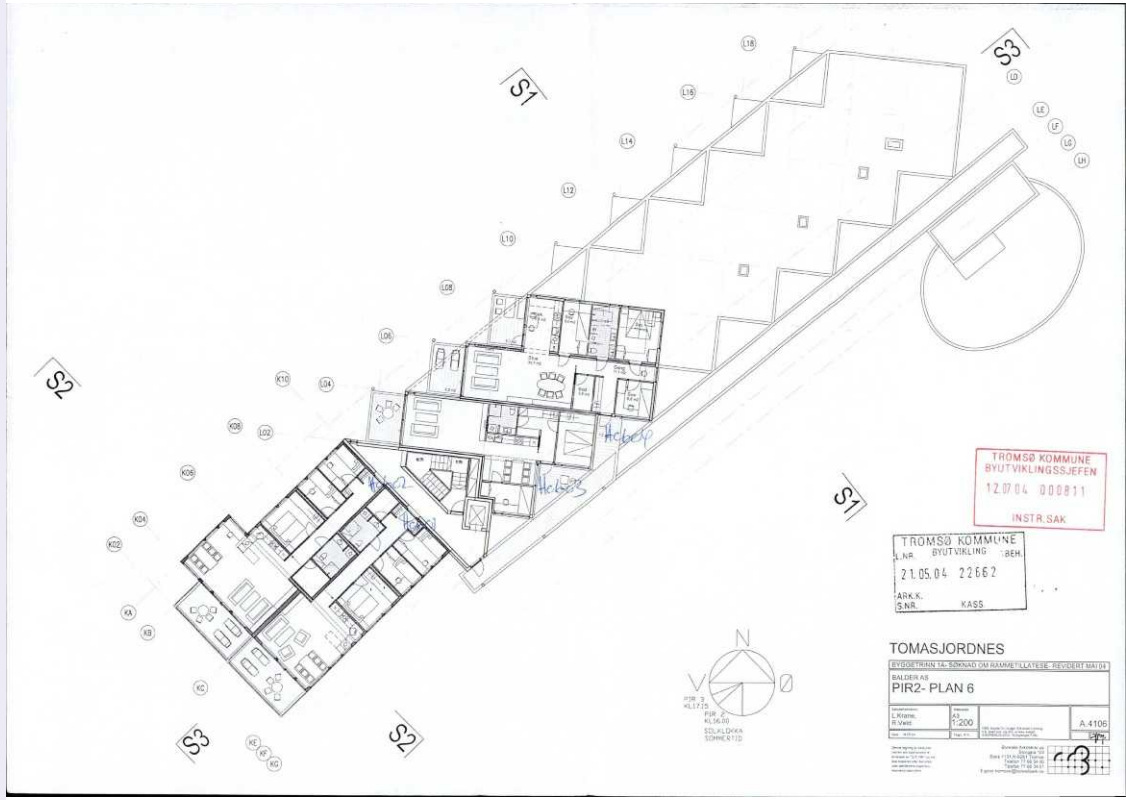
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BALDER AS

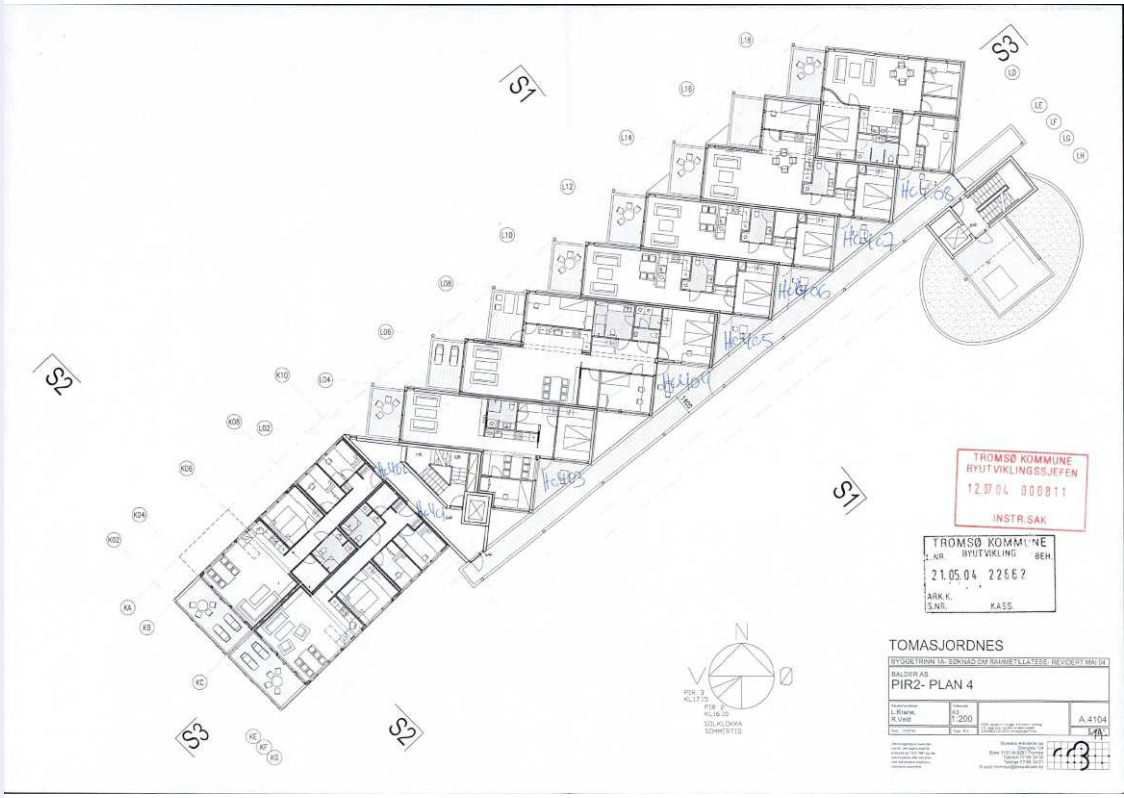
TILTAK/ GRENSER B.T. 1A OG 1B

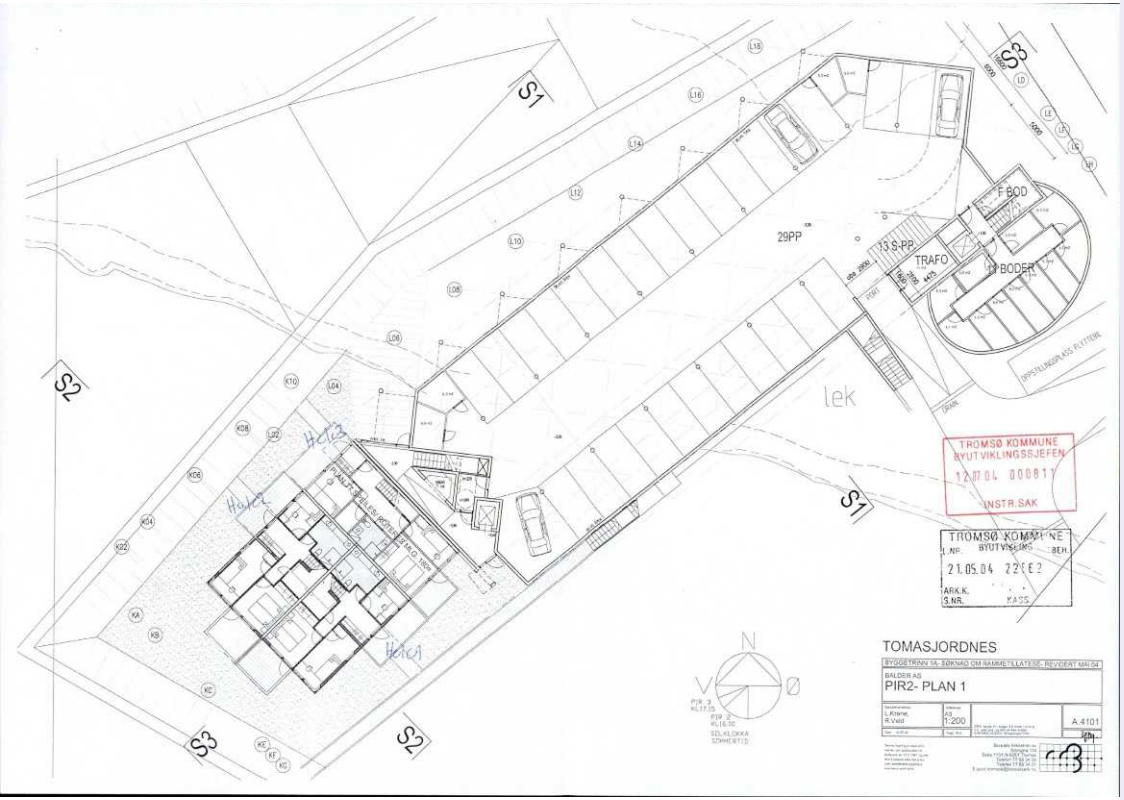
L.Kriane, R.Vold | A3 1:1000 | A.4002

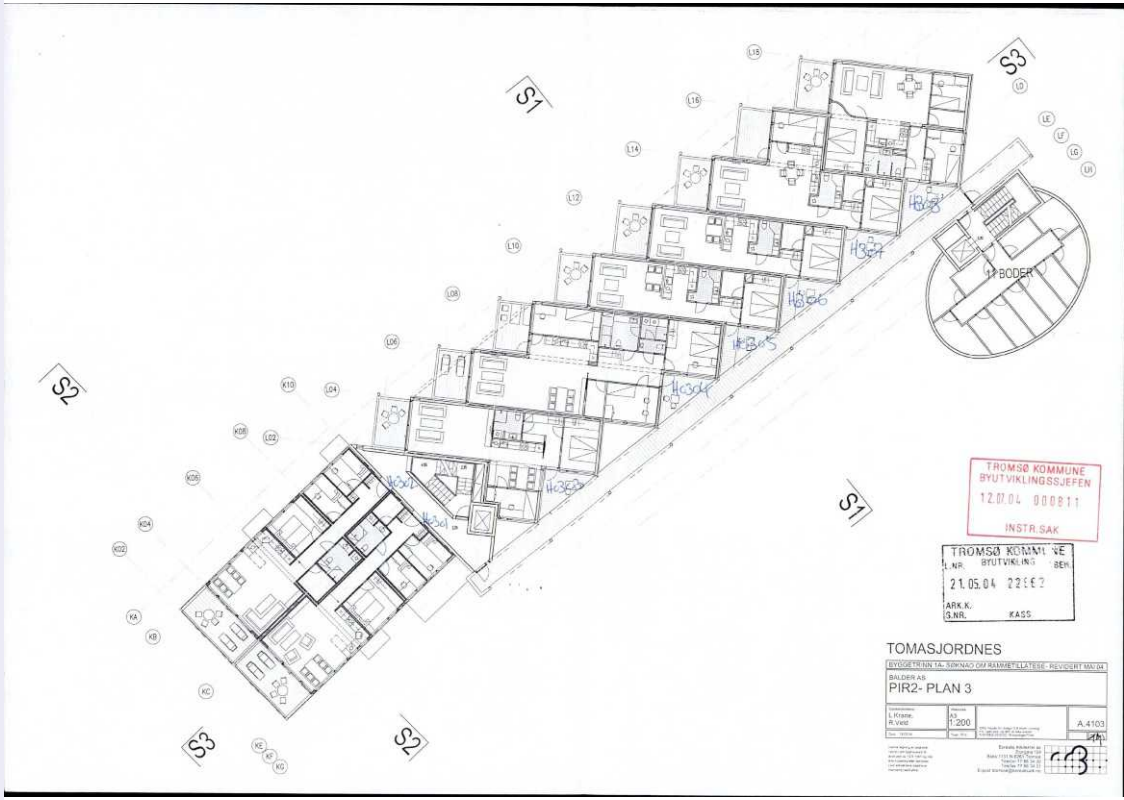

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.05.04 22662
ARK.K. KASS.
S.NR.
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- TAKPLAN
A.4107

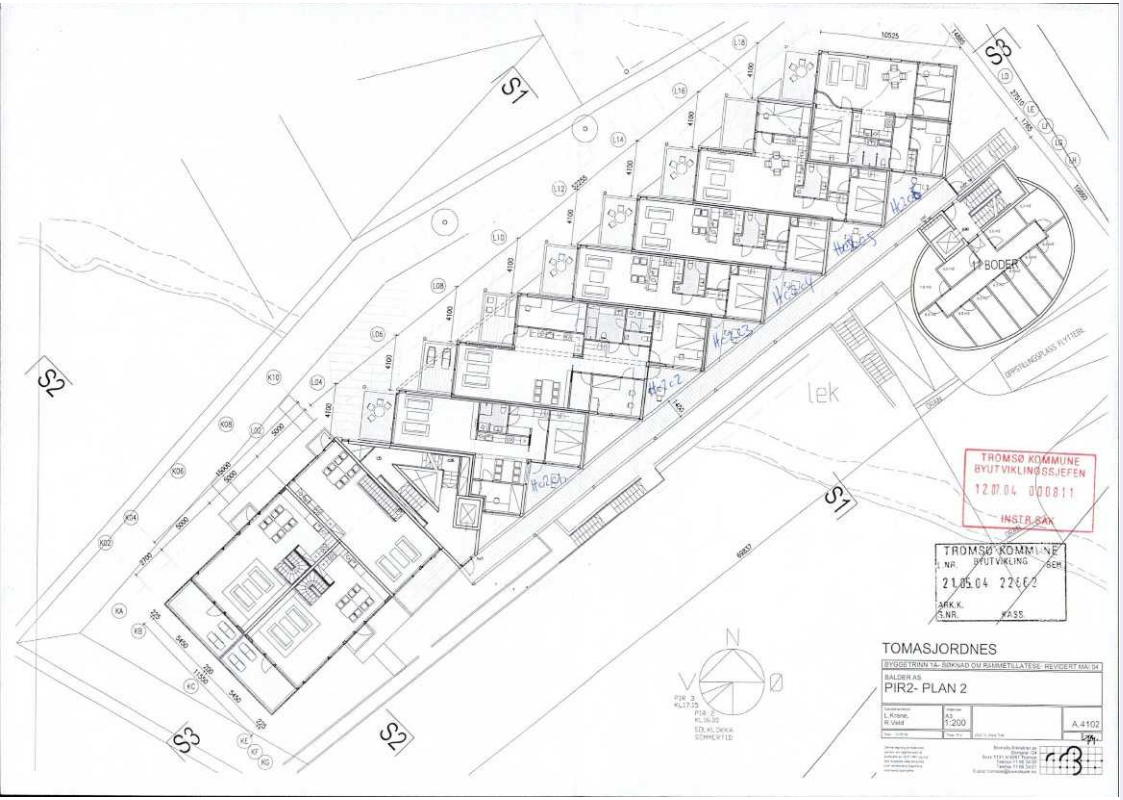

S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.05.04 22662
ARK.K. KASS.
S.NR.
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 6
A.4106


S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 5
A.4105

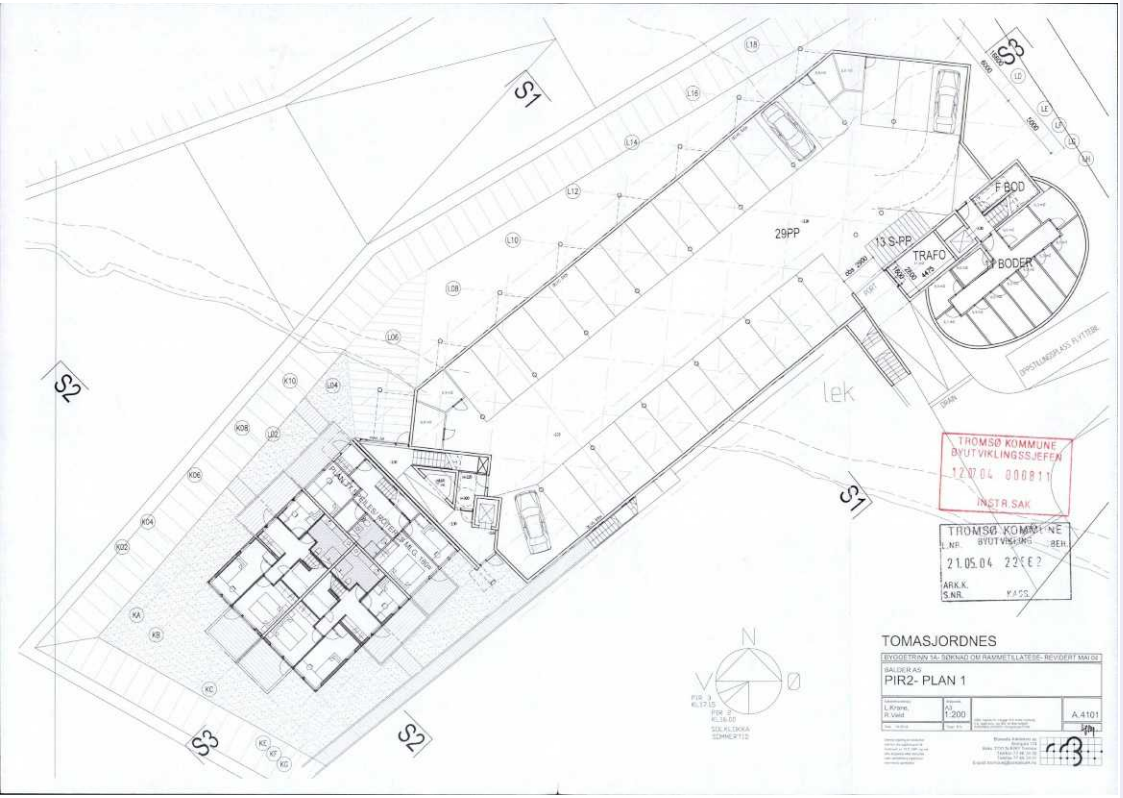

S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 4
A.4104

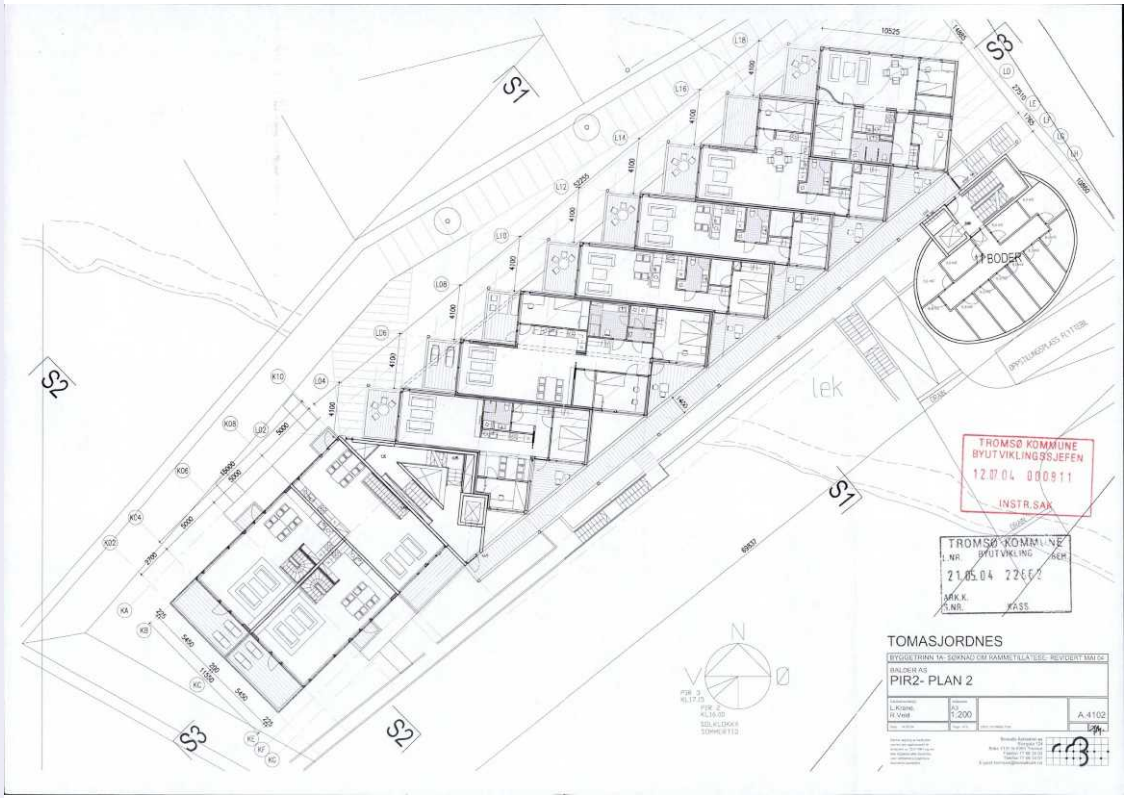

S1
S2
S3
29PP
13 S-PP
TRAFO
F.BOD
12 BODER
lek
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.05.04 22562
ARK.K. KASS
S.NR.
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 1
L.Krane, R.Vold
A3
1:200
A.4101

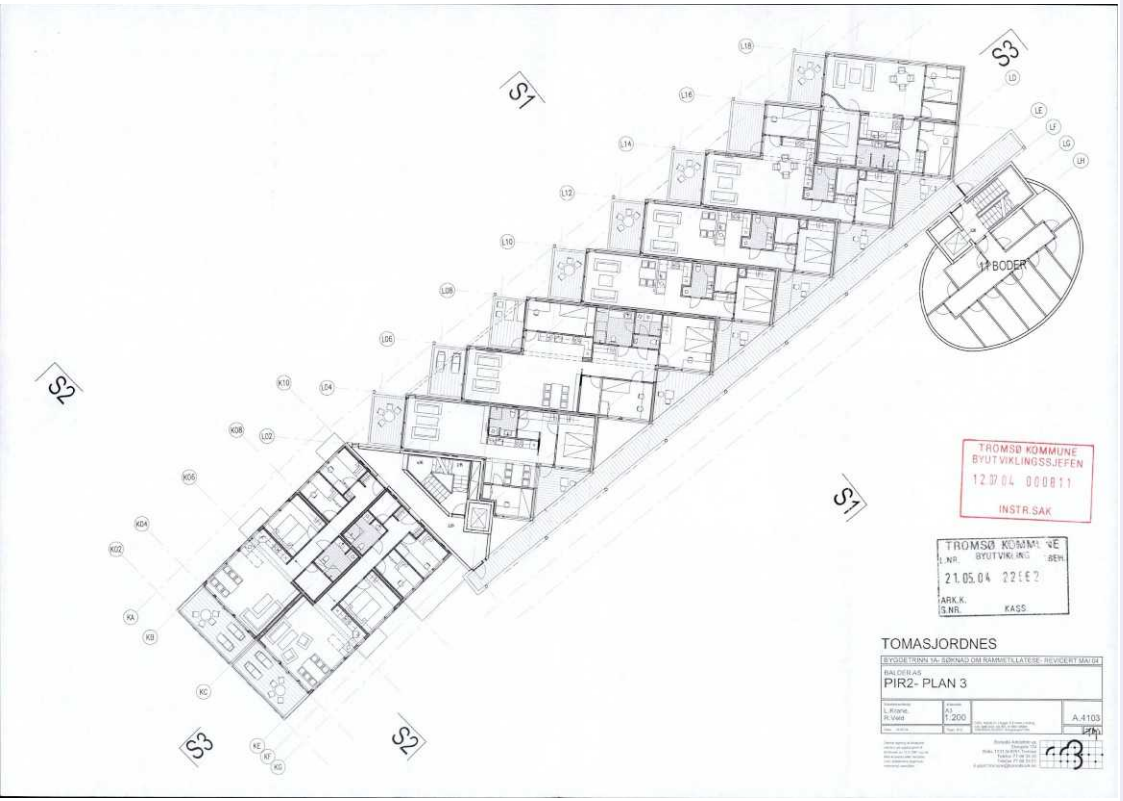

S1
S2
S3
12 BODER
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.05.04 22562
ARK.K. KASS
S.NR.
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 3
L.Krane, R.Vold
A3
1:200
A.4103

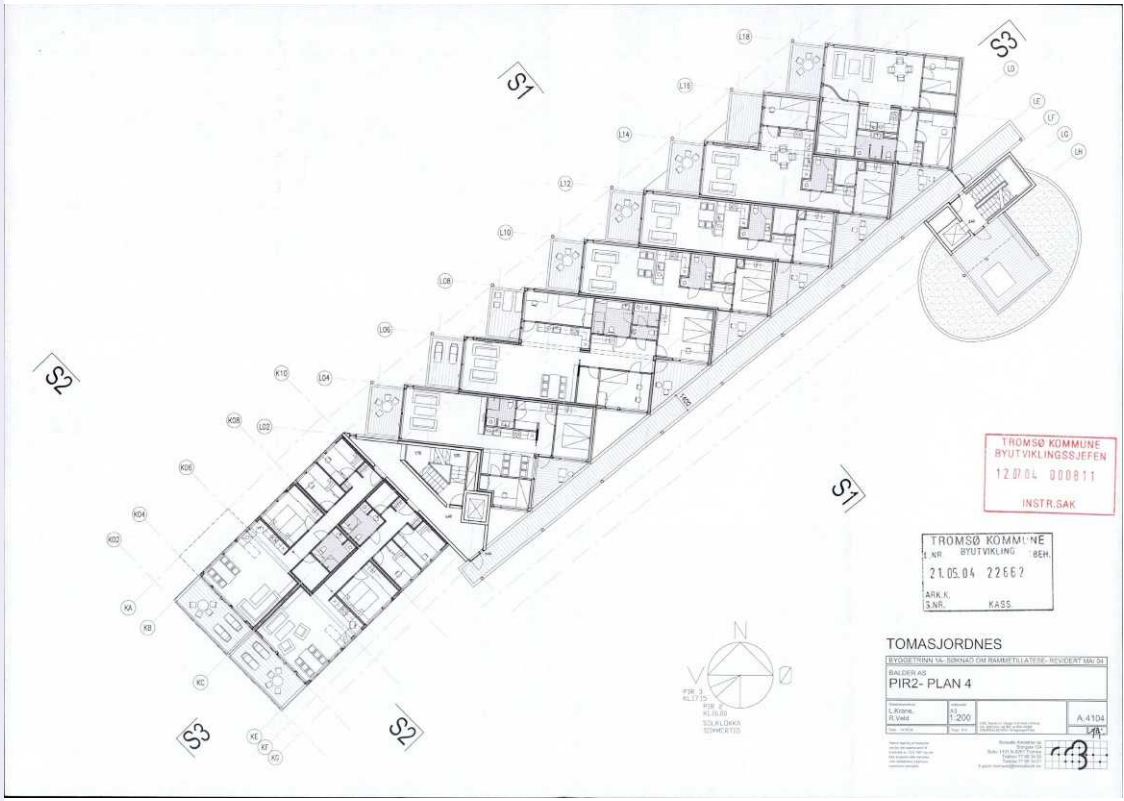

S1
S2
S3
S1
S2
S3
lek
12 BODER
SPRINGGRØFTE
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
ARK.K.
G.NR.
KASS.
N
V
Ø
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 2
L.Krane,
R.Veid
A3
1:200
A.4102


PIR 2- fasade NV
S2
S1
PIR 2- fasade NØ
S3
PIR 2- fasade SØ-1
S2
S1
PIR 2- fasade SV
S3
PIR 2- fasade SØ-2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
03.JUN.04 24723
ARK.K.
G.NR.
KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2 - FASADE
L.Krane,
R.Veid
A3
1:400
A.4150

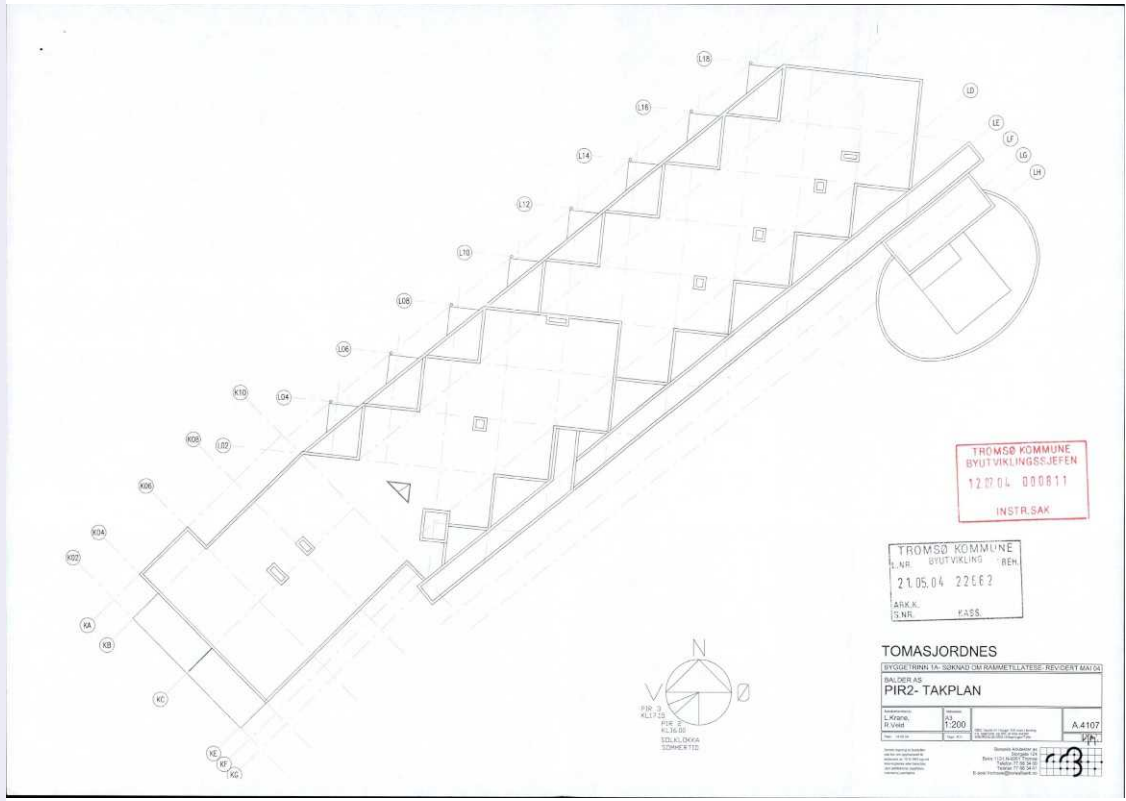

S1
S2
S3
F BOD
29PP
13 S-PP
TRAFO
17 BODER
lek
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 1
A.4101


S1
S2
S3
17 BODER
lek
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 2
A.4102

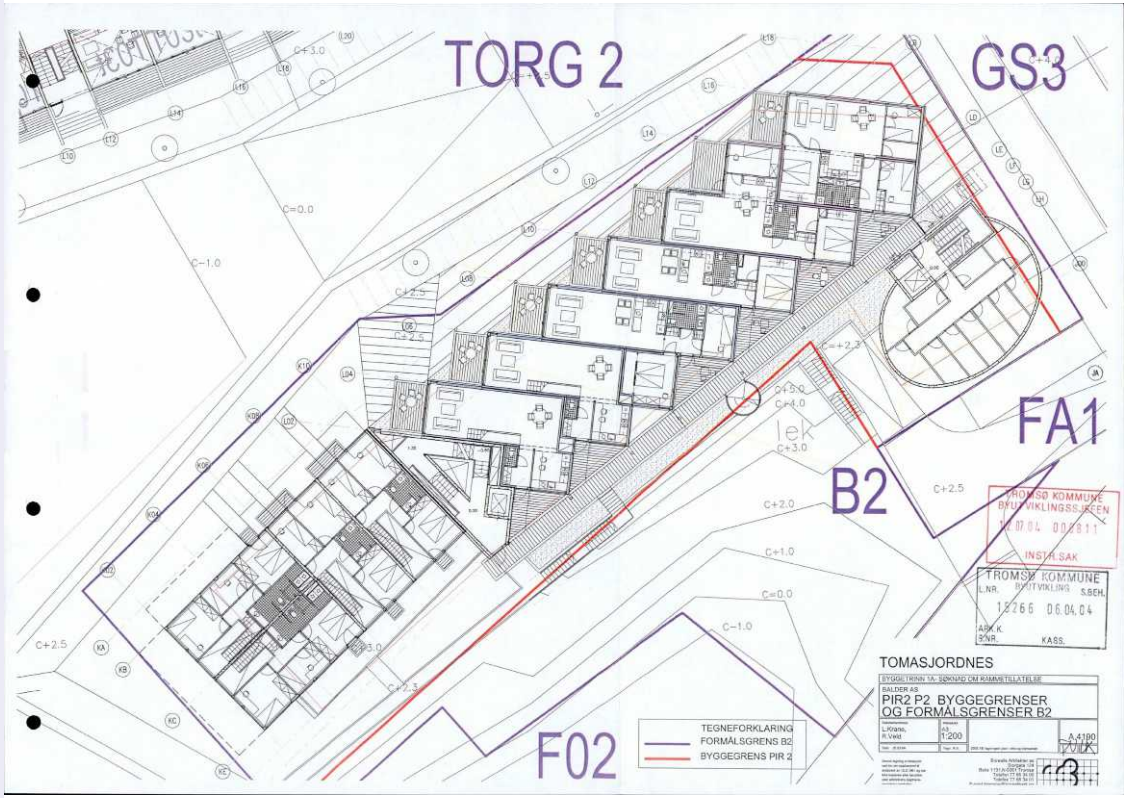

S1
S2
S3
11 BODER
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE: REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 3
A.4103


S1
S2
S3
N
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE: REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 4
A.4104


S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.05.04 22662
ARK.K.
S.NR. KASS.
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- PLAN 5
L.Krane,
R.Vold
1:200
A.4105

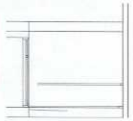

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.05.04 22662
ARK.K.
S.NR. KASS.
TOMASJORDNES
BYGGETRINN 1A- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04
BALDER AS
PIR2- TAKPLAN
L.Krane,
R.Vold
A3
1:200
A.4107


S1
S2
S3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.05.04 22662
TOMASJORDNES
PIR2- PLAN 6
A.4106


TORG 2
GS3
FA1
B2
F02
TEGNEFORKLARING
FORMÅLSGRENS B2
BYGGEGRENS PIR 2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
12266 06.04.04
TOMASJORDNES
PIR2 P2 BYGGEGRENSER
OG FORMÅLSGRENSER B2
A.4100




SNITT S1



SNITT S2

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK

## DAGSLYS 1
RT kap VIII § 8-35 Lys (NS 3940)

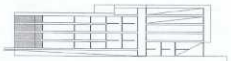
areal 12m2 sov+ 3m2 terr. *10%=1,5 m2
vindu 0,6 m*2,5m=1,5 m2
1,5 m2 vindu/ 10%= 15 m2 areal

## DAGSLYS 2
RT kap VIII § 8-35 Lys (NS 3940)

areal 9 m2 sov + 7m2 andel terr.=16 m2
areal 16 m2 * 10%=1,6m2 vindu
vindu 1~ 1,7 m*~1,0m=1,7 m2
vindu 2~ 0,7 m*1,0m=0,7 m2
m2 vindu/ areal= 2,4/ 16=15%
skjerming vindu 1 er stor>>20
vindu 2 tar 0,7/0,9 = 8%




TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
15266 06.04.04
ARK.K. KASS.
S.NR.

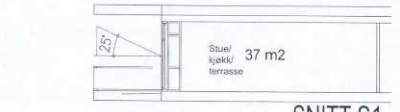


leilighetstype T1
BRA = 79,0 m2

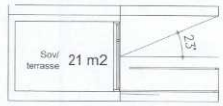


Bonsalls Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromso@bonsallsark.no

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BYGGER AS
TOMASJORDNES BYGGETRINN 1A
Konstr.
Saksbehandler LK RV
Målestokk 100 A3
Dato 26.02.04
Tegn.nr. A.A.4902
BOLIGKVALITET III dagslys- leilighetstype T1




SNITT S1




SNITT S2

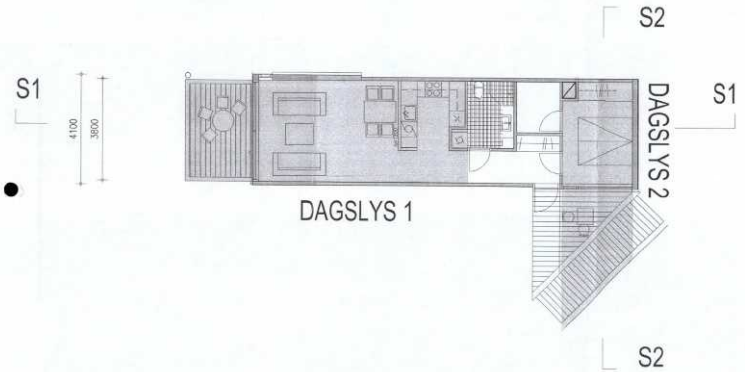
## DAGSLYS 1
RT kap VIII § 8-35 Lys (NS 3940)

areal 37m2*10%=3,7m2
vindu 3,5m*2,5m=8,8m2
8,8m2 vindu/ 10%= 88m2 areal
37m2/ 8,8m2=24%

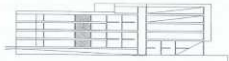
## DAGSLYS 2
RT kap VIII § 8-35 Lys (NS 3940)

areal 21m2*10%=2,1m2
vindu 2,5m*1,2m=3,7m2
3,7m2 vindu/ 10%= 37m2 areal
21m2/ 3,7m2=18%

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK




TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
15266 06.04.04
ARK.K. KASS.
S.NR.

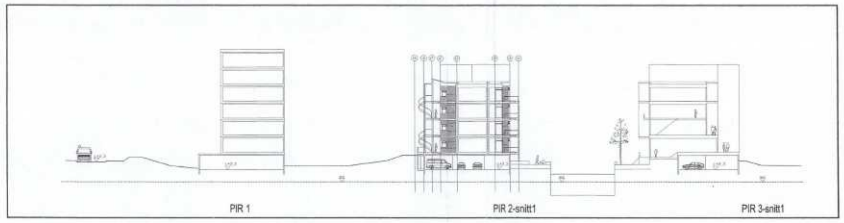


leilighetstype T3
BRA = 53,6 m2



Bonsalls Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromso@bonsallsark.no

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BYGGER AS
TOMASJORDNES BYGGETRINN 1A
Konstr.
Saksbehandler LK RV
Målestokk 100 A3
Dato 26.02.04
Tegn.nr. A.A.4901
BOLIGKVALITET III dagslys- leilighetstype T3




TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.04.000811
INSTR.SAK

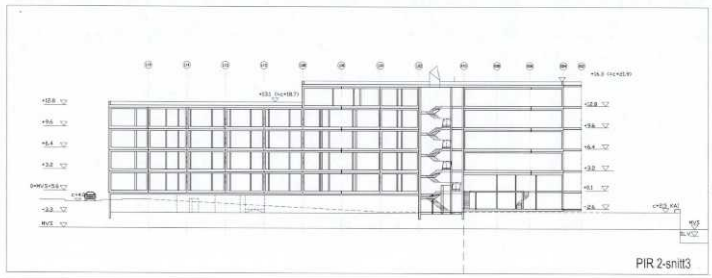
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SBEH.
15266 06.04.04
ARK.K. KASS.
S.NR.

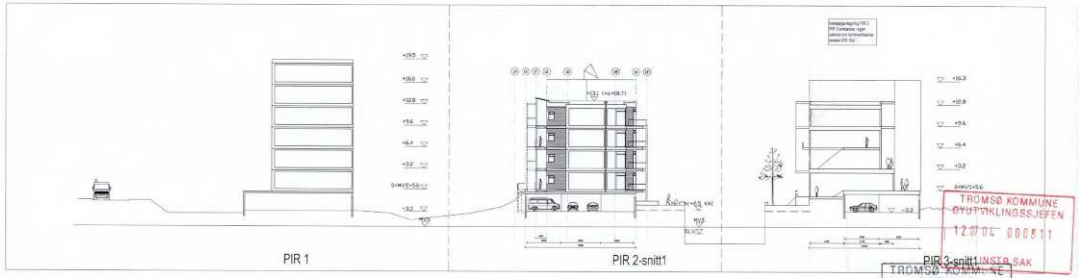
| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGG-GRUPPEN AS<br>TOMASJORD UTBYGGINGSOMRÅDE | Målestokk: 1500 | Tegnet av: TA | 29.03.04 |
| | | Prosjekt nr: 504940 | |
| | | Finavn: 504940-103 | |
| UTOMHUSPLAN - SNITT | L-401 | | |

SWECO GRØNER

POSTBOKS 931, 9259 TROMSØ
TLF: 77 600 900, FAX: 77 600 901
TROMSO@SWECO.NO

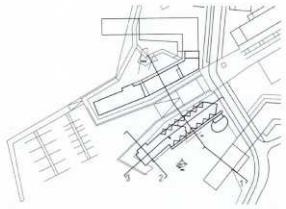
P:\504940\DAK\103\504940-103.05.dwg, 31.03.2004 09:58:04




TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.04.000811
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SBEH.
21.05.04 22662
ARK.K. KASS.
S.NR.



obs, tegning viser høyder internt i bygg (0=MVS+5.6m)
høyder markert med c+ er relatert til MVS

TOMASJORDNES

BYGGETRINN 1A: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- REVIDERT MAI 04

BALDER AS
PIR2 - SNITT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tegnet: L.Kramer, R.Veld | Målestokk: A3 1:400 | | A.4120 |
| | | | 1A0 |

Sweco Grøner AS
Strandgata 13B
Boks 6134 Stakkevollan
Telefon: 77 68 40 00
Telefax: 77 68 40 01
E-post: tromso@sweco.no

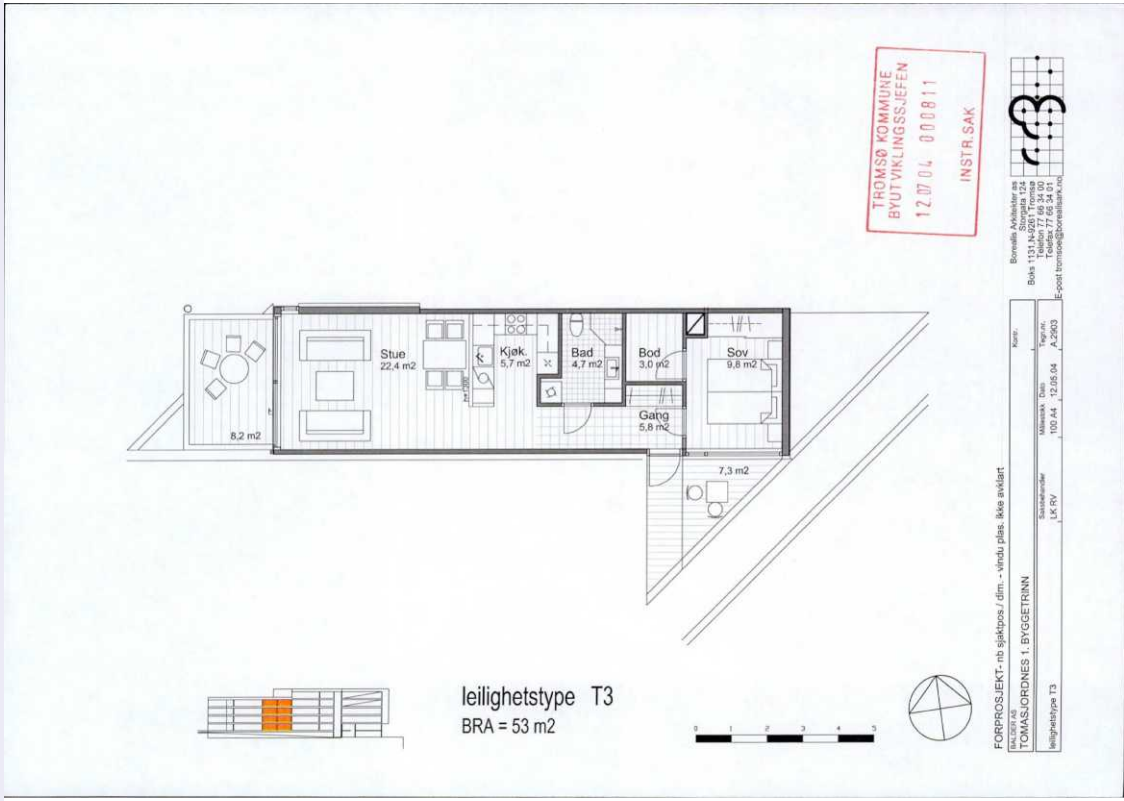
| Entreprise: | TEGNINGSLISTE/ DISTRIBUSJONSLISTE | | PROSJ.: Tomasjordnesset AS Landskapsarkitektonisk utforming | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | UTSENDELSESDATO 26.03.04 | | UTS. NR: Anbud | | DISTRIBUSJON: | | | | | | | | | |
| | | | | | ARK | LARK | | | | | | | | |
| TEGNINGSNUMMER | REVISJON | Rådgiver byggeteknikk: **SWECO Grøner AS** **Regionkontor Tromsø** Postboks 931, 9259 TROMSØ Tlf. 77 60 09 00 Fax 77 60 09 01 E-mail: tromso@sweco.no TEGNING | Mål | Tegnet dato | Dato denne revisjon | Borealis Arkitekter AS | SWECO Grøner AS | Tomasjordnesset AS | | | | | | SUM KOPIER |
| TEGNINGER | | | | | | | | | | | | | | |
| L 101 | | Utomhusplan | 1:500 | 29.03.04 | | 1 | 1 | 1 | | | | | | |
| L 401 | | Utomhusplan - snitt | 1:500 | 29.03.04 | | 1 | 1 | 1 | | | | | | |
| | | | | | Antall: | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

ADRESSER

| Aktør | Firma | Att. | Adresse | Post nr/Poststed | Telefon |
|---|---|---|---|---|---|
| BH | Borealis Arkitekter | Remco Veld | Storgata 124 | N-9261 Tromsø | 77 66 34 00 |
| ARK | Tomasjordnesset AS | Geir I Sivertsen | Postb. 1077 | 9261 Tromsø | 77 66 20 66 |
| RIB | SWECO Grøner AS | Odd-Kåre Sørensen | Postboks 931 | 9259 Tromsø | 77 60 09 00 |

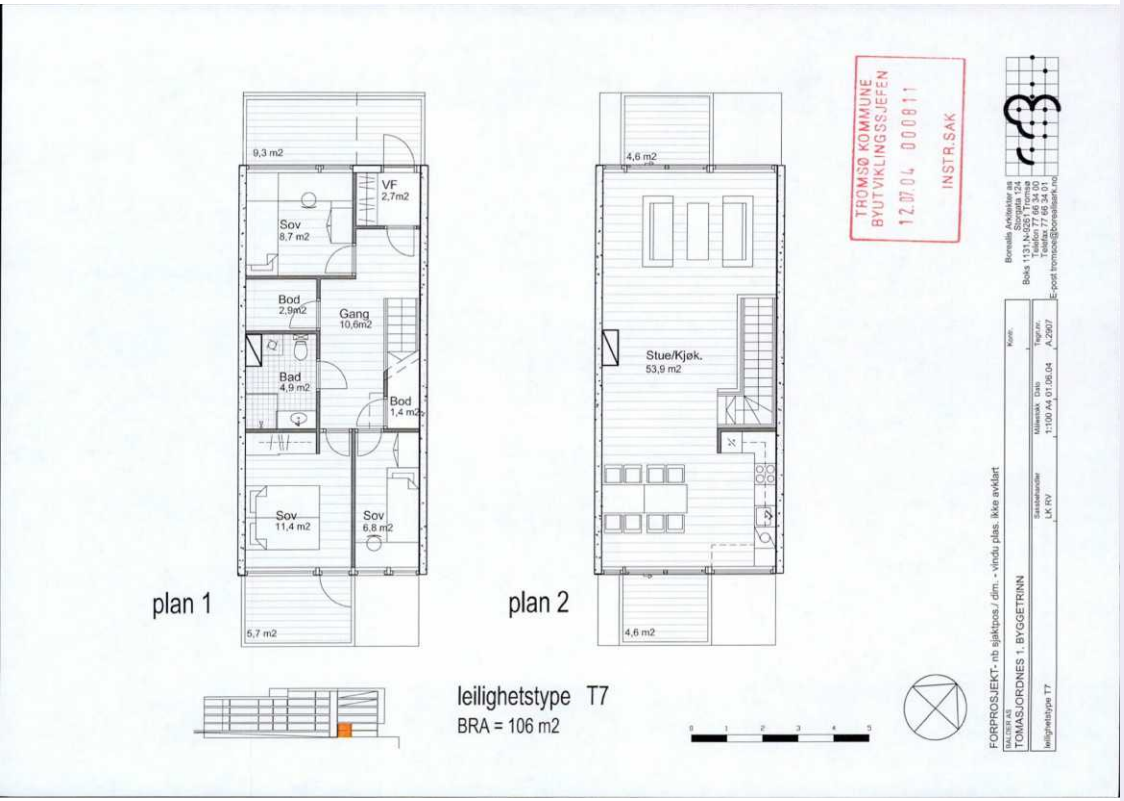
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
15266 06.04.04
ARK.K.
S.NR. KASS.

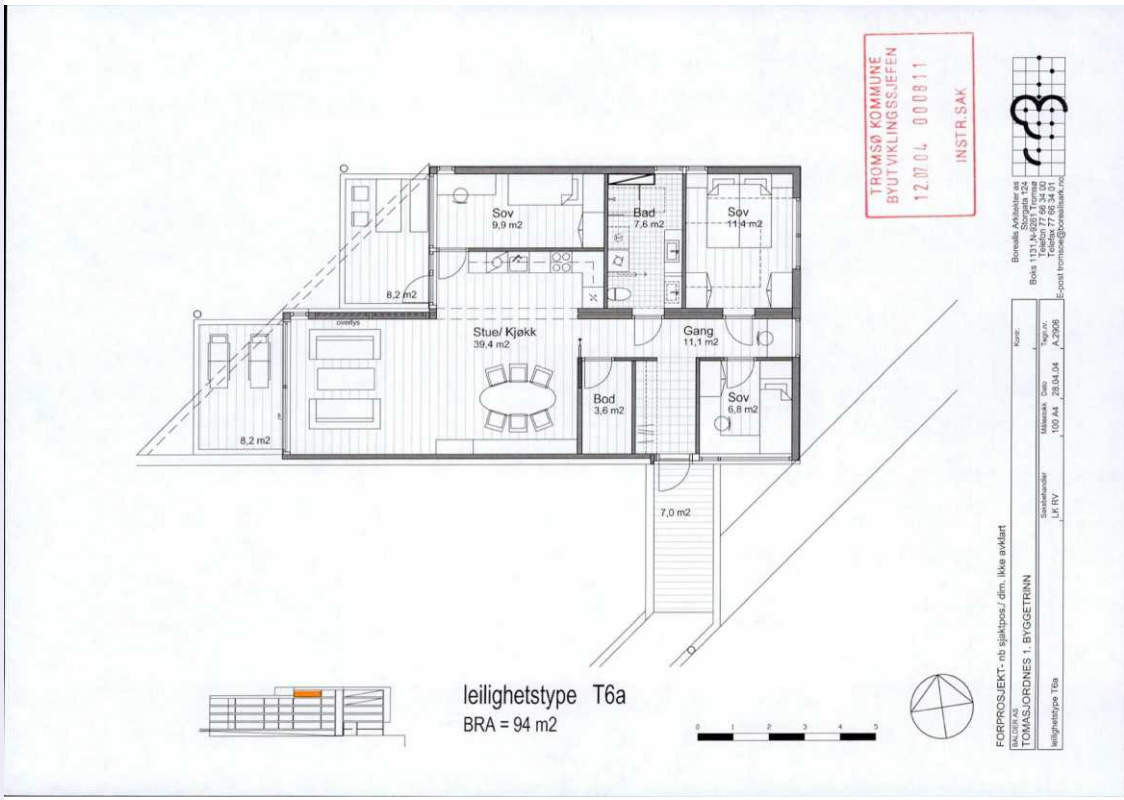


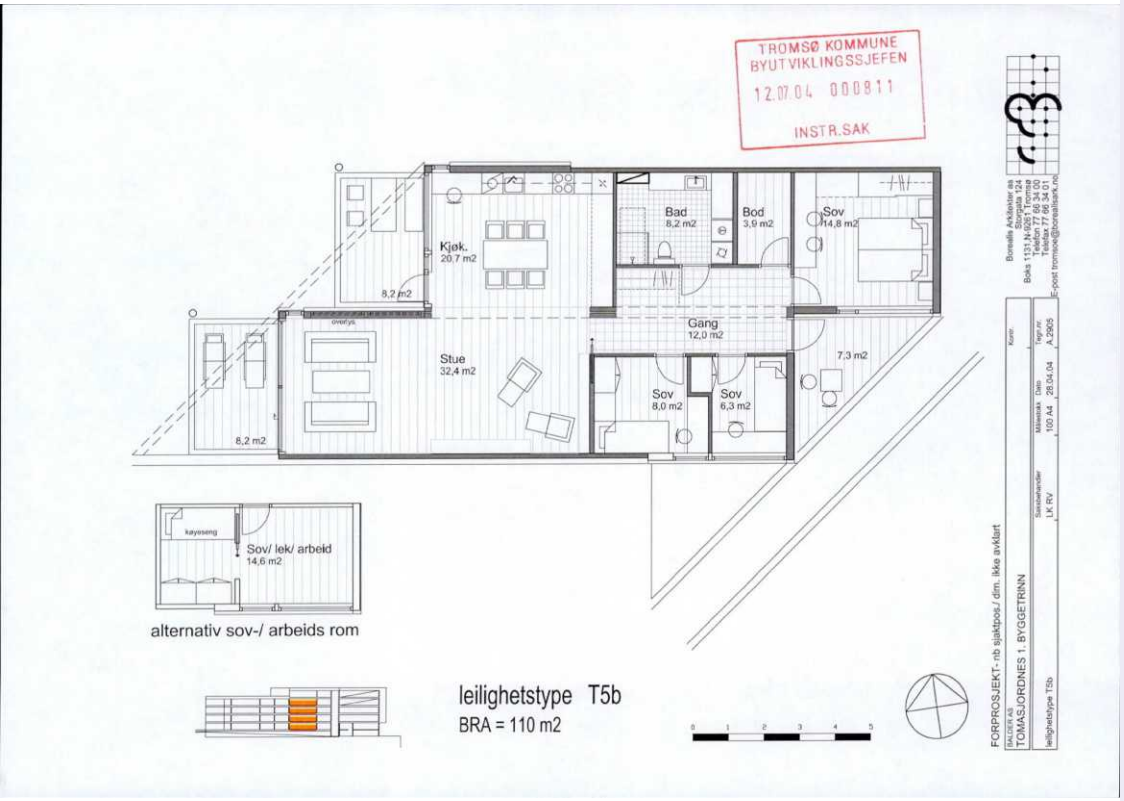


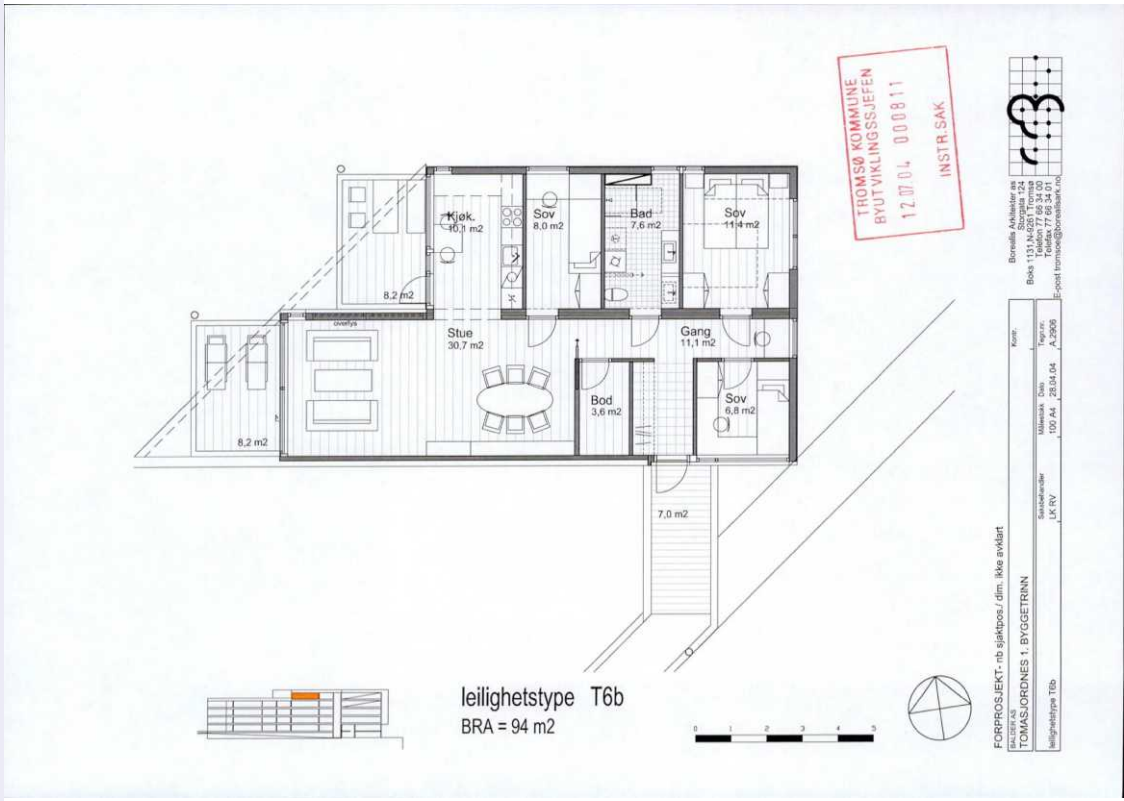
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plas. ikke avklart
BALDER AS
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T8s
Saksbehandler LK RV
Målestokk 1:100 A4 11.05.04
Tegn.nr. A.2908
Konstr.
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no
plan 2
1,8 m2
13,0 m2
48,4 m2
Stue/ Kjøk.
3,6 m2
Trapp
plan 1
9,3 m2
Sov
10,6 m2
Gang
4,5 m2
Sov
6,1 m2
7,6 m2
Sov
11,0 m2
Gang
4,6 m2
Bad
7,1 m2
Bod
3,2 m2
leilighetstype T8s
BRA = 102 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK

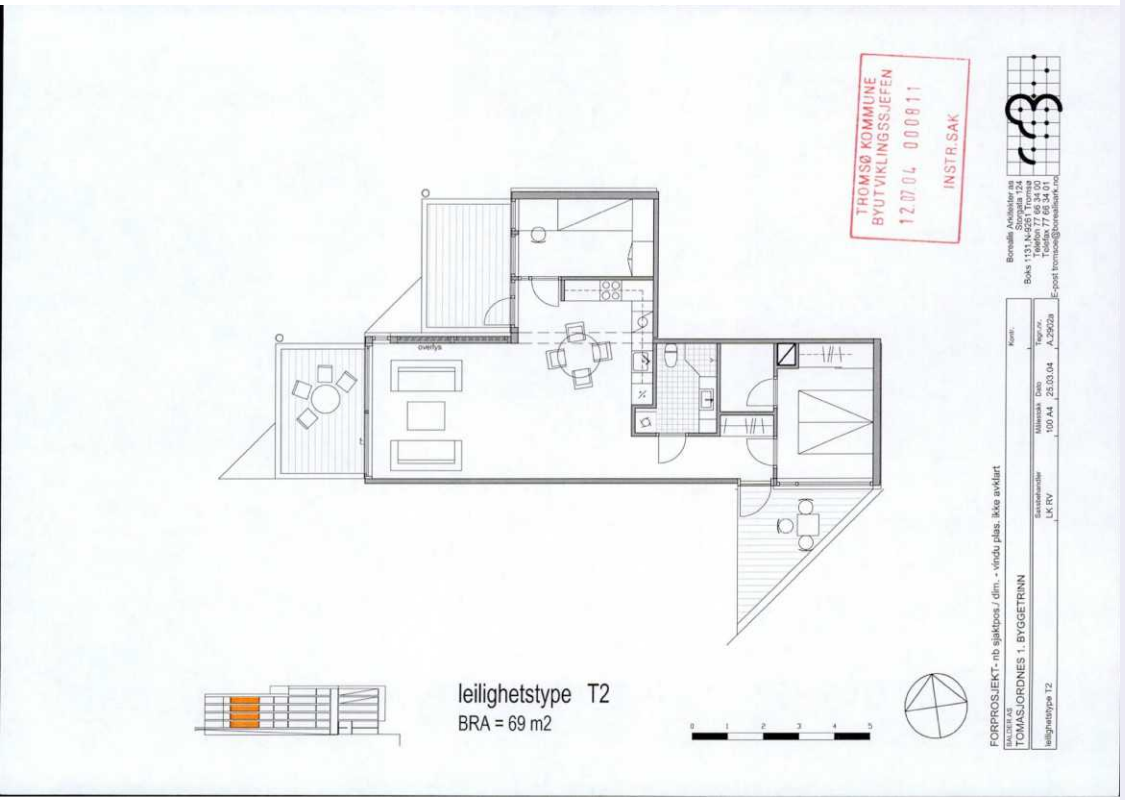

plan 1
10,3 m2
VF
2,7m2
Sov
8,7 m2
Bod
2,9m2
Gang
10,5m2
Bad
4,9 m2
Bod
1,4 m2
Sov
11,4 m2
Sov
6,8 m2
6,0 m2
plan 2
1,8 m2
Stue/Kjøk.
53,9 m2
9,3 m2
leilighetstype T7
BRA = 106 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plas. ikke avklart
BALDER AS
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T7
Saksbehandler LK RV
Målestokk 1:100 A4 05.05.04
Tegn.nr. A.2907
Konstr.
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

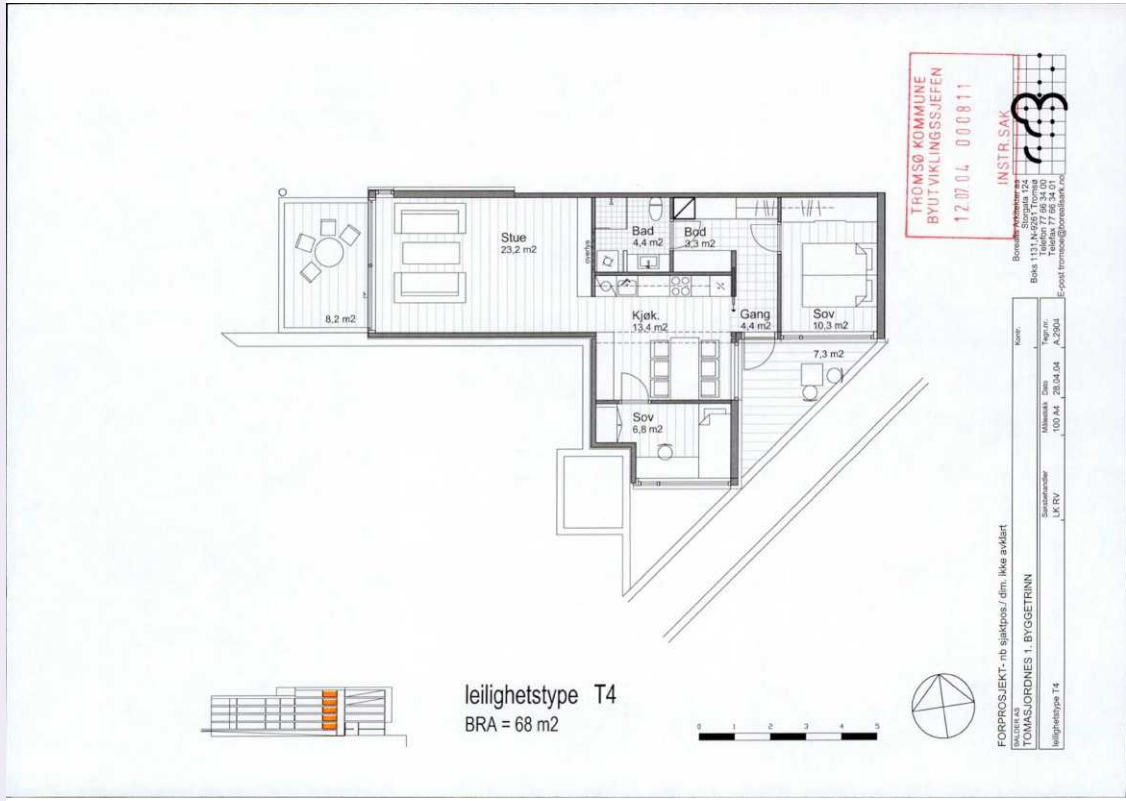

plan 1
9,3 m2
VF
2,7m2
Sov
8,7 m2
Bod
2,9m2
Gang
10,6m2
Bad
4,9 m2
Bod
1,4 m2
Sov
11,4 m2
Sov
6,8 m2
5,7 m2
plan 2
4,6 m2
Stue/Kjøk.
53,9 m2
4,6 m2
leilighetstype T7
BRA = 106 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131 N-9251 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plas. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T7
Leilighetstyper
LK RIV
1:100 A4
01.06.04
A.2507

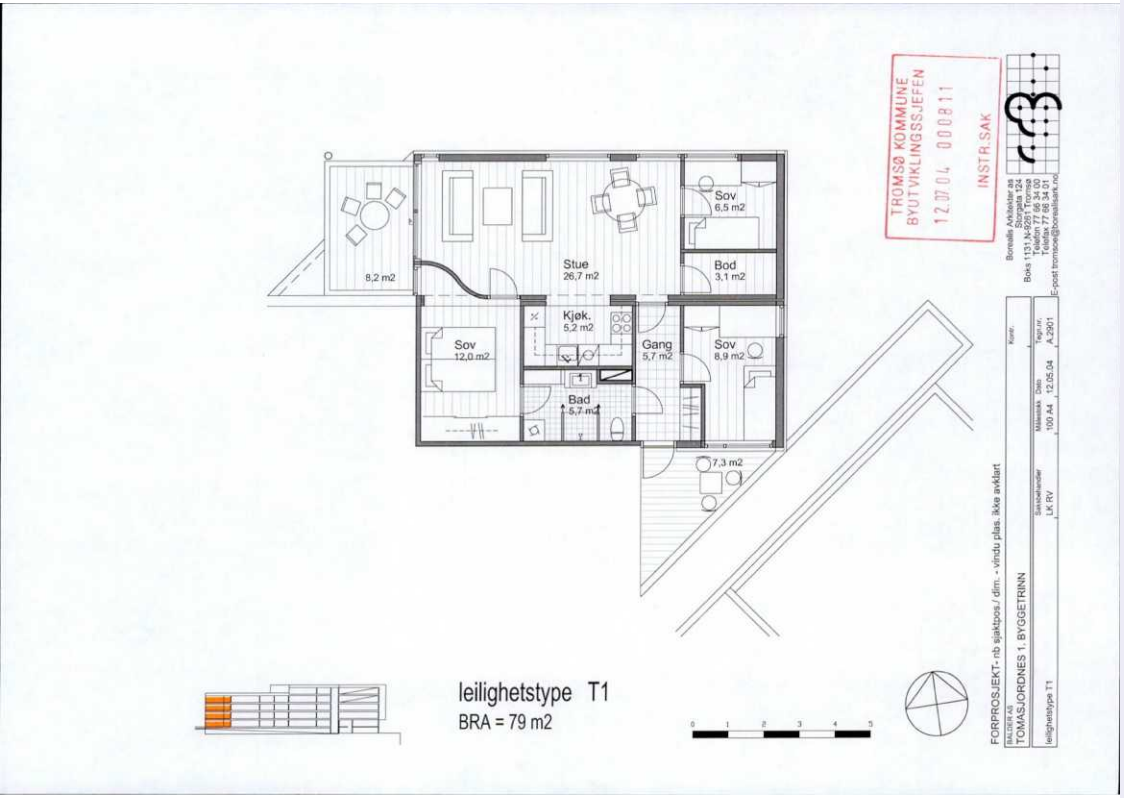

Sov
9,9 m2
Bad
7,6 m2
Sov
11,4 m2
8,2 m2
overlys
Stue/ Kjøkk
39,4 m2
Gang
11,1 m2
Bod
3,6 m2
Sov
6,8 m2
8,2 m2
7,0 m2
leilighetstype T6a
BRA = 94 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131 N-9251 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T6a
LK RIV
100 A4
28.04.04
A.2906


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Kjøk.
20,7 m2
Bad
8,2 m2
Bod
3,9 m2
Sov
14,8 m2
Gang
12,0 m2
Stue
32,4 m2
Sov
8,0 m2
Sov
6,3 m2
7,3 m2
8,2 m2
8,2 m2
overlys
kayoseng
Sov/ lek/ arbeid
14,6 m2
alternativ sov-/ arbeids rom
leilighetstype T5b
BRA = 110 m2
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T5b
Saksbehandler
LK RIV
Målestokk
100 A4
Dato
28.04.04
Tegn.nr.
A.3905
Borrelis Arkitekter as
Boks 1131,N-9251 Tromsø
Telefon 77 68 34 00
Telefax 77 68 34 01
E-post tromsoe@borrelisark.no

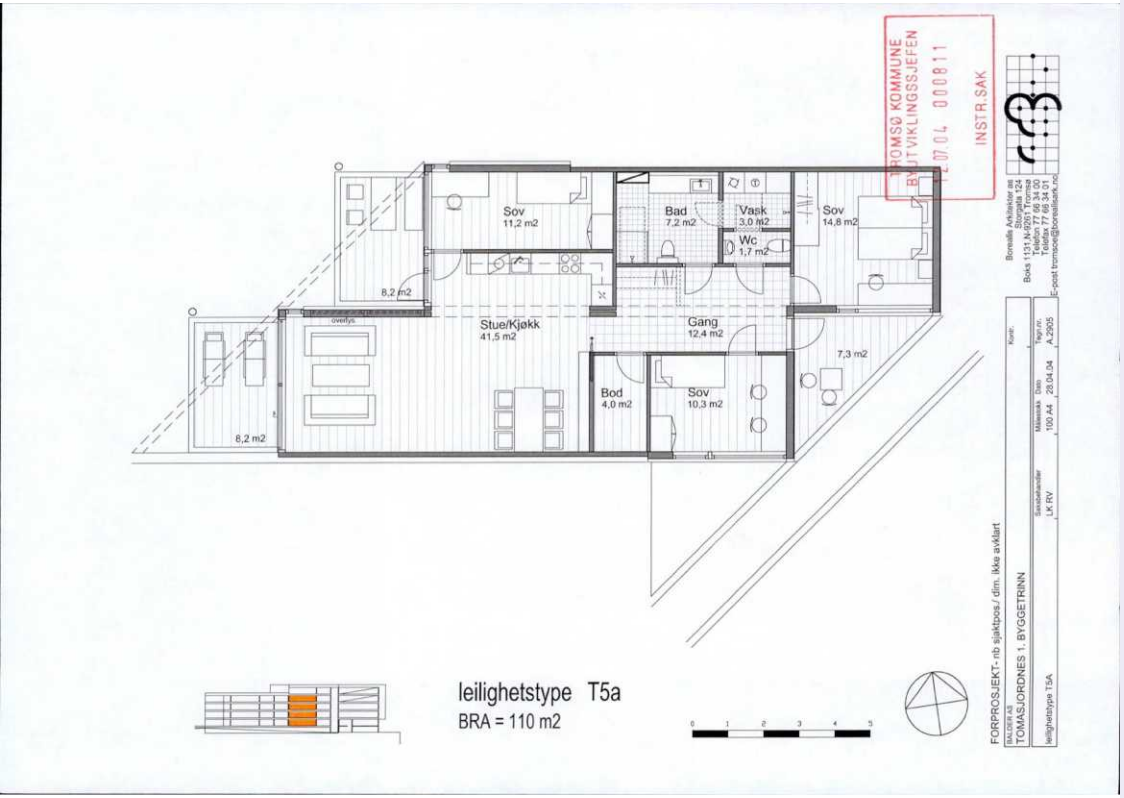

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Kjøk.
10,1 m2
Sov
8,0 m2
Bad
7,6 m2
Sov
11,4 m2
Stue
30,7 m2
Gang
11,1 m2
Bod
3,6 m2
Sov
6,8 m2
8,2 m2
7,0 m2
leilighetstype T6b
BRA = 94 m2
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T6b
Saksbehandler
LK RIV
Målestokk
100 A4
Dato
28.04.04
Tegn.nr.
A.3906
Borrelis Arkitekter as
Boks 1131,N-9251 Tromsø
Telefon 77 68 34 00
Telefax 77 68 34 01
E-post tromsoe@borrelisark.no

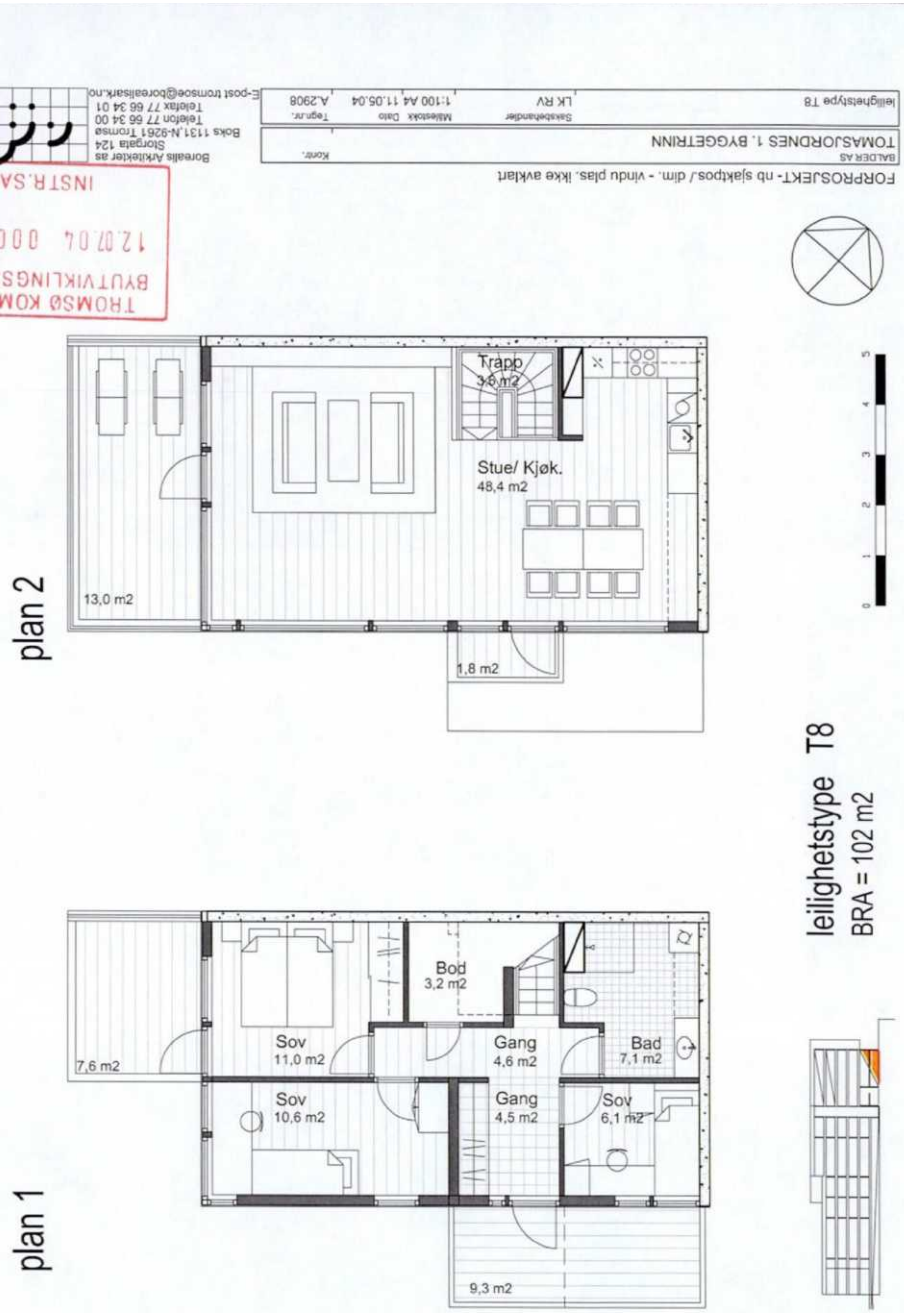

overbygg
leilighetstype T2
BRA = 69 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plass. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T2
Saksbehandler
LK RIV
Målestokk
1:100 A4
Dato
29.03.04
Tegn.nr.
A-2903a
Bonsaks Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131 N-9251 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@bonsaksark.no

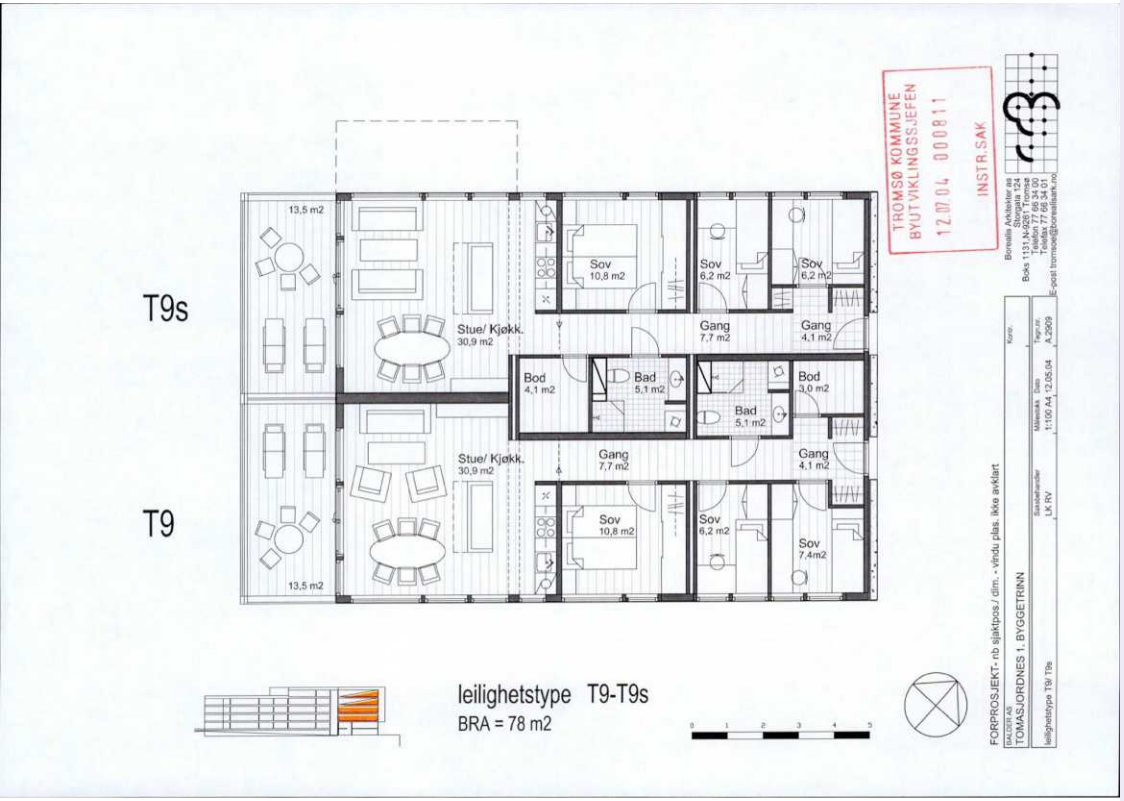

Stue
23,2 m2
8,2 m2
overbygg
Bad
4,4 m2
Bod
3,3 m2
Kjøk.
13,4 m2
Gang
4,4 m2
Sov
10,3 m2
7,3 m2
Sov
6,8 m2
leilighetstype T4
BRA = 68 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T4
Saksbehandler
LK RIV
Målestokk
1:100 A4
Dato
29.04.04
Tegn.nr.
A-2904
Bonsaks Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131 N-9251 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@bonsaksark.no


8,2 m2
Stue
26,7 m2
Sov
6,5 m2
Bod
3,1 m2
Kjøk.
5,2 m2
Sov
12,0 m2
Gang
5,7 m2
Sov
8,9 m2
Bad
5,7 m2
7,3 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Bonsaks Arkitektkontor AS
Boks 1131 N-9291 Tromsø
Telefon 77 68 34 00
Telefaks 77 68 34 01
E-post tromsoe@bonsaksark.no
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plas. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T1
Saksbehandler LK RIV
Målestokk 1:100 A4
Dato 12.05.04
Tegn.nr. A-2901
leilighetstype T1
BRA = 79 m2


T10
T9
13,5 m2
Stue/ Kjøkk.
40,3 m2
Sov
10,8 m2
Sov
6,2 m2
Sov
6,2 m2
Gang
7,7 m2
VF
4,1 m2
Bod
4,1 m2
Bad
5,1 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Bonsaks Arkitektkontor AS
Boks 1131 N-9291 Tromsø
Telefon 77 68 34 00
Telefaks 77 68 34 01
E-post tromsoe@bonsaksark.no
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plas. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T10
Saksbehandler LK RIV
Målestokk 1:100 A4
Dato 12.05.04
Tegn.nr. A-2909
leilighetstype T10
BRA = 89 m2


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Sov
11,2 m2
Bad
7,2 m2
Vask
3,0 m2
Wc
1,7 m2
Sov
14,8 m2
8,2 m2
overlys
Stue/Kjøkk
41,5 m2
Gang
12,4 m2
7,3 m2
Bod
4,0 m2
Sov
10,3 m2
8,2 m2
leilighetstype T5a
BRA = 110 m2
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
leilighetstype T5A
Skalaforhold
1:100 A4
Målestokk
Dato
28.04.04
Kontr.
Tegn.nr.
A.2905
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131 N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
12.07.04 000811
INSTR.SAK
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131 N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no
FORPROSJEKT- nb sjaktpos./ dim. - vindu plass. ikke avklart
TOMASJORDNES 1. BYGGETRINN
Skalaforhold
1:100 A4
Målestokk
Dato
11.05.04
Kontr.
Tegn.nr.
A.2908
leilighetstype T8
plan 2
Trapp
3,6 m2
Stue/ Kjøk.
48,4 m2
13,0 m2
1,8 m2
plan 1
Bod
3,2 m2
Sov
11,0 m2
Gang
4,6 m2
Bad
7,1 m2
7,6 m2
Sov
10,6 m2
Gang
4,5 m2
Sov
6,1 m2
9,3 m2
leilighetstype T8
BRA = 102 m2




# Kommuneplan

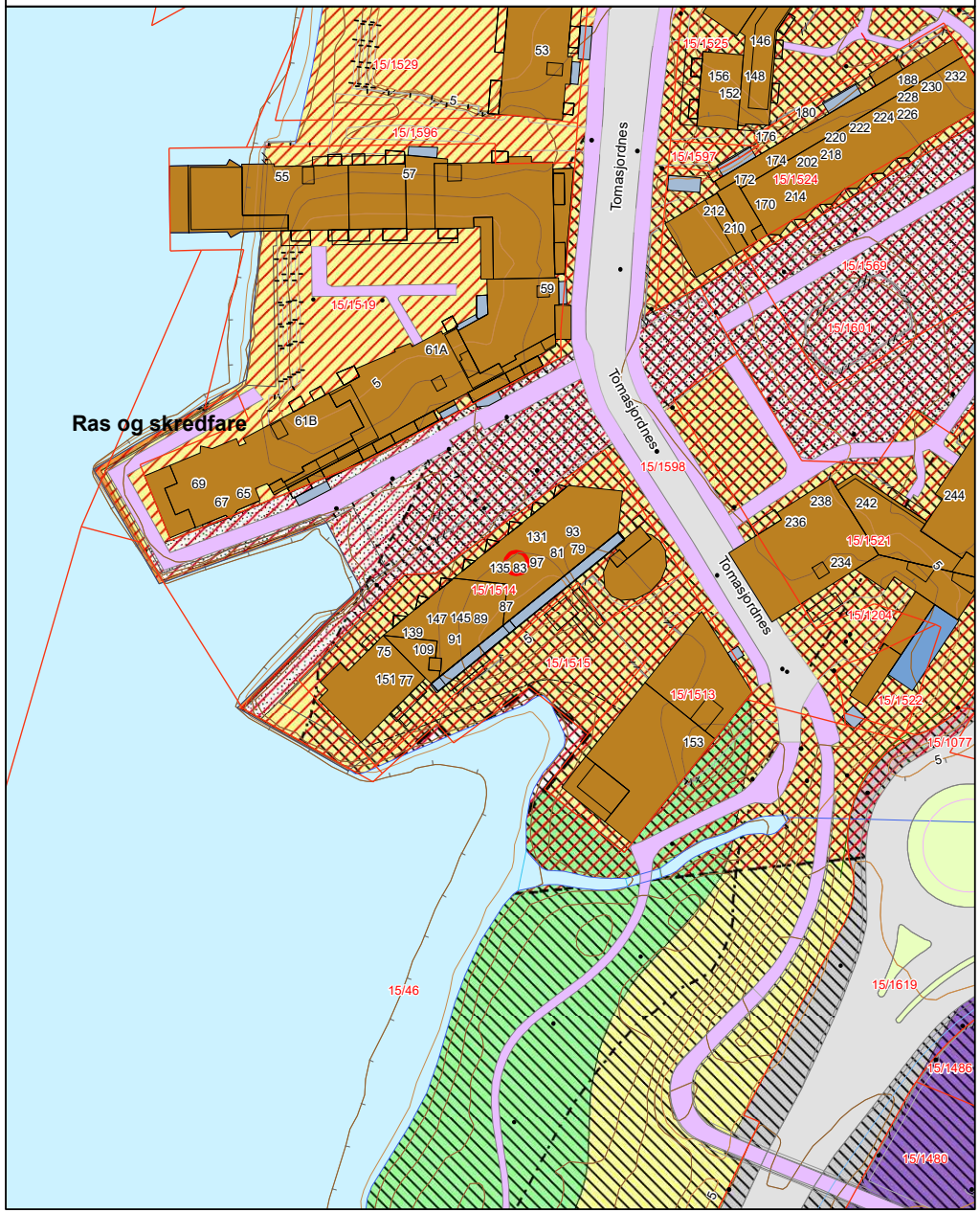
Adresse: Tomasjordnes 133, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1514/0/36

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-01

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



## Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett
- Voll
- KaiBryggeKant

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Feil eller ingen verdi

- Boligbebyggelse nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

# Pågående regulering

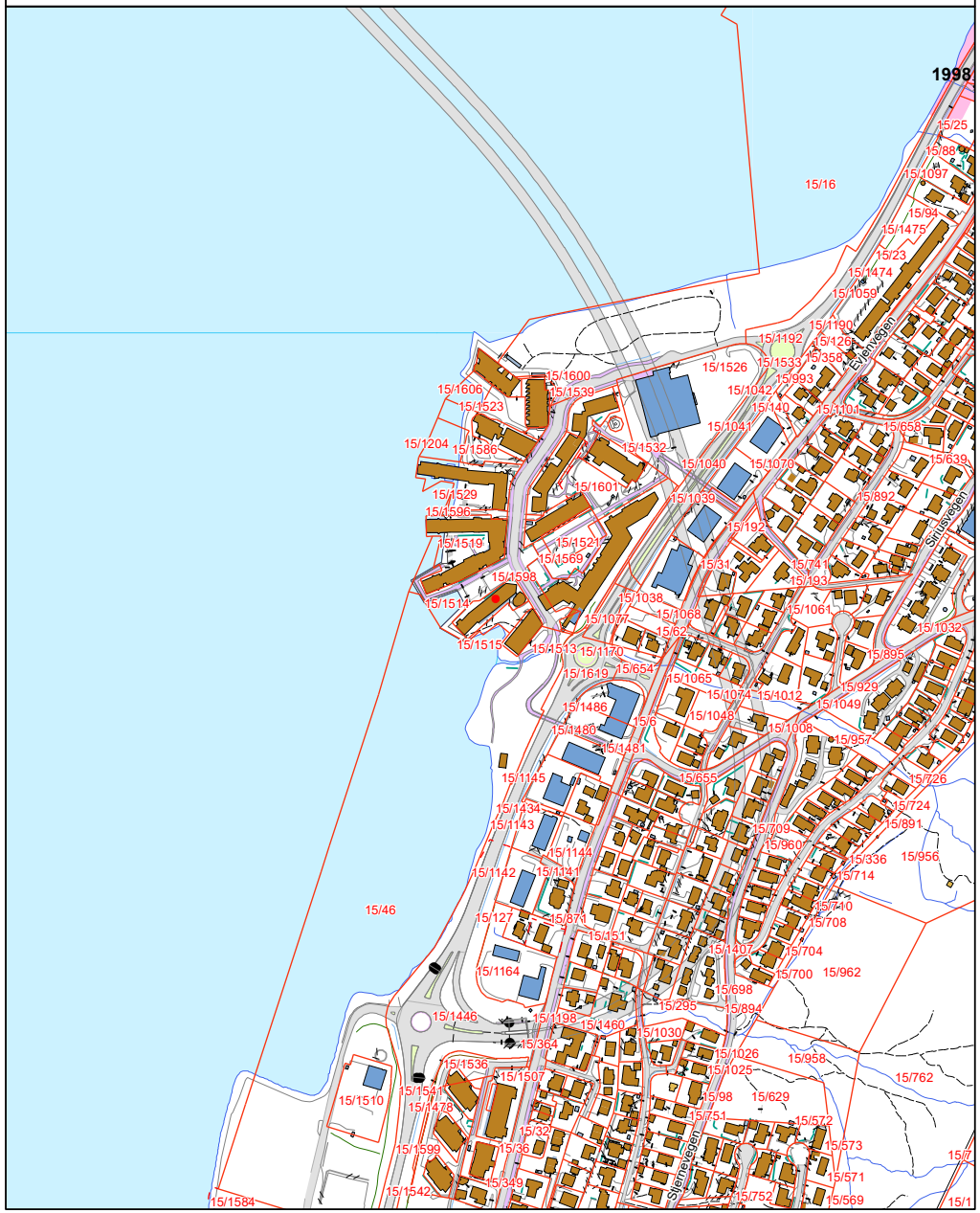
Adresse: Tomasjordnes 133, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1514/0/36
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-01

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N

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



# Reguleringsplan

Adresse: Tomasjordnes 133, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1514/0/36

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1499-003
Ikrafttredelsesdato: 18.1.2005
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-01

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett
- Voll
- KaiBryggeKant

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1252 - Bru
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- FRIOMRÅDER
- Park
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Offentlig

# TOMASJORDNES 133

## Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 56 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Uranusvegen** | Linje 20, 450 | 4 min / 0.3 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | | 13 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Lunheim skole (1-7 kl.)** | 281 elever, 16 klasser | 19 min / 1.5 km |
| **Tromstun skole (8-10 kl.)** | 432 elever, 36 klasser | 5 min / 2.8 km |
| **Kroken skole (8-10 kl.)** | 279 elever, 27 klasser | 6 min / 3.3 km |
| **Tromsdalen videregående skole** | 615 elever, 25 klasser | 21 min / 1.8 km |
| **Ishavbyen vgs. avd. Breivika** | 800 elever, 48 klasser | 7 min / 5.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Ishavskraft - Evjenvegen** | 14 min |

> «Trivelig og nytt nabolag med nærhet til havet og fine grøntområder og flotte solforhold. Har ikke hatt noe å utsette på å bo her.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

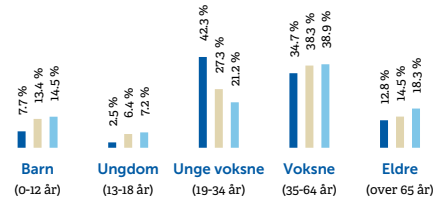
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

## NABOSKAPET

Høflige 64/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tomasjordnes | 1 165 | 843 |
| Tromsø | 61 644 | 33 829 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Tomasjordneset barnehage (1-5 år)** | 36 barn | 3 min / 0.3 km |
| **Isbjørnen barnehage (0-5 år)** | 106 barn | 10 min / 0.8 km |
| **Lunheim barnehage (0-5 år)** | 50 barn | 18 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Rema 1000 Tomasjord** | Post i butikk, PostNord | 4 min / 0.3 km |
| **Eurospar Tomasjord** | | 5 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

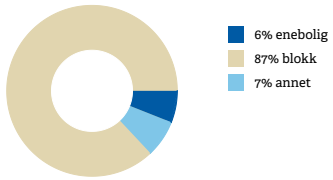
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Tomasjord brygge ballbinge** | Ballspill | 2 min / 0.1 km |
| **Fotballbane Lunheim skole** | Fotballbane | 19 min / 1.5 km |
| **Feel24 Tomasjord** | | 6 min |
| **Feel24 Tromsdalen** | | 8 min |

## BOLIGMASSE

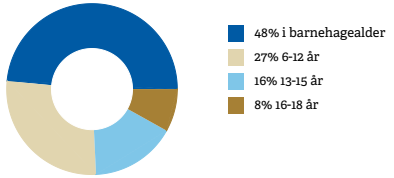



> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

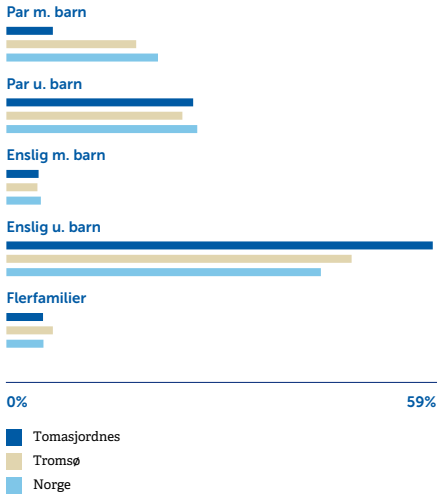
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Pyramiden** | 7 min |
| **Vitusapotek Pyramiden** | 7 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



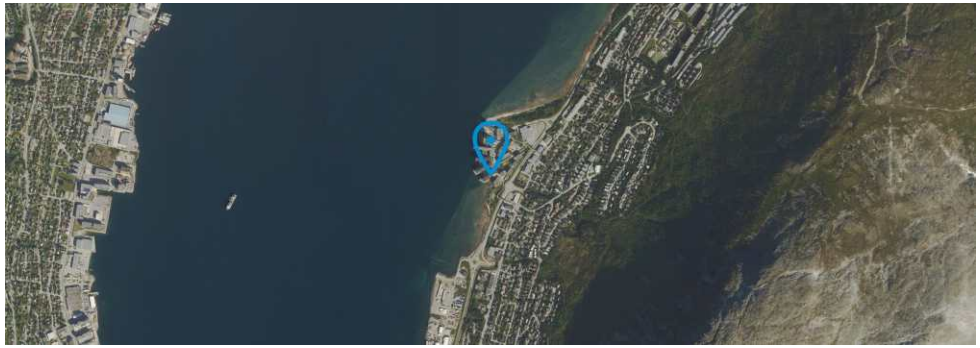

## FAMILIESAMMENSETNING

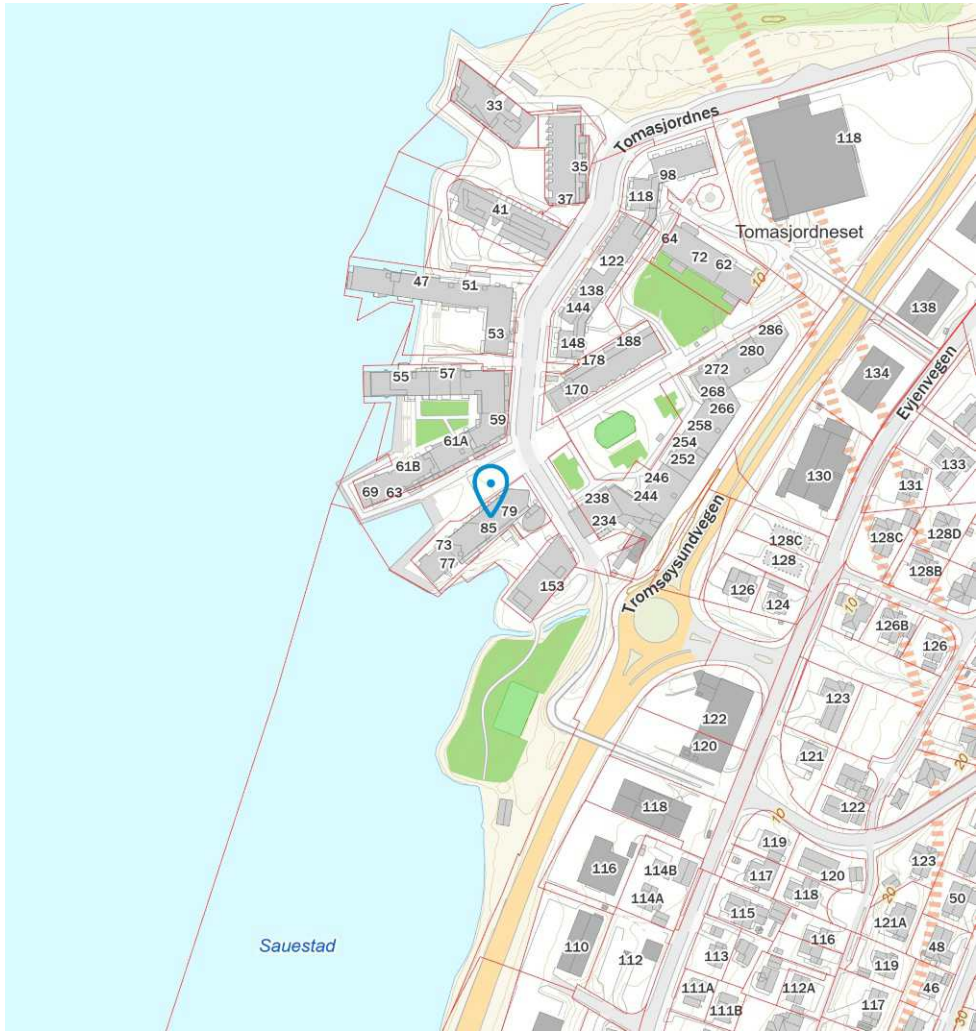



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 15% | 33% |
| **Ikke gift** | 68% | 54% |
| **Separert** | 14% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 3% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Boligkjøperforsikring

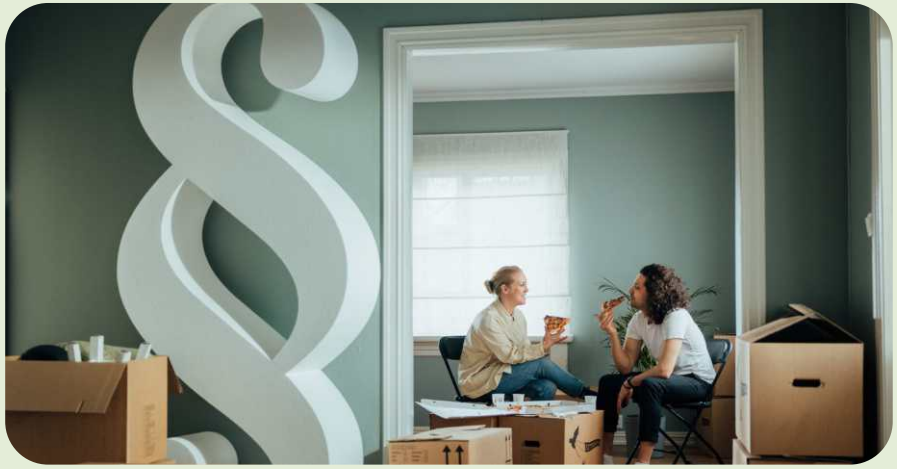
| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 500** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 9 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 14 400** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250168 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Tomasjordnes 133, 9024 Tomasjord.
Gnr. 15, Bnr. 1514, Snr. 36, 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: 18250168
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no