

Velkommen til

Skattøra 132, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skattøra 132
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-	**BRA/BRA-i**	63 / 58 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 499 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	556 459,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 055 499,-	**Byggeår**	1983
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 392,-		

Energimerke B

Velkommen til Skattøra 132- En romslig 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i øverste rekke! Herfra er det gangavstand til UNN og UiT, samt svært gode bussforbindelser til byens øvrige knutepunkter.
I umiddelbar nærhet finner du blant annet legesenter, dagligvarebutikk, kafé, idrettshall og barnehage. Stor balkong med fantastisk utsikt. Markterrasse foran inngangsparti.

Leiligheten er velholdt, men har behov for innvendig modernisering for å nå dagens krav til standard. Utvendig har borettslaget nettopp gjennomgått en omfattende rehabilitering med nye tak, etterisolering, ny kledning, nye vinduer, ny balkong etc. I leiligheten finner du en romslig stue med direkte utgang til østvendt balkong, kjøkken, bad, to boder og et soverom. I tillegg er det utvendig bod, og andelen disponerer parkeringsplass.

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
Skattøra 132, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 213 i Skattøra Borettslag, org.nr. 952800450, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 046 459,-
Prisantydning	kr	2 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	556 459,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 055 499,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 061 999,-

Omkostninger
Gebyr forkjøpsrett kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 9 040,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 392,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 2 665
Renter fellesgjeld kr 2 384
Avdrag fellesgjeld kr 598
Renter og avdrag garasje-/parkeringslån kr 174
TV og internett kr 541
Parkeringsleie, 32/213 (42 - 13) kr 30

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Årlig medlemsavgift for hver eier kr 300 i året til Bonord

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 104 753 543,- pr 16-07-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12119309687, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 16.07.2025: 1 248 094
Andel av saldo: 6 905
Første termin/første avdrag: 01.04.2011 (siste termin 01.07.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 12134751272, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 16.07.2025: 7 426 428
Andel av saldo: 26 523
Første termin/første avdrag: 15.08.2017 (siste termin 15.05.2047)
Flytende rente
Rehabilitering garasje/parkeringsanlegg

Lånenummer: 16368390449, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 131
Saldo per 16.07.2025: 1 544 815
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2024 (siste termin 29.03.2058)
Flytende rente
Tilvalg ved rehabilitering

Lånenummer: 16368390457, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 132
Saldo per 16.07.2025: 94 534 206
Andel av saldo: 523 031
Første termin/første avdrag: 29.06.2024 (siste termin 29.06.2058)
Flytende rente
Refinansiering

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 1 963 885.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet overskudd på kr 1 194 569.

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

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader). Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

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: 58 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 8 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører. Parkeringen er nummer 76.

Borettslagets eiendom
Gnr. 125, Bnr. 473, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 38 758 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Området er opparbeidet med asfalterte stier og lekeområder i nærheten. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Dreneringen er fra 1983.

Byggeår
1983 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 58 m²: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 boder og 1 soverom.
BRA-e 5 m²: 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.

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

Standard
Leiligheten fremstår med gjennomgående eldre standard innvendig, og det kan forventet vedlikeholdt og moderniseringer. Utvendig er bygningsmassen renovert i regi av borettslaget.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålvask med benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom/ tørkeskap. Styres fra ventilator. Kjøkkenvakt

Bad/vaskerom:
Våtrommet er som fra byggeår. Veggene har våtromstapet/belegg, taket er malt og gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering. Kun avtrekk gjennom tørkeskap på baderommet.

Innvendige overflater:
Belegg på gulv, tapetserte og malte flater på vegger, og tak av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Finèrdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Flexit ventilasjons system er installert på alle ventiler unntatt bod.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Elanlegget er i hovedsak som opprinnelig.

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

TG2 - Utvendig:
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Innvendig:
- Bad/vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon.

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av pvc-duk.

Veggkonstruksjon:
Fasade/kledning har plater.
Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør fra 2021

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

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

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på Skattøra, i et populært og barnevennlig område på Stakkevollan. Her bor du enkelt til med nærhet til bussholdeplass som tar deg mellom sentrum og UNN/UiT, dagligvarehandel, legekontor, barnehager, lysløype og flotte turområder. Leiligheten har god intern plassering og ligger østvendt til med fin utsikt mot sundet og normale solforhold.

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
Ingen hvitevarer medfølger leiligheten.

Viktig informasjon
Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelse til ny eier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg datert 14.07.83 og for renovering av bygningsmasse datert 17.06.23. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

er ikke funksjonstestet.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Stakkevollfeltet med plan-ID 0687, datert 25.09.80.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 790 341,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 161 365,-.

Andel felles formue
kr 21 842,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

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

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

Eier
Leif Marinus Hansen og Roald Rudolf Hansen

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Skattøra Borettslag:
- Boligselskapet består av 144 boliger.
- Husdyrhold er tillatt.
- Styreleder er Frode Hvalryg, kontaktinfo: skattora@gmail.com.
- Borettslaget har vedlikeholdsplanen Plussplan.

Styret planlegger i 2025:
- Etablere lekeplass / uteområde.
- Arrangere dugnader og sosiale tilstelninger for borettslaget.
- Reklamasjoner og forefallende arbeid.
- Vurdere tv/internett leverandør.
- Vurdere felles bytte av varmtvannsberedere.
- Markere parkeringsplassene.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Troms AS den 23-07-2025.

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 23.07.25
Selgers egenerklæring, datert 20.07.25
Energiattest, datert 21.04.23
Vedtekter, datert 13.09.05
Husordensregler, datert 20.03.25
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 20.03.25
Bygningstegninger, datert 10.07.81
Ferdigattest, datert 14.07.83
Ferdigattest renovering, datert 17.06.23
Grunnkart, datert 16.07.25
Kommuneplan, datert 16.07.25
Reguleringsplan, datert 16.07.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
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 Borettslag
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






131
132















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

Kjedehus
Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 473
Andelsnummer 213

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2267 **Referansenummer:** OP1940

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Smith-Meyer **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Øyvind Smith-Meyer
Uavhengig Takstingeniør
osm@byggcon.no
452 60 518

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.

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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

Beskrevne bolig oppført ca 1983 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 38 år gammel og hvor enkelte deler av bygnings komponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Renovering ferdigstilt i 2022 : - utvidelse av balkonger, - sanering av miljøfarlige stoffer, - retting av branntekniske avvik, - etterisolering av og legging av nytt tak, - renovering og utvidelse av boder, - utvidelse av tak over boder, - nye vinduer og dører etter dagens krav, - etterisolering av og ny kledning på yttervegger, - utskifting av gatelys til LED, - nødvendig justering av mindre forhold.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Kjedehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Fasade/kledning har andre plater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør fra 2021
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Boligen holder følgende standard på overflater:
Gulv: belegg.

Vegger:Tapetserte og malte flater.

Tak:Malt betong

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering. Kun avtrekk gjennom tørkeskap på baderommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålvask med benkebeslag Opplegg for oppvaskmaskin og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom/ tørkeskap. Styres fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Flexit ventilasjons system er installert på alle ventiler unntatt bod.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
El.anlegget er i hovedsak som opprinnelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1983.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett hellende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

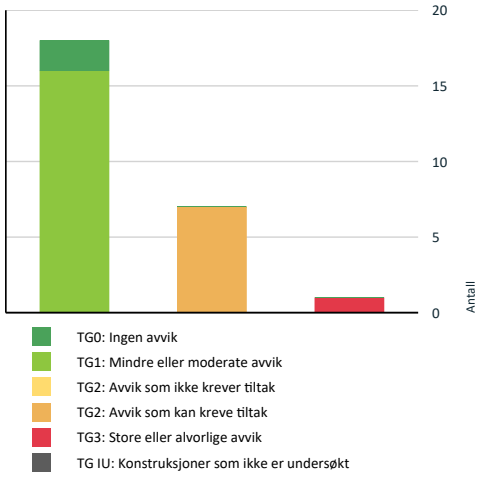
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

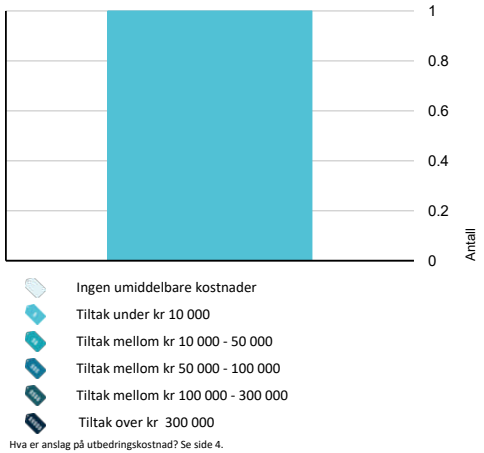
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Rehabilitering.	- utvidelse av balkonger, - sanering av miljøfarlige stoffer, - retting av branntekniske avvik, - etterisolering av og legging av nytt tak, - renovering og utvidelse av boder, - utvidelse av tak over boder, - nye vinduer og dører etter dagens krav, - etterisolering av og ny kledning på yttervegger, - utskifting av gatelys til LED, - nødvendig justering av mindre forhold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 1 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har andre plater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør fra 2021

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen holder følgende standard på overflater:
Gulv: belegg.

Vegger:Tapetserte og malte flater.

Tak:Malt betong

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radon målinger.
Tromsø området generelt er oppgitt som moderat til lavt område for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

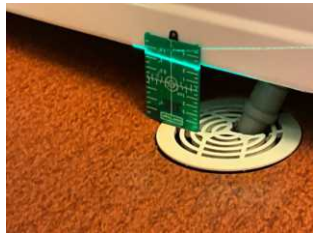
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30.

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering. Kun avtrekk gjennom tørkeskap på baderommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålvask med benkebeslag Opplegg for oppvaskmaskin. komfyrvakt. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom/ tørkeskap. Styres fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 **Ventilasjon**

Flexit ventilasjons system er installert på alle ventiler unntatt bod.





TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

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

Tilstandsrapport





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.

Automatsikringer

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.
   1983
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

   05.112.2020 Montering nye utelys, stikk ute, kurs til vifter, lys stikk utebod.
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 (Besvart av slektning)
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei (Besvart av slektning)

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?

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 42 år.



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.

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

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





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Lett hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

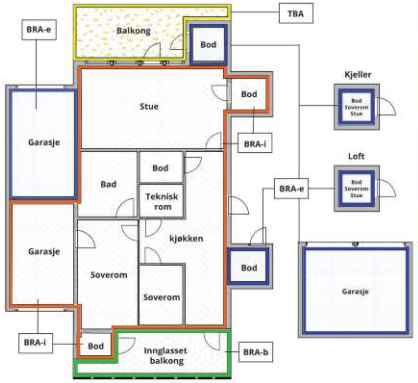
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58	5		63	8
SUM	**58**	**5**			**8**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Gang, Entré, Soverom, Bod 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Bod 3	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

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)
Kjedehus	53	5

Kommentar

Kjedehus	I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det utebod på 5 kvm.

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Øyvind Smith-Meyer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	473		0	38758 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skattøra 132

Hjemmelshaver
Skattøra Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952800450			Hansen Einar Ingolf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
213

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skattøra borettslag ligger på Stakkevollan, omtrent 5-6 km nord for Tromsø sentrum. Borettslaget har en gunstig beliggenhet i området, og ligger rundt 2,5 km unna UNN og UiT på den nordøstlige delen av Tromsøya. Herfra er det gangavstand til universitetet og sykehuset, samt svært gode bussforbindelser til byens øvrige knutepunkter.

I umiddelbar nærhet finner du blant annet legesenter, dagligvarebutikk, kafé, idrettshall og barnehage.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. området er opparbeidet med asfalterte stier og lekeområder i nærheten.

Siste hjemmelsovergang

År
1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	23.07.2025		Gjennomgått	107	Nei
Energirapport	21.04.2023		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	
2	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skattøra 132 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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 20.07.2025
Hansen, Roald Rudolf

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

Roald Rudolf Hansen

Boligen

Skattøra 132
9018 TROMSØ

5501-125/473/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Kjenner ikke til at det er noen feil eller mangler.

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.

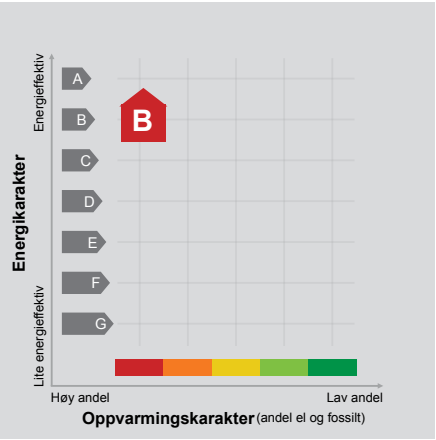
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Skattøra 132
Postnummer	9018
Sted	TROMSØ
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	473
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117945782
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	d7b5aacf-c986-438f-a5e7-22afc723e44d
Dato	21.04.2023
Innmeldt av	COWI v/ EMILIE SOFIE SOLLUND OLSEN



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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skattøra 132
Postnr/Sted: 9018 TROMSØ
Bolignr: H0301
Dato: 21.04.2023 8:03:17
Energimerkenr: d7b5aacf-c986-438f-a5e7-22afc723e44d

Gårdsnr: 125
Bruksnr: 473
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 117945782

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	61 m²
Areal gulv	32 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0.22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.20 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.74 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22.1 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	49.9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	19 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	19 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.70 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	ESOL v/ COWI

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	68.9
Ventilasjonsvarme	0.0
Varmtvann	29.8
Vifter	6.3
Pumper	0.0
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	133.9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8,599 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140.50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6,445 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165.71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10,141 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8,599 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8,599 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100.0 %

VEDTEKTER

for Skattøra Borettslag, org nr. 952800450

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.03.1982, sist endret den 13.09.05.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skattøra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Tromsø Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Skattøra borettslag har i samsvar med borettslagsloven § 4-2 godkjent at juridiske andelseiere ihht § 2-1 (3) overfor kan eie inntil 25 andeler.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om borettslaget har fastsatt forbud mot dyrehold på eiendommen, kan andelseier holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



TBBL
-Boligbyggelaget!

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



TBBL
-Boligbyggelaget!

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



TBBL
-Boligbyggelaget!

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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



TBBL
-Boligbyggelaget!

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



ORDENSREGLER SKATTØRA BORETTSLAG,

Vedtatt i Generalforsamlingen 20. mars 2025

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. For å sikre beboernes trivsel og hygge, oppnås dette ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin bolig plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Leiligheten:
Leiligheten skal benyttes til boligformål.

Andelseier plikter å ta vare på boligen og borettslagets fellesarealer. Bruk av boligen og borettslagets fellesarealer må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. (ref. borettslagsloven § 5-11). Brudd på denne vedlikeholdsplikten kan medføre erstatningsansvar.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vann/avløpsrør. Andelseier er ansvarlig for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær/ flytting etc. Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av manglende ventilering.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, en i styret kontaktes før rørlegger tilkalles. Det må meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen av hensyn til risiko for spredning til andre boenheter. Andelseier må for egen regning sørge for sanering.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger etc.

Alle skadesaker som nevnt ovenfor og evt. andre lignende saker meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det oppfordres til å gi naboer beskjed hvis det skal være sosiale tilstelninger i boenheten.
Det skal være ro i leiligheten alle dager mellom klokken 23:00 - 06.00, ihht kommunale regler.
Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 20.00 andre dager.

Snørydding;
Snømåking av veranda er andelseier/leietakers ansvar og viktig at det utføres jevnlig, fordi det er rømningsvei.
Snø må ikke kastes ut i gaten. Snø skal ikke ned på/over på andre andelseieres veranda eller uteområde uten at dette er avtalt eller fjernes. Organisert snørydding blir annonsert.

Dyrehold:
Skattøra borettslag skal være dyrevennlig. Ingen beboere trenger å søke om tillatelse til husdyr.
Hund må holdes i bånd på borettslagets område hele året. Ved utegående katt må eier påse at katten ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.
Dyrets eier må påse at dyrets avføring fjernes fra fellesarealer/andre andelseieres område.
Klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Kjøring og parkering:
Kjøring i gatene i borettslaget er kun tillatt for syketransport og vareleveranse der dette er merket. Parkering i de nevnte gatene hindrer viktig tilgang for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy, parkering kan utføres i forbindelse med vask og dekkskift. Tromsø parkering håndhever disse områdene og gir bøter for overtredelser.
Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser/gjesteparkeringer.
De som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass, benytter den først, før fellesparkeringen/gjesteparkeringen benyttes.

Søppel:
Borettslaget har kommunal søppeltømming, og er kun beregnet til husholdningsavfall.
Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Brannvern:
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år, og testes årlig.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan anses som vesentlig mislighold og medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens føre til pålegg fra borettslaget om salg av andelen, evt. begjæring om tvangssalg.

RULES OF ORDERS SKATTØRA BORETTSLAG,
Adopted at the General Meeting on March 20, 2025 (Google-translated, errors may occur)

The rules of order are intended to maintain peace and order in the housing association, and to ensure a good living environment by everyone taking each other into account. To ensure the residents' well-being and comfort, this is achieved by everyone following the rules of order and acting with consideration and understanding towards each other. The rules of order apply to everyone who stays in the housing association. Unit owners who rent out their home are obliged to make the tenant familiar with the content of the rules of order.

The apartment:
The apartment must be used for residential purposes. The unit owner is obliged to take care of the home and the common areas of the housing association. Use of the home and the common areas of the housing association must not be unreasonable or unnecessary to the detriment or inconvenience of other unit owners. (ref. borettslagsloven § 5-11). Breach of this maintenance obligation may result in liability for damages.

All rooms must be kept heated during the cold season for reasons of water/drainage pipes. The unit owner is responsible for ensuring that the home is sufficiently heated during absences/movements, etc. The unit owner is responsible for frost damage caused by insufficient heating. Exhaust valves in the kitchen, bathroom and toilet must be kept open to avoid condensation damage and mold growth in the home. The unit owner is responsible for damage that occurs due to lack of ventilation.

In the event of a sudden pipe break, the stopcock must be closed immediately, and a member of the board must be contacted before a plumber is called. The board must be notified if bedbugs, cockroaches or other pests are discovered in the home due to the risk of spreading to other units. The unit owner must arrange for remediation at their own expense. The unit owner must apply to the board for permission to make interventions in external walls/outdoor areas, such as setting up awnings, retaining walls, etc.

All damage cases as mentioned above and any other similar cases must be reported to the board. The board clarifies whether there is insurance coverage for the damage and checks whether the building may be damaged.

Activities and noise levels
Residents are encouraged to limit all activities that may disturb their neighbors. They are encouraged to notify their neighbors if there are going to be social events in the apartment. The apartment must be quiet every day between 11:00 PM and 6:00 AM, in accordance with municipal regulations. Renovation work is requested to be limited to the time period 8:00 AM to 8:00 PM on weekdays, and between 10:00 AM and 8:00 PM on other days.

Snow removal;
Snow removal from the veranda is the responsibility of the unit owner/tenant and it is important that it is carried out regularly, because it is an escape route.
Snow must not be thrown into the street. Snow must not fall onto/over other unit owners' verandas or outdoor areas without this having been agreed upon or removed. Organized snow removal will be announced.

Animal husbandry:
Skattøra housing association shall be animal-friendly. No residents need to apply for a permit for pets. Dogs must be kept on a leash on the housing association's premises all year round. If a cat is allowed outside, the owner must ensure that the cat does not cause a nuisance to other unit owners. The owner of the animal must ensure that the animal's feces are removed from common areas/other unit owners' areas. Complaints about keeping animals must be made in writing. The board may summon the parties to meetings in the case.

Driving and parking:
Driving in the streets of the housing association is only permitted for medical transport and delivery of goods where this is marked. Parking in the aforementioned streets prevents important access for ambulances or other emergency vehicles, parking may be carried out in connection with washing and tire changes. Tromsø parking enforces these areas and issues fines for violations. Parking is only permitted in marked parking spaces/guest parking.
Those who have been allocated a garage or their own parking space, use it first, before using the common parking/guest parking.

Garbage:
The housing association has a municipal garbage disposal, and is intended for household waste only. Glass and other dangerous objects are also thrown into separate containers for this purpose. Waste should not be placed outside the garbage cans.

Fire protection:
Smoke alarms must be located so that they can be heard from all bedrooms with the door closed Smoke alarms must be maintained by the owner by changing the battery every year, and tested annually. The fire extinguisher must be located so that it is easily accessible, preferably in connection with the bedroom. When selling the home, the required fire protection equipment must remain in the home.

Violations of the rules of order are to be considered a breach and may lead to sanctions. Repeated or serious violations of the rules of order may be considered a significant breach and result in a written warning, and in the extreme case lead to an order from the housing association to sell the share, or possibly a petition for forced sale.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL DE SKATTÖRA,
Adopté à l'Assemblée générale le 20 mars 2025 (Google traduit. une erreur peut être)

Le règlement intérieur est là pour maintenir la paix et l'ordre dans la copropriété et pour assurer un bon cadre de vie en veillant à ce que chacun soit prévenant envers les autres. Pour assurer le bien-être et le confort des résidents, cela se fait par le respect des règles d'ordre par chacun et par le fait d'agir avec considération et compréhension les uns envers les autres. Le règlement intérieur s'applique à tous les résidents de la copropriété. Les propriétaires d'unités qui louent leur résidence sont tenus de faire connaître au locataire le contenu des règles de conduite.

L'appartement:
L'appartement est destiné à être utilisé à des fins résidentielles.
Les propriétaires d'unités sont tenus de prendre soin de leur logement et des parties communes de la copropriété. L'utilisation du logement et des parties communes de l'association de logement ne doit pas nuire ou gêner de manière déraisonnable ou inutile les autres propriétaires d'unités. (ref. borettslagsloven § 5-11). Le manquement à cette obligation d'entretien peut entraîner une responsabilité en matière de dommages et intérêts.
Toutes les pièces doivent être maintenues chauffées pendant la saison froide en raison des conduites d'eau/d'évacuation. Le propriétaire de l'unité est responsable de s'assurer que la maison est suffisamment chauffée pendant son absence/déménagement, etc. Le propriétaire de l'unité est responsable des dommages causés par le gel en raison d'un chauffage inadéquat.
Les soupapes d'échappement de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes doivent être maintenues ouvertes pour éviter les dommages causés par la condensation et la formation de moisissures dans la maison. Le propriétaire de l'unité est responsable des dommages survenant en raison d'un manque de ventilation.
En cas de rupture soudaine d'une canalisation, le robinet d'arrêt doit être fermé immédiatement et un membre du conseil doit être contacté avant d'appeler un plombier. Le conseil doit être informé si des punaises de lit, des cafards ou d'autres parasites sont découverts dans la maison en raison du risque de propagation à d'autres unités résidentielles. Les porteurs de parts doivent prendre les dispositions nécessaires pour remédier à la situation à leurs propres frais.

Les propriétaires d'unités doivent demander au conseil l'autorisation d'apporter des modifications aux murs extérieurs/espaces extérieurs, comme l'installation d'auvents, de murs de soutènement, etc. Tous les cas de dommages mentionnés ci-dessus et éventuellement d'autres questions similaires sont signalées au conseil. Le conseil vérifie s'il existe une couverture d'assurance pour les dommages et vérifie si le bâtiment peut être endommagé.

Activités et niveaux de bruit
Les résidents sont encouragés à limiter toutes les activités qui pourraient perturber les voisins. Il est recommandé d'informer les voisins s'il y aura des événements sociaux dans le logement.
Le calme doit régner dans l'appartement tous les jours entre 23h00 et 6h00, conformément à la réglementation municipale. Il est demandé que les travaux de rénovation soient limités aux heures de 8h00 à 20h00. 20h00 en semaine, et entre 10h00 et 20h00 les autres jours.

Déneigement;
Le déneigement de la véranda est la responsabilité du propriétaire/locataire de l'unité et il est important qu'il soit effectué régulièrement, car il s'agit d'une voie d'évacuation. La neige ne doit pas être jetée dans la rue. La neige ne doit pas tomber sur/au-dessus des vérandas ou des espaces extérieurs des autres propriétaires d'unités sans que cela ait été convenu ou enlevé. Un déneigement organisé est annoncé.

Élevage:
Les coopératives d'habitation de Skattøra doivent être respectueuses des animaux. Aucun résident n'a besoin de demander un permis pour animaux de compagnie. Les chiens doivent être tenus en laisse dans les locaux de la société de logement toute l'année. Si le chat est à l'extérieur, le propriétaire doit s'assurer que le chat ne cause pas de nuisance aux autres propriétaires de l'unité. Le propriétaire de l'animal doit s'assurer que les excréments de l'animal sont retirés des parties communes/des zones des autres propriétaires de l'unité. Les plaintes concernant l'élevage des animaux doivent être formulées par écrit. Le conseil peut convoquer les parties aux discussions sur l'affaire.

Conduite et stationnement:
La circulation dans les rues de la coopérative d'habitation n'est autorisée que pour le transport médical et les livraisons de marchandises, là où cela est indiqué. Le stationnement dans les rues susmentionnées empêche l'accès important des ambulances ou autres véhicules d'urgence, le stationnement peut être effectué en relation avec le lavage et le changement de pneus. Le service de stationnement de Tromsø veille au respect de ces zones et inflige des amendes en cas d'infraction. Le stationnement n'est autorisé que sur les places de stationnement signalées/parkings invités. Ceux à qui est attribué un garage ou une place de parking privée l'utilisent en premier, avant d'utiliser le parking commun/invités.

Ordures:
La société de logement dispose d'un système d'élimination des déchets municipaux, destiné uniquement aux déchets ménagers. Le verre et les autres objets dangereux sont également jetés dans des conteneurs séparés à cet effet. Les déchets ne doivent pas être déposés en dehors des poubelles.

Protection incendie:
Les détecteurs de fumée doivent être placés de manière à pouvoir être entendus depuis toutes les chambres, porte fermée. Les détecteurs de fumée doivent être entretenus par le propriétaire en changeant la pile chaque année et testés annuellement. L'extincteur est placé de manière à être facilement accessible, de préférence à côté de la chambre. Lors de la vente de la maison, l'équipement de protection incendie requis doit rester dans la maison.
La violation des règles de l'ordre est considérée comme une rupture de contrat et peut entraîner des sanctions. Les violations répétées ou graves du règlement intérieur peuvent être considérées comme une infraction grave et donner lieu à un avertissement écrit et, dans le cas extrême, à une ordonnance de la société de logement de vendre la part, éventuellement à une demande de vente forcée.

،قواعد الإجراءات لمجلس مقاطعة سكاتورا
.تم اعتماده في الجمعية العامة بتاريخ 20 مارس 2025

تمت الترجمة بواسطة جوجل .قد تحدث أخطاء

إن قواعد النظام موجودة للحفاظ على السلام والنظام في جمعية الإسكان، ولضمان بيئة معيشية جيدة من خلال التأكد من أن الجميع يعتبرون بعضهم البعض .ولضمان راحة ورفاهية السكان، يتحقق ذلك من خلال التزام الجميع بقواعد النظام والتصرف باعتبار وتفهم تجاه بعضهم البعض .تنطبق قواعد النظام على جميع المقيمين في جمعية الإسكان .يتوجب على مالكي الوحدات الذين يؤجرون مسكنهم أن يطلعوا المستأجر على محتوى قواعد السلوك.

:الشقة
.سيتم إستخدام الشقة لأغراض سكنية

يتوجب على مالكي الوحدات الاهتمام بالمناطق المشتركة في المنزل والشقة .يجب ألا يؤدي استخدام المنزل والمناطق المشتركة في جمعية الإسكان إلى الإضرار أو إزعاج مالكي الوحدات الآخرين بشكل غير معقول أو غير ضروري) .راجع قانون التعاونيات السكنية المادة 5-11 .(قد يؤدي الإخلال بهذا الالتزام بالصيانة إلى تحمل المسؤولية عن الأضرار.

يجب إبقاء جميع الغرف دافئة خلال موسم البرد بفضل أنابيب المياه/الصرف الصحي .يقع على عاتق مالك الوحدة مسؤولية التأكد من تدفئة المنزل بشكل كافٍ أثناء الغياب/الانتقال، وما إلى ذلك .مالك الوحدة هو المسؤول عن أضرار الصقيع الناجمة عن التدفئة غير الكافية.

يجب إبقاء صمامات العادم في المطبخ والحمام والمرحاض مفتوحة لتجنب أضرار التكثيف ونمو العفن في المنزل .مالك الوحدة هو المسؤول عن الأضرار التي تحدث بسبب عدم وجود التهوية.

في حالة حدوث كسر مفاجئ في الأنبوب، يجب إغلاق صمام الإغلاق على الفور، ويجب الاتصال بأحد أعضاء مجلس الإدارة قبل استدعاء السباك .يجب إخطار المجلس في حالة اكتشاف بق الفراش أو الصراصير أو أي آفات أخرى في المنزل بسبب خطر انتشارها إلى وحدات سكنية أخرى .يجب على حاملي الوحدات ترتيب عملية المعالجة على نفقتهم الخاصة.

يجب على مالكي الوحدات التقدم بطلب إلى المجلس للحصول على إذن لإجراء تغييرات على الجدران الخارجية/المناطق الخارجية، مثل إقامة المظلات والجدران الاحتياطية وما إلى ذلك.

جميع حالات الضرر المذكورة أعلاه وربما ويتم إبلاغ المجلس بالمسائل الأخرى المماثلة .تقوم اللجنة بتوضيح ما إذا كان هناك تغطية تأمينية للأضرار وتتحقق ما إذا كان المبنى قد يتعرض لأضرار.

الأنشطة ومستويات الضوضاء
يتم تشجيع السكان على الحد من جميع الأنشطة التي قد تسبب إزعاجًا للجيران .ومن المستحسن إبلاغ الجيران في حالة وجود مناسبات اجتماعية في الوحدة السكنية.
.يجب أن يكون هناك هدوء في الشقة كل يوم بين الساعة 11:00 مساءً و 6:00 صباحًا، وفقًا للوائح البلدية
يُطلب أن تقتصر أعمال التجديد على ساعات العمل من الساعة 8:00 صباحًا إلى الساعة 8:00 مساءً .الساعة 8:00 مساءً .في أيام الأسبوع، وبين 10:00 و 20:00 في الأيام الأخرى

إزالة الثلوج؛
.إزالة الثلوج من الشرفة هي مسؤولية مالك الوحدة /المستأجر ومن المهم أن يتم تنفيذها بانتظام، لأنها طريق هروب

لا يجوز رمي الثلج في الشارع .لا يجوز تساقط الثلوج على شرفات أو مناطق خارجية تابعة لأصحاب الوحدات الأخرى دون الاتفاق على ذلك أو إزالته .تم الإعلان عن إزالة الثلوج بشكل منظم.

:تربية الحيوانات
يجب أن تكون تعاونيات الإسكان في سكاتورا صديقة للحيوانات .لا يحتاج المقيمون إلى التقدم بطلب للحصول على تصريح للحيوانات الأليفة.
يجب إبقاء الكلاب مقيدة في مقر جمعية الإسكان طوال العام .إذا كانت القطة بالخارج، يجب على المالك التأكد من أن القطة لا تسبب إزعاجًا لأصحاب الوحدات الآخرين.
.يجب على مالك الحيوان التأكد من إزالة براز الحيوان من المناطق المشتركة/مناطق مالكي الوحدات الأخرى
.يجب تقديم الشكاوى المتعلقة بتربية الحيوانات كتابيًا .يجوز للمجلس أن يستدعي الأطراف لمناقشة القضية

:القيادة ومواقف السيارات
لا يجوز القيادة في شوارع التعاونية السكنية إلا لنقل المواد الطبية وتسليم البضائع حيث تم وضع علامة على ذلك .إن ركن السيارة في الشوارع المذكورة أعلاه يمنع وصول سيارات الإسعاف أو غيرها من مركبات الطوارئ المهمة؛ وقد يتم ركن السيارة أثناء الغسيل وتغيير الإطارات .تطبق هيئة مواقف السيارات في ترومسو هذه القواعد وتصدر غرامات على المخالفات.
.يُسمح بركن السيارات فقط في أماكن وقوف السيارات المحددة/مواقف السيارات المخصصة للضيوف
يجب على من تم تخصيص موقف سيارات لهم أو موقف خاص للسيارات أن يستخدموه أولاً، قبل استخدام موقف السيارات المشترك/الضيوف.

:قمامة
.تتمتع جمعية الإسكان بنظام التخلص من النفايات البلدية، وهو مخصص للنفايات المنزلية فقط
.ويتم أيضًا التخلص من الزجاج والأشياء الخطرة الأخرى في حاويات منفصلة لهذا الغرض
.لا ينبغي وضع النفايات خارج صناديق القمامة

:الحماية من الحرائق
.ينبغي وضع أجهزة إنذار الدخان بحيث يمكن سماعها من جميع غرف النوم مع إغلاق الباب
.يجب على المالك صيانة أجهزة إنذار الدخان عن طريق تغيير البطارية كل عام، واختبارها سنويًا
.يتم وضع مطفأة الحريق بحيث يمكن الوصول إليها بسهولة، ويفضل أن تكون بجانب غرفة النوم
.عند بيع المنزل، يجب أن تبقى معدات الحماية من الحرائق المطلوبة في المنزل

إن مخالفة قواعد النظام تعتبر إخلالاً بالعقد وقد تؤدي إلى فرض عقوبات .قد تعتبر الانتهاكات المتكررة أو الخطيرة لقواعد النظام بمثابة خرق كبير وتؤدي إلى تحذير كتابي، وفي الحالة القصوى، أمر من جمعية الإسكان ببيع الحصة، ربما عريضة للبيع القسري.

qawaeid al'iijra'at limajlis muqataeat skatura,
tama aetimaduh fi aljameiat aleamat bitarikh 20 mars 2025
tamat altarjamat biwasitat jujil. qad tahduth 'akhta'

'iina qawaeid alnizam mawjudat lilhifaz ealaa alsalam walnizam fi jameiat al'iiskan, walidaman biyat maeishiat jayidat min khilal alta'akud min 'ana aljamie yaetabirun baedahum albaedi. walidaman rahat warafahiat alsukaan, yatahaqaq dhalik min khilal ailtizam aljamie biqawaeid alnizam waltasaruf biaietibar watafahum tujah baedihim albaed. tantabiq qawaeid alnizam ealaa jamie almuqimin fi jameiat al'iiskan. yatawajab ealaa maliki alwahadat aladhin yuajirun maskanahum 'an yatlieuu almustajar ealaa muhtawaa qawaeid alsuluki.
alshaqatu:
sayatimu 'iistikhdam alshaqat li'aghrad sakaniatin.
yatawajab ealaa maliki alwahadat alaihtimam bialmanatiq almushtarakat fi almanzil walshaqati.
yajib 'alaa yuadiy aistikhdam almanzil walmanatiq almushtarakat fi jameiat al'iiskan 'iilaa al'iidrar 'aw 'iizeaj maliki alwahadat alakharin bishakl ghayr maequl 'aw ghayr daruriin. (rajie qanun altaeawuniaat alsakaniat almadat 5-11). qad yuadiy al'iikhlal bihadha alailtizam bialsiyanat 'iilaa tahamul almaswuwliat ean al'adrari.
yajib 'iibqa' jamie alghuraf dafiatan khilal mawsim albard bifadl 'anabib almiahi/alsirf alsahi.
yaqae ealaa eatiq malik alwahdat maswuwliat alta'akud min tadfiat almanzil bishakl kaf 'athna' alghiab/alaintiqal, wama 'iilaa dhalika. malik alwahdat hu almaswuwl ean 'adrar alsaqie alnaajimat ean altadfiat ghayr alkafiati.
yajib 'iibqa' simamat aleadim fi almatbakh walhamam walmirhad maftuhatan litajanub 'adrar altakthif wanumui aleafan fi almanzili. malik alwahdat hu almaswuwl ean al'adrar alati tahduth bisabab eadam wujud altahwiati.
fi halat huduth kasr mufaji fi al'anbubu, yajib 'iighlaq simam al'iighlaq ealaa alfur, wayajib alaitisal bi'ahad 'aeda' majlis al'iidarat qabl aistidea' alsabaki. yajib 'iikhtar almajlis fi halat aiktishaf biq alfirash 'aw alsarasir 'aw 'ayi afat 'ukhraa fi almanzil bisabab khatar aintishariha 'iilaa wahadat sakaniat 'ukhraa. yajib ealaa hamili alwahadat tartib eamaliat almuealajat ealaa nafaqatihim alkhasati.
yajib ealaa maliki alwahadat altaqadum bitalab 'iilaa almajlis lilhusul ealaa 'iidhn li'iijra' taghyirat ealaa aljudran alkharijiati/almanatiq alkharijiati, mithl 'iiqamat almizalaat waljudran alaihtiatiat wama 'iilaa dhalika.
jamie halat aldarar almadhkurat 'aelah warubama wayatimu 'iiblagh almajlis bialmasayil al'ukhraa almumathilati. taqum allajnat bitawdih ma 'iidha kan hunak taghtiat taminiat lil'adrar watatahaqaq ma 'iidha kan almabnaa qad yataearad li'adrarin.
al'anshitat wamustawayat aldawda'
yatimu tashjie alsukaan ealaa alhadi min jamie al'anshitat alati qad tasabab 'izeajan liljiran. wamin almustahsan 'iiblagh aljiran fi halat wujud munasabat aijtimaeiat fi alwahdat alsakaniati.
yajib 'an yakun hunak hudu' fi alshaqat kula yawm bayn alsaaeat 11:00 msa'an w 6:00 sbahan, wfqan lilawayih albaladiati.
yutlb 'an taqtasir 'aemal altajdid ealaa saeat aleamal min alsaaeat 8:00 sbahan 'iilaa alsaaeat 8:00 msa'an. alsaaeat 8:00 msa'an fi 'ayaam al'usbue, wabayn 10:00 w 20:00 fi al'ayaam al'ukhraa.
'iizalat althuluj;
'iizalat althuluj min alshurfat hi maswuwliat malik alwahdat / almustajir wamin almuhimi 'an yatima tanfidhuha biaintizami, li'anaha tariq hrubi.
la yajuz ramy althalj fi alshaariei. la yajuz tasaqut althuluj ealaa shurufat 'aw manatiq kharijiat tabieat li'ashab alwahadat al'ukhraa dun alaitifaq ealaa dhalik 'aw 'iizalatihi. tama al'iielan ean 'iizalat althuluj bishakl munazamin.
tarbiat alhayawanati:
yajib 'an takun taeawuniaat al'iiskan fi skatura sadiqatan lilhayawanati. la yahtaj almuqimun 'iilaa altaqadum bitalab lilhusul ealaa tasrih lilhayawanat al'alifati.
yajib 'iibqa' alkilab muqayadatan fi maqari jameiat al'iiskan tawal aleami. 'iidha kanat alqitat bialkhariji, yajib ealaa almalik alta'akud min 'ana alqitat la tusabib 'izeajan li'ashab alwahadat alakhrin.
yajib ealaa malik alhayawan alta'akud min 'iizalat baraz alhayawan min almanatiq almushtarakati/manatiq maliky alwahadat al'ukhraa.
yajib taqdim alshakawaa almutaealiqat bitarbiat alhayawanat ktabyan. yajuz lilmajlis 'an yastadei al'atraf limunaqashat alqadiati.
alqiadat wamawaqif alsayarati:
la yajuz alqiadat fi shawarie altaeawuniat alsakaniat 'iilaa linaql almawadi altibiyat wataslim albadayie hayth tama wade ealamat ealaa dhalika. 'iina rukn alsayaarat fi alshawarie almadhkurat 'aelah yamnae wusul sayaarat al'iiseaf 'aw ghayriha min markabat altawari almuhimati; waqad yatimu rukn alsayaarat 'athna' alghasil wataghyir al'iitarati. tutabiq hayyat mawaqif alsayaarat fi trumsu hadhih alqawaeid watusdir ghramat ealaa almukhalafati.
yusmh birukn alsayaarat faqat fi 'amakin wuquf alsayaarat almuhadadati/mawaqif alsayaarat almukhasasat lilduyufi.
yajib ealaa man tama takhsis mawqif sayaarat lahum 'aw mawqif khasun lilsayaarat 'an yastakhdimuh awlaan, qabl aistikhdam mawqif alsayaarat almushtaraki/alduyufi.
qumamatun:
tatamatae jameiat al'iiskan binizam altakhalus min alnufayat albaladiati, wahu mukhasas lilnufayat almanziliat faqat.
wayatimu aydan altakhalus min alzujaj wal'ashya' alkhatirat al'ukhraa fi hawiat munfasilat lihadha algharadi.
la yanbaghy wade alnufayat kharij sanadiq alqumamati.
alhimayat min alharayiqi:
yanbaghi wade 'ajhizat 'iindhar aldukhan bihayth yumkin samaeuha min jamie ghuraf alnawm mae 'iighlaq albabi.
yajib ealaa almalik sianat 'ajhizat 'iindhar aldukhan ean tariq taghyir albataariat kulu eami, waikhtibaruha snwyan.
yatimu wade mitfa'at alhariq bihayth yumkin alwusul 'iilayha bisuhulatin, wayufadil 'an takun bijanib ghurfat alnuwm.
eind baye almanzili, yajib 'an tabqaa mueadaat alhimayat min alharayiq almatlubat fi almanzili.
'iina mukhalafat qawaeid alnizam tuetabar 'ikhlalaan bialeaqd waqad tuadiy 'iilaa fard euqubatin. qad tuetabar alaintihakat almutakarirat 'aw alkhatirat liqawaeid alnizam bimathabat kharq kabir watuadiy 'iilaa tahdhir kitabi, wafi alhalat alquswaa, 'amr min jameiat al'iiskan bibaye alhisat, rubama earidat lilbaye alqasri.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skattøra Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00

Sted: Clarion Collection Hotel Aurora

Velkommen til ordinær generalforsamling

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 generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Skattøra Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- 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 andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

Etter generalforsamling avholdes det beboer-møte hvor beboere kan legge fram saker til diskusjon.

05.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Skattøra Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 20.03.2025

På generalforsamling kan andelseier 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 generalforsamling 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 generalforsamling i Skattøra Borettslag torsdag 20.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Skattøra Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Sted: Clarion Collection Hotel Aurora

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

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

6 ENDRING AV ORDENSREGLER

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: Frode Hvalryg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Stine Nøtnes Pedersen fra Bonord 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 12.03.2025

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 240.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 240.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 09.04.2024).

4. VALG

Se eget skriv fra valgkomiteen for deres innstilling til valg av styre.

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling 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: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Valgkomiteen har fremmet Frode Hvalryg til styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Frode Hvalryg velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Valgkomiteen har fremmet Stine Beate Eilertsen og Ann-Carin Thuresdatter til styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Stine Beate Eilertsen og Ann-Carin Thuresdatter velges til styremedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Valgkomiteen har fremmet Malene Sofie Kjemsaas og Christoffer Sørlie til varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Malene Sofie Kjemsaas og Christoffer Sørlie velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite på to medlemmer og en vara.

Valgkomiteen har fremmet Håkon Holmlund til valgkomiteen for 2 år og Frank Holte til vara for 2 år.

Forslag til vedtak: Håkon Holmlund velges til valgkomitè for 2 år og som vara har Frank Holte blitt valgt for 2 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Valgkomiteen har bedt om å få vurdert honorar for arbeidet sitt. Styret har forholdt seg nøytral til saken, da styret ikke har noen instruks ovenfor valgkomiteen. Styret ønsker av etiske grunner ikke å påvirke dem med en direkte utbetaling, uten godkjenning fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar honorar på kr XXXX,- til valgkomiteens medlemmer (beløp pr person). Styret kan gi innspill til valgkomiteen om hva de ønsker av eventuelle kvalifikasjoner hos fremtidige styremedlemmer. Styret kan kreve at valgkomiteen har sin innstilling ferdig før siste styremøte før generalforsamlinger. Styret skal ikke påvirke valgkomiteen i sin innstilling. Styret kan foreta utbetaling av honorar samtidig som honorar til styret utbetales.

Styrets innstilling: Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til et honorar kr XXXX,- satt av generalforsamlingen for valgkomiteen, samt hvordan styret skal forholde seg til valgkomiteen under sistnevntes arbeid. Eksempelvis kan styret ønske at valgkomiteen finner fram personer som innehar en viss kompetanse innenfor et fagfelt, eksempelvis juridisk.

Ved eventuell honorering bør det komme klart fram fra generalforsamlingen at styret sørger for honoreringen av valgkomiteen.

6. Endring av ordensregler

Styret har på oppfordring fra tidligere generalforsamling utarbeidet et moderne forslag på ordensregler, da forrige vedtatte regler tilhørte forrige årtusen. Styret har også gjennomgått ordenreglene med juridisk kompetente personer, slik at vi er innenfor de juridiske krav som stilles.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at ordensreglene vedtas.

Styrets innstilling: Styret foreslår at ordensreglene vedtas.

Årsmelding 2024 for Skattøra Borettslag

Generelle opplysninger

Skattøra Borettslag, org.nr.952800450, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 144 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP473789. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets 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. Skattøra Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Skattøra Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært E&Y. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 1 963 885,-.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 588 954,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3 570 340,-.

I tillegg har boligselskapet kr 132 241,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Sigurd Karlsen
Styremedlem, Åke Johansen
Styremedlem, Livchristin Klefstad
Styremedlem, Frode Hvalryg
Styremedlem, Karianne Heimdal
Varamedlem, Robert Mortensen
Varamedlem, Malene Sofie Kjemsaas

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 31 protokollerte saker har vært behandlet, hvor flere av sakene har vært behandlet flere ganger på grunn av kompleksitet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Reklamasjoner
- Forslag til nye ordensregler
- Kommunikasjonsplan
- Leverandør internett/tv
- Curo Nord og vedlikehold

- Hatt en dugnad våren 2024.
- Møter med Bonord
- Deltatt i storkundeforum Bonord
- Behandlet fortløpende saker / akutte tilfeller (vannlekkasje etc) fra andelseiere/beboere
- Parkeringsutfordringer
- Organisert en fellesmåking

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Etablere lekeplass / uteområde
- Arrangere dugnader og sosiale tilstelninger for borettslaget
- Reklamasjoner og forefallende arbeid
- Vurdere tv/internett leverandør
- Vurdere felles bytte av varmtvannsberedere.
- Markere parkeringsplassene

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 662 384	13 663 285	12 684 624	13 775 947
Andre driftsinntekter	2	294 245	130 000	6 857 358	150 000
Sum inntekter		**13 956 629**	**13 793 285**	**19 541 982**	**13 925 947**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	20 508	0	317	31 960
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	240 000
Revisjonshonorar	5	19 043	15 000	56 050	16 096
Forretningsførerhonorar		288 817	288 817	275 064	303 258
Konsulenttjenester	6	63 189	65 000	43 010	65 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	133 705	28 000	3 749 466	167 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	9 106	25 000	24 861	408 312
Annet vedlikehold	9	1 336 447	1 488 015	1 216 755	1 447 160
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	73 065	113 625	107 877	113 944
Kostnader TV/Internett		925 007	981 504	867 196	936 236
Forsikringsskader	11	30 000	0	0	0
Forsikring	12	417 969	414 250	386 990	460 228
Kontingenter		57 600	57 600	57 600	43 200
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 607 404	2 651 895	2 550 316	2 676 971
Energi og brensel	14	203 604	53 000	155 346	200 000
Andre driftskostnader	15	24 609	45 000	20 579	52 000
Avskrivninger	20	26 847	22 373	26 847	26 847
Sum kostnader		**6 476 919**	**6 489 079**	**9 778 273**	**7 188 213**
Driftsresultat		**7 479 710**	**7 304 206**	**9 763 709**	**6 737 735**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	152 195	40 000	253 189	40 000
Finanskostnader	17	5 668 019	5 660 040	4 252 936	5 583 166
Resultat finansposter		**-5 515 825**	**-5 620 040**	**-3 999 747**	**-5 543 166**
Ordinært resultat før skatt		**1 963 885**	**1 684 166**	**5 763 961**	**1 194 569**
Årets resultat		**1 963 885**	**1 684 166**	**5 763 961**	**1 194 569**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 963 885	0	5 763 961	0
Sum disponeringer		**1 963 885**	**0**	**5 763 961**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 981 386	2 981 386	-1 419 612	3 570 340
Periodens resultat		1 963 885	1 684 166	5 763 961	1 194 569
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		26 847	22 373	26 847	26 847
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-869 888	0
Avdrag på lån		-98 790 773	-1 399 869	-103 562 856	-1 467 988
Opptak av lån		97 393 506	0	100 048 885	0
Innskudd øremerkede midler		-4 511	0	-5 952	0
Uttak øremerkede midler		0	0	3 000 000	0
Endring i disponible midler		**588 954**	**306 669**	**4 400 998**	**-246 572**
Sum disponible midler		**3 570 340**	**3 288 055**	**2 981 386**	**3 323 768**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	91 194 396	91 194 396
Tomter	19, 25	5 127 963	5 127 963
Andre driftsmidler	20	40 272	67 119
Sum varige anleggsmidler		**96 362 631**	**96 389 479**
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	21	7 000	7 000
Øremerkede bankinnskudd	22	132 241	127 729
Sum finansielle anleggsmidler		**139 241**	**134 729**
Sum anleggsmidler		**96 501 872**	**96 524 208**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		17 460	14 285
Forskuddsfakturerte kostnader		698 481	660 910
Fordring finansieringsforetak		0	1 385
Sum fordringer		**715 941**	**676 580**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 640 614	2 948 087
Sum bankinnskudd og kontanter		**3 640 614**	**2 948 087**
Sum omløpsmidler		**4 356 556**	**3 624 667**
SUM EIENDELER		**100 858 427**	**100 148 875**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital 01.01		-42 314 391	-48 078 352
Årets endringer i egenkapital		1 963 885	5 763 961
Sum egenkapital 31.12	**23**	**-40 336 106**	**-42 299 991**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	105 458 319	106 855 586
Borettsinnskudd	24, 25	34 950 000	34 950 000
Sum langsiktig gjeld		**140 408 319**	**141 805 586**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 441	7 666
Leverandørgjeld		554 017	421 572
Påløpte renter		115 162	135 658
Påløpte avdrag	25, 26	82 690	78 385
Gjeld finansieringsforetak		2 239	0
Forskudd fra kunder		7 666	0
Sum kortsiktig gjeld		**786 215**	**643 281**
Sum gjeld		**141 194 533**	**142 448 866**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 858 427**	**100 148 875**

31.12.24
Skattøra Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Sigurd Karlsen Styreleder	Livchristin Klefstad Styremedlem	Karianne Heimdal Styremedlem
Frode Hvalryg Styremedlem	Åke Johansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

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

Fordringer:
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	5 522 160	5 522 112	5 522 160	5 687 775
Garasjeleie	73 440	73 440	73 440	73 440
Parkeringsleie	27 360	27 360	27 360	27 360
Tilleggslån	681 672	0	537 600	685 408
Renter lån	5 158 032	5 659 000	4 410 168	5 088 727
TV - Internett	981 504	981 504	911 232	936 236
Avdrag lån	1 218 216	1 399 869	1 202 664	1 277 001
Sum	**13 662 384**	**13 663 285**	**12 684 624**	**13 775 947**

Borettslaget består av 144 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Brøyterefusjon	142 465	130 000	139 809	130 000
Inntekter elbillading	51 780	0	68 372	20 000
Andre inntekter	100 000	0	6 649 177	0
Sum	**294 245**	**130 000**	**6 857 358**	**150 000**

Andre inntekter er en egenandel fra If Skadeforsikring som er viderefakturert til beboer kr 10 000 og kr 90 000 gjelder utløsning av opsjon for balkong over inngang.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	0	0	-17 815	0
Andre honorarer	0	0	0	13 000
Arbeidsgiveravgift	18 960	0	17 553	18 960
Pensjonskostnader	0	0	-894	0
Yrkesskadeforsikring	1 548	0	1 474	0
Sum	**20 508**	**0**	**317**	**31 960**

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet 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	240 000	240 000	240 000	240 000
Sum	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	19 043	15 000	56 050	16 096
Sum	**19 043**	**15 000**	**56 050**	**16 096**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	12 076	15 000	3 000	15 000
Teknisk rådgivning	51 113	50 000	40 010	50 000
Sum	**63 189**	**65 000**	**43 010**	**65 000**

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord til varsling av GF og endring av felleskostnader.
Teknisk rådgivning er:
Årlig oppdatering og lisens til Bevar-HMS kr 10 175 fra Bonord
Søknad om brøyterefusjon kr 1 688
Prosjektledelse fra Bonord kr 35 437 og kr 3 812 fra Cowi ved avslutning av rehabilitering av bygningsmassen.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	104 741	11 000	3 674 627	150 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	28 964	11 000	4 182	11 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	6 000	25 632	6 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	45 025	0
Sum	**133 705**	**28 000**	**3 749 466**	**167 000**

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	1 888	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	7 219	25 000	24 861	408 312
Sum	**9 106**	**25 000**	**24 861**	**408 312**

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	937 241	356 015	445 524	100 000
Sommer- og vintervedlikehold	339 420	572 000	611 140	777 160
Reparasjon og vedlikehold uteområde	40 788	550 000	138 019	550 000
Annet vedlikehold	18 998	10 000	22 073	20 000
Sum	**1 336 447**	**1 488 015**	**1 216 755**	**1 447 160**

Annet vedlikehold er kostnader i fbm malerarbeid på dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	10 625	0	10 944
Drifts- og serviceavtale vakthold	73 065	100 000	104 725	100 000
Diverse serviceavtaler	0	3 000	3 151	3 000
Sum	**73 065**	**113 625**	**107 877**	**113 944**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	30 000	0	0	0
Sum	**30 000**	**0**	**0**	**0**

Boligselskapet har i 2024 hatt 3 skadesaker a kr 10 000 i egenandel pr skade hvor en egenandel er viderefakturert til beboer se note 2.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	404 306	401 250	374 355	445 228
Premie sikringsfond felleskostnader	13 663	13 000	12 635	15 000
Sum	**417 969**	**414 250**	**386 990**	**460 228**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 987 758	2 036 406	1 934 828	2 057 327
Eiendoms- og festeavgift	619 646	615 489	615 488	619 644
Sum	**2 607 404**	**2 651 895**	**2 550 316**	**2 676 971**

Skattøra Borettslag - noter

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	203 604	53 000	155 346	200 000
Sum	**203 604**	**53 000**	**155 346**	**200 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	0	4 494	0
Driftsmateriale	889	4 000	0	4 000
Kontorrekvisita	8 903	3 000	0	10 000
Kurs, reiser, møter	1 100	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 536	8 000	-11	8 000
Styrekostnader	0	5 000	281	5 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 000	6 000	3 938	6 000
Bank og kortgebyrer	2 806	4 000	5 518	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Andre driftskostnader	1 500	15 000	3 359	15 000
Sum	**24 609**	**45 000**	**20 579**	**52 000**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	152 195	40 000	253 189	40 000
Sum	**152 195**	**40 000**	**253 189**	**40 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	5 668 019	5 659 840	4 252 404	5 583 166
Andre rentekostnader	0	0	532	0
Annen finanskostnad	0	200	0	0
Sum	**5 668 019**	**5 660 040**	**4 252 936**	**5 583 166**

Skattøra Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Kodelås garasjeanlegg	Trapp med overbygg	Rehabilitering garasjeanegg	Fiber
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 548 456	912 850	32 452	85 798	2 220 463	820 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 548 456	912 850	32 452	85 798	2 220 463	820 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 548 456	912 850	32 452	85 798	2 220 463	820 800
Anskaffelsesår :	1982	2001	2008	2010	2017	2019
Antatt levetid i år :						

	El-Bil lading	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	431 318	25 142 259
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	431 318	25 142 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	431 318	25 142 259
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

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

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 127 963
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 127 963
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 127 963
Anskaffelsesår :	1982
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 473

Note 20 - Andre driftsmidler

	Honda Snøfreser	Canon kopimaskin	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	37 123	268 476
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	37 123	268 476
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	37 123	228 204
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	40 272
Årets avskrivninger :	0	0	26 847
Anskaffelsesår :	2014	2014	2016
Antatt levetid i år :	5	5	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	2	3 500	7 000
Sum aksjer og andeler			**7 000**

Den samlede aksjekapitalen i Soldagen Barnehage AS er på kr. 158.000,-

Note 22 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	127 729	3 121 778
Innskudd	4 511	5 952
Uttak	0	-3 000 000
Sum	**132 241**	**127 729**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	14 400	14 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-42 314 391	-48 078 352
Årets endringer i egenkapital	1 963 885	5 763 961
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-40 336 106**	**-42 299 991**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

EK er negativ pga renoveringen av borettslaget som har pågått i 6 år er avsluttet i 2023 og 80% av rehabiliteringen er kostnadsført.

Note 24 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	34 950 000	34 950 000
Sum	**34 950 000**	**34 950 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 25 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	140 491 009	141 883 971
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	96 322 359	96 322 359

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Forskuttering støtte fra Enova	Rehabilitering garasje/parkering		Renovering	Renovering - Grønt lån	Renovering - Grønt lån
Lånenummer:	**16365570101**	**12134751272**	**12119309687**	**16367329525**	**16368390449**	**16368390457**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2011	2023	2024	2024
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.35 %	5.30 %	5.30 %
Betingelser:					Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.04.2024	15.05.2047	01.07.2030	30.04.2024	29.03.2058	29.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	8 200 000	9 135 000	3 965 309	96 000 000	1 566 284	95 827 222
Lånesaldo 01.01:	2 200 000	7 677 655	1 610 459	95 445 857	0	0
Avdrag i perioden:	2 200 000	163 916	202 830	95 445 857	12 640	761 225
Opptak i perioden:	0	0	0	0	1 566 284	95 827 222
Lånesaldo 31.12:	**0**	**7 513 739**	**1 407 629**	**0**	**1 553 644**	**95 065 997**
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 543 675	209 881	0	1 455 314	89 144 240

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119309687	8	11 180	89 440
	2	10 950	21 900
	8	10 823	86 584
	11	10 665	117 315
	4	10 593	42 372
	7	10 587	74 109
	10	10 307	103 070
	20	9 919	198 380
	16	9 841	157 456
	36	9 562	344 232
	4	8 145	32 580
	18	7 788	140 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134751272	68	80 504	5 474 272
	76	26 835	2 039 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368390449	1	106 282	106 282
	20	55 081	1 101 620
	37	9 344	345 728
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368390457	8	755 076	6 040 608
	2	739 551	1 479 102

Pantegjeld i kredittinstitusjon

8	730 949	5 847 592
11	720 249	7 922 739
4	715 424	2 861 696
7	715 004	5 005 028
10	696 122	6 961 220
20	669 897	13 397 940
16	664 652	10 634 432
36	645 770	23 247 720
4	550 100	2 200 400
18	525 973	9 467 514

Valgkomiteens innstilling

Generalforsamlingen 2025

Styreleder :

Frode Hvalrygg (2 år)

Styremedlemmer:

Livchristin Klefstad (i.p.v)

Åke Johansen (i.p.v)

Stine Beate Eilertsen (ny 2år)

Ann-Carin Thuresdatter (ny 2 år)

Varamedlemmer:

Malene Sofie Kjemsaas (1 år)

Christoffer Sørlie (1 år)

Valgkomite:

Roy Svartsund (i.p.v)

Håkon Holmlund (2 år)

Vara:

Frank Holte (2 år)

ORDENSREGLER SKATTØRA BORETTSLAG,

forslag fra styret til godkjenning i Generalforsamlingen 2025

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. For å sikre beboernes trivsel og hygge, oppnås dette ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin bolig plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Leiligheten:
Leiligheten skal benyttes til boligformål.

Andelseier plikter å ta vare på boligen og borettslagets fellesarealer. Bruk av boligen og borettslagets fellesarealer må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. (ref. borettslagsloven § 5-11). Brudd på denne vedlikeholdsplikten kan medføre erstatningsansvar.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vann/avløpsrør. Andelseier er ansvarlig for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær/ flytting etc. Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av manglende ventilering.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, en i styret kontaktes før rørlegger tilkalles. Det må meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen av hensyn til risiko for spredning til andre boenheter. Andelseier må for egen regning sørge for sanering.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger etc.

Alle skadesaker som nevnt ovenfor og evt. andre lignende saker meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det oppfordres til å gi naboer beskjed hvis det skal være sosiale tilstelninger i boenheten.
Det skal være ro i leiligheten alle dager mellom klokken 23:00 - 06.00, ihht kommunale regler.
Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 20.00 andre dager.

Snørydding;
Snømåking av veranda er andelseier/leietakers ansvar og viktig at det utføres jevnlig, fordi det er rømningsvei.
Snø må ikke kastes ut i gaten. Snø skal ikke ned på/over på andre andelseieres veranda eller uteområde uten at dette er avtalt eller fjernes. Organisert snørydding blir annonsert.

Dyrehold:
Skattøra borettslag skal være dyrevennlig. Ingen beboere trenger å søke om tillatelse til husdyr.
Hund må holdes i bånd på borettslagets område hele året. Ved utegående katt må eier påse at katten ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.
Dyrets eier må påse at dyrets avføring fjernes fra fellesarealer/andre andelseieres område.
Klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Kjøring og parkering:
Kjøring i gatene i borettslaget er kun tillatt for syketransport og vareleveranse der dette er merket. Parkering i de nevnte gatene hindrer viktig tilgang for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy. Tromsø parkering håndhever disse områdene og gir bøter for overtredelser.
Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser/gjesteparkeringer.
De som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass, benytter den først, før fellesparkeringen/gjesteparkeringen benyttes.

Søppel:
Borettslaget har kommunal søppeltømming, og er kun beregnet til husholdningsavfall.
Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Brannvern:
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år, og testes årlig.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan anses som vesentlig mislighold og medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens føre til pålegg fra borettslaget om salg av andelen, evt. begjæring om tvangssalg.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skattøra Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Clarion Collection Hotel Aurora.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:
21 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
18 stemmeberettigede til stede
3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Frode Hvalryg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Thord Garnes fra Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Malene Kjemsås 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 12.03.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Thomas Johansen og Sigurd Karlsen 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.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 240.000,-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 240.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 09.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling 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:
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder gir ordet til en representant fra valgkomiteen, Roy Svartsund, som skal presentere valgkomiteens innstilling til valg-kandidater, og valgkomiteens leder gjennomførte valgprosessen.

Valgkomiteen har fremmet Frode Hvalryg til styreleder for 2 år.

Vedtak:
Frode Hvalryg velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Valgkomiteen har fremmet Stine Beate Eilertsen og Ann-Carin Thuresdatter til styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:
Stine Beate Eilertsen og Ann-Carin Thuresdatter velges til styremedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Valgkomiteen har fremmet Malene Sofie Kjemsaas og Christoffer Sørlie til varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Malene Sofie Kjemsaas og Christoffer Sørlie velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite på to medlemmer og en vara.

Valgkomiteen har fremmet Håkon Holmlund til valgkomiteen for 2 år og Frank Holte til vara for 2 år.

Vedtak:

Håkon Holmlund velges til valgkomitè for 2 år og som vara har Frank Holte blitt valgt for 2 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:

Stine Beate Eilertsen og de fire som sitter i styret velges til delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Valgkomiteen har bedt om å få vurdert honorar for arbeidet sitt. Styret har forholdt seg nøytral til saken, da styret ikke har noen instruks ovenfor valgkomiteen. Styret ønsker av etiske grunner ikke å påvirke dem med en direkte utbetaling, uten godkjenning fra generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar honorar på kr 10 000,- til valgkomiteens medlemmer (dette fordeles mellom medlemmene i valgkomiteen). Styret kan gi innspill til valgkomiteen om hva de ønsker av eventuelle kvalifikasjoner hos fremtidige styremedlemmer. Styret kan kreve at valgkomiteen har sin innstilling ferdig før siste styremøte før generalforsamlinger, som skal være senest 14 dager før generalforsamling. Styret skal ikke påvirke valgkomiteen i sin innstilling. Styret kan foreta utbetaling av honorar samtidig som honoraret til styret utbetales.

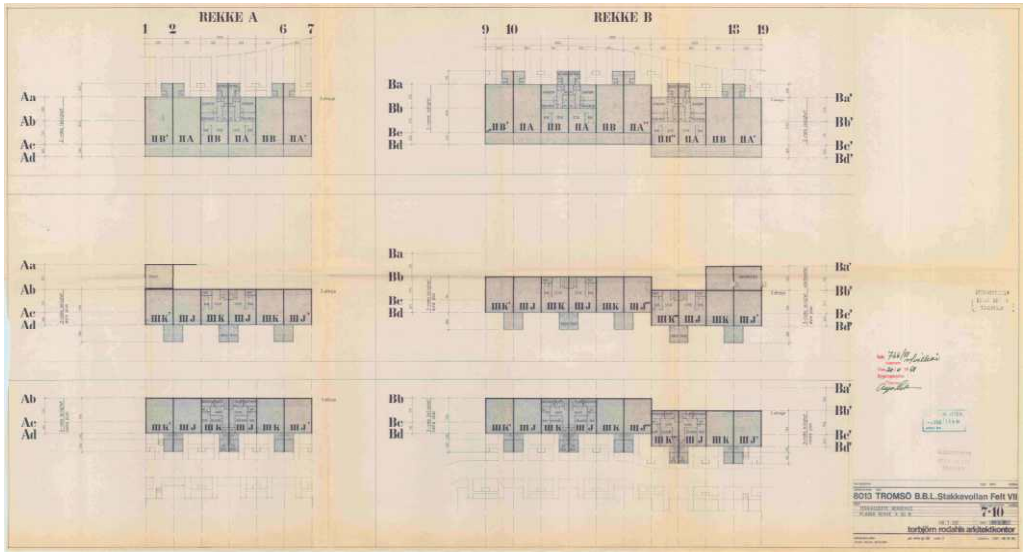
6. Endring av ordensregler

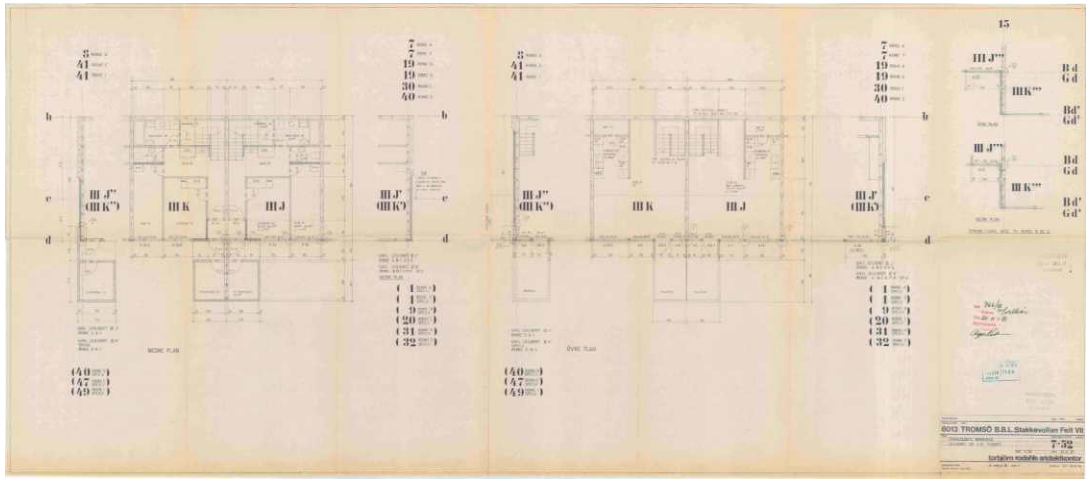
Styret har på oppfordring fra tidligere generalforsamling utarbeidet et moderne forslag på ordensregler, da forrige vedtatte regler tilhørte forrige årtusen. Styret har også gjennomgått ordenreglene med juridisk kompetente personer, slik at vi er innenfor de juridiske krav som stilles.

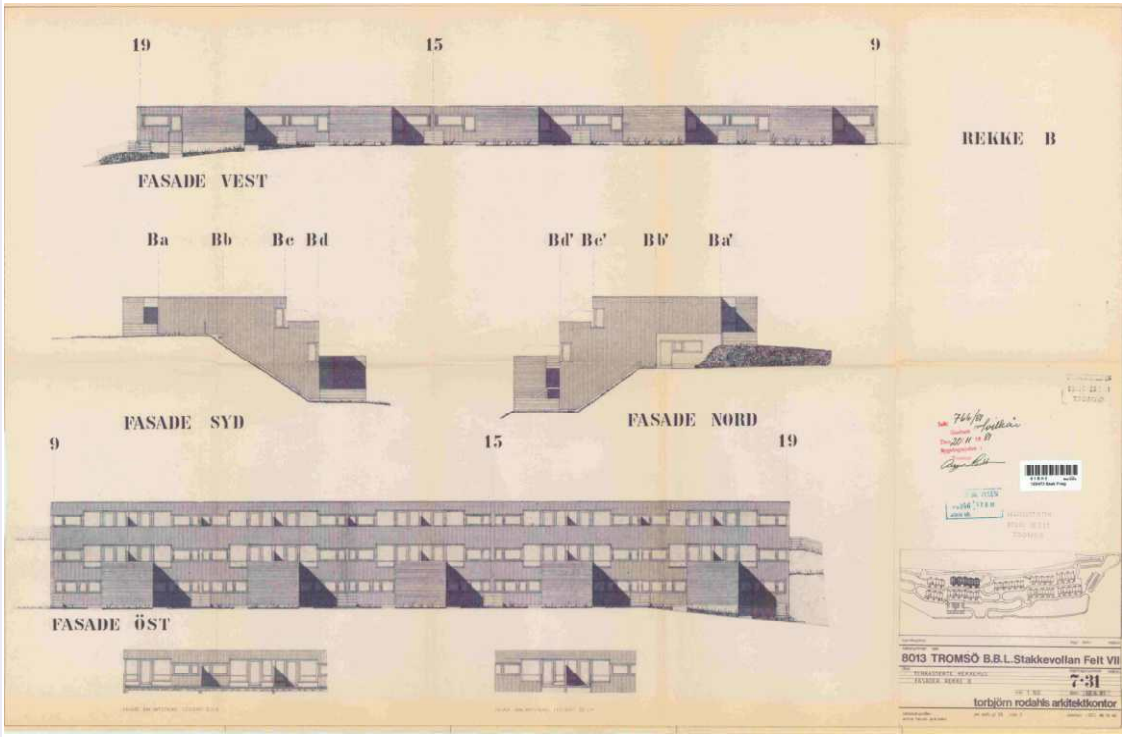
Vedtak:

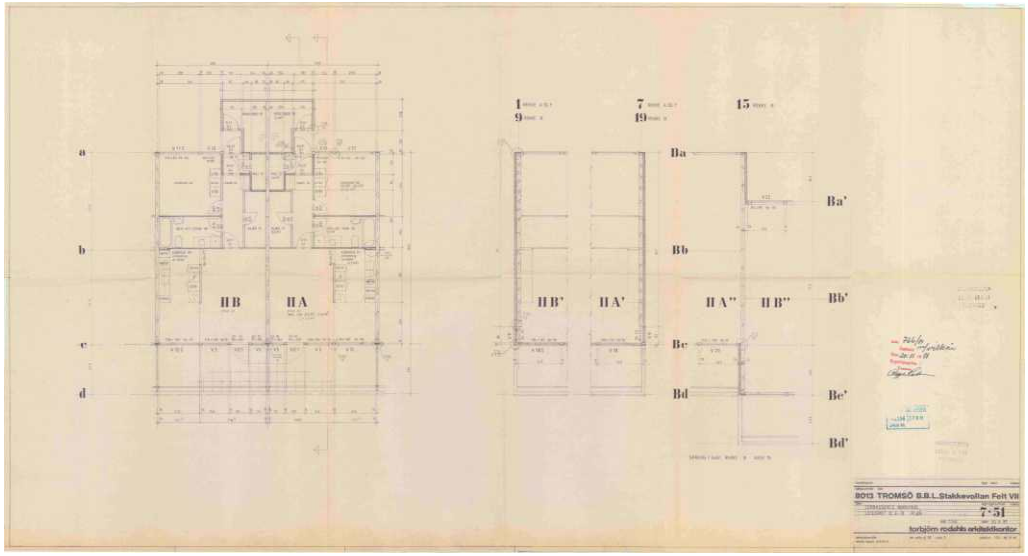
Generalforsamlingen vedtar ordensreglene som er foreslått i innkallingen, men med følgende endring av første setning under punkt "**Kjøring og parkering**":

Kjøring i gatene i borettslaget er kun tillatt for syketransport og vareleveranse der dette er merket, og i forbindelse med vask og dekkskift.




8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-32
torbjörn rodahls arkitektkontor


19
15
9
REKKE B
FASADE VEST
Ba Bb Bc Bd
Bd' Bc' Bb' Ba'
FASADE SYD
FASADE NORD
9
15
19
FASADE ÖST
8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-31
torbjörn rodahls arkitektkontor



TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 766/81

Dato, avsluttende synsforr. 14. juli 1983

Arbeidssted	Stakkevoll felt VII, blokk B nr. 66,67,68,69,70,71,72,73,74,75, 129,130,131,132,133,134,135,136,137,138.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 10 leiligheter 2 rom + kjøkken 10 " 3 " + "
Byggherre	A/L Skattøra Borettslag
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	F.Selmer, Tromsø

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Fullførelse utenom hus arbeidet.

9000 Tromsø, den 14. juli 1983

Aa. L.

bygningssjef

Tromsø kommune

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00972-11	Ingrid Næss +47 90518842	17.06.2023

125/473 Skattøra 1-144 - Vedtak - Ferdigattest for renovering av bygningsmasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 125 / 473 / 0 / 0
Ansvarlig søker: COWI AS
Tiltakshaver: SKATTØRA BORETTSLAG

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis **ferdigattest** for renovering av bygningsmasse i Skattøra borettslag.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer/sak:	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-20/00972-5	Rammetillatelse	16.05.2020
BYGG-20/00972-9	Igangsettingstillatelse	21.10.2020

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen kan sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vil vurdere saken på nytt før den eventuelt oversendes til Statsforvalteren. Se vedlagt informasjon.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Ingrid Næss
Jurist/rådgiver
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

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

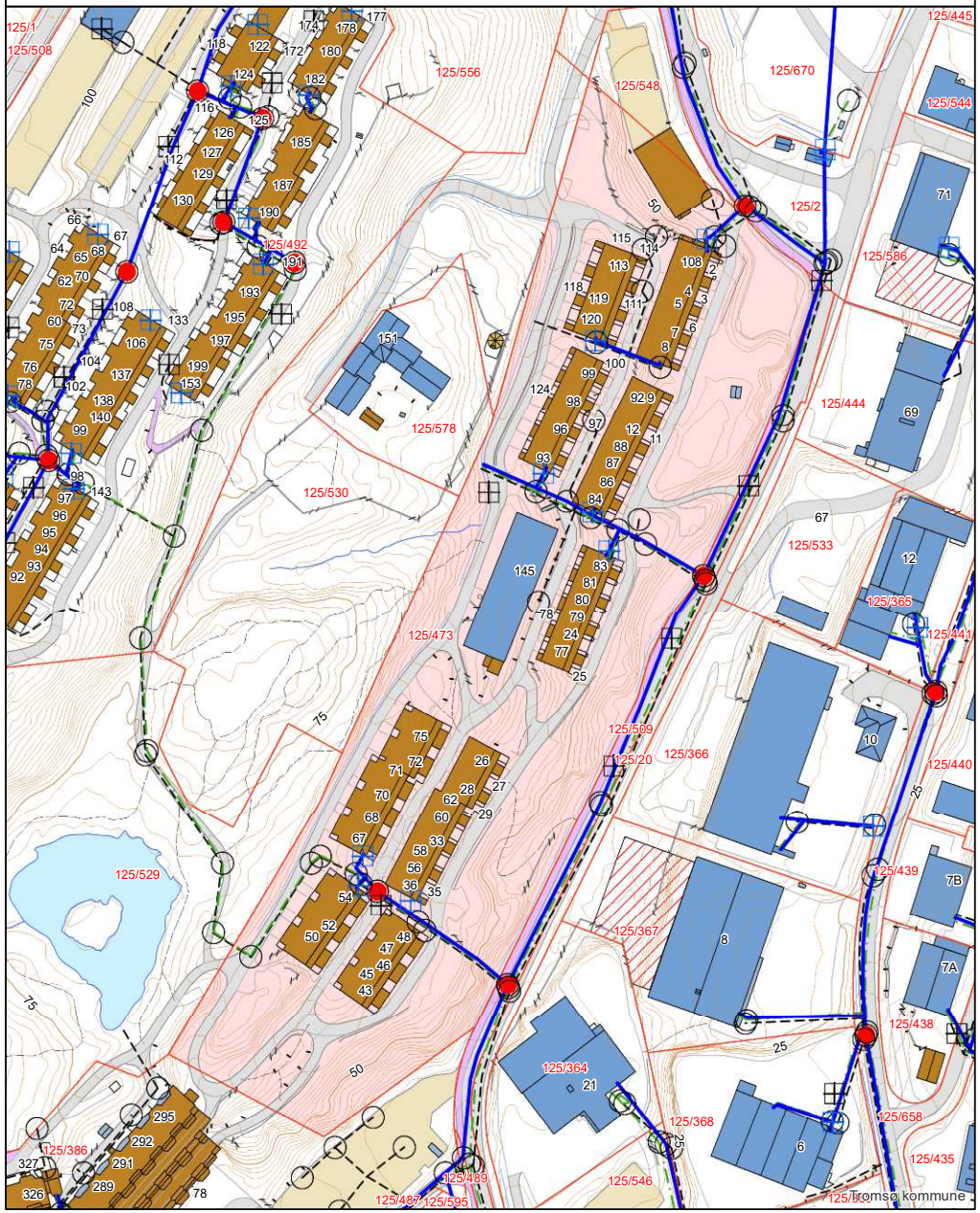
tromso.kommune.no

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Skattøra 132, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/473/0/0
Målestokk: 1:2,000
Areal: 38758 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-16

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

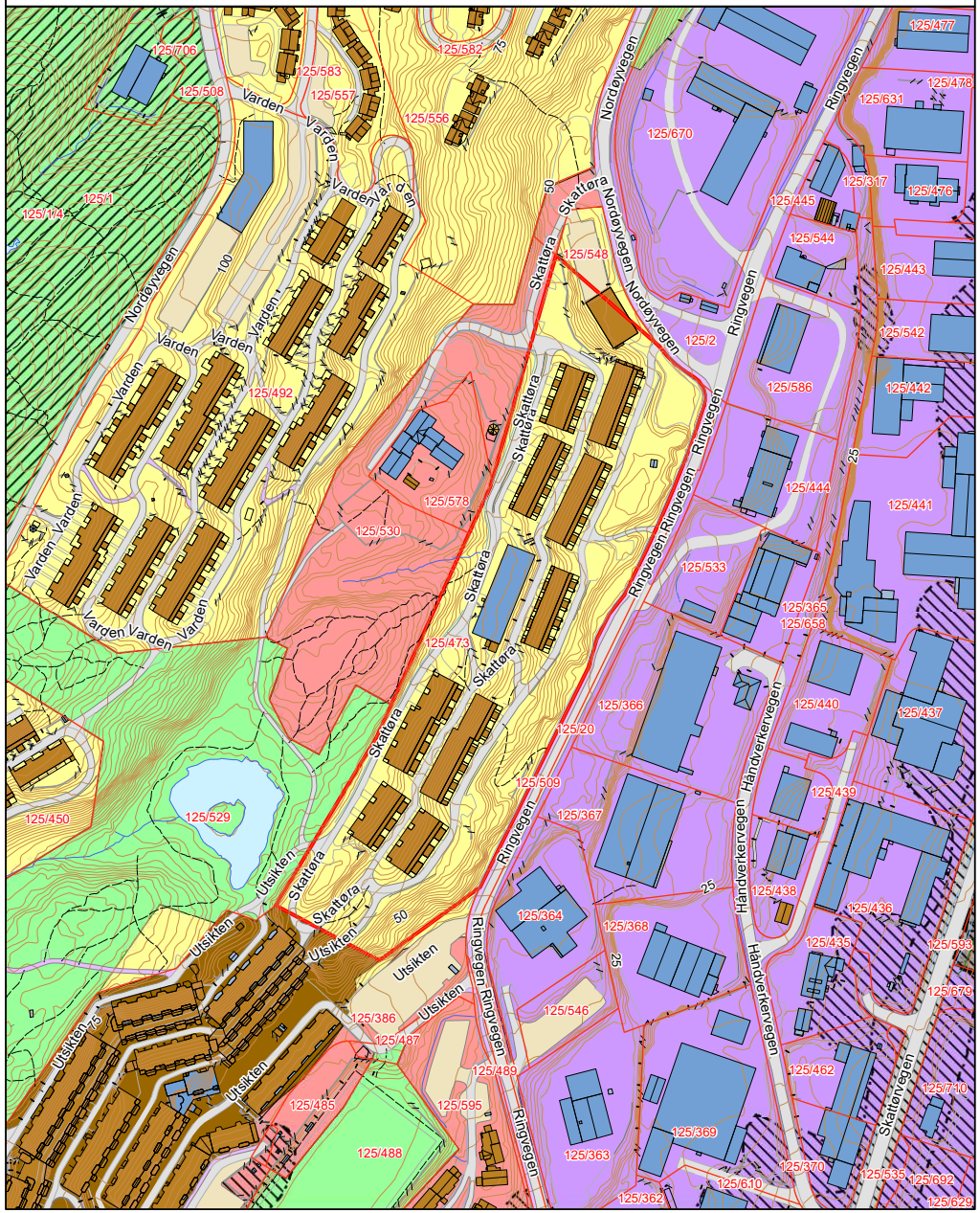
Adresse: Skattøra 132, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/473/0/0

Målestokk: 1:3,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Næringvirksomhet nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Skattøra 132, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/473/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0687
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1980

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 2010 - Veg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

SKATTØRA 132

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Skattøra Borettslag Linje 20, 42	**4 min** 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**14 min**

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**11 min** 4.6 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**11 min**
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**12 min** 5 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**8 min** 3.2 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**11 min** 4.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	**14 min**
Tromsø taxi	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

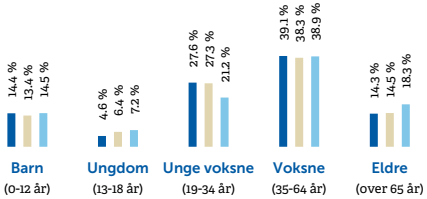
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stakkevollan/Skattøra	2 985	1 880
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soldagen barnehage (0-5 år) 53 barn	**5 min** 0.4 km
Stakkevollan barnehage (1-5 år) 56 barn	**9 min** 0.7 km
Gimle studentbarnehage (0-5 år) 60 barn	**20 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan Post i butikk	**7 min** 0.5 km
Coop Extra Isrenna Post i butikk, PostNord	**17 min** 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

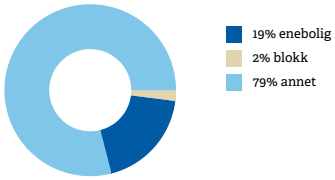
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollanhallen Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Stakkevollan kunstgressbane Fotball	5 min 0.4 km
Feel24 Isrenna	17 min
EVO Tromsø Nord	8 min

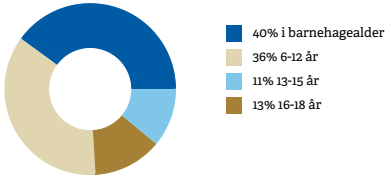
BOLIGMASSE



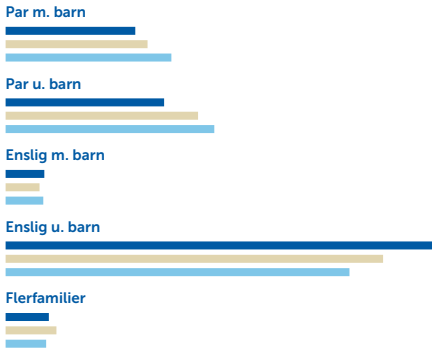
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	14 min
Sykehusapoteket i Tromsø	24 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

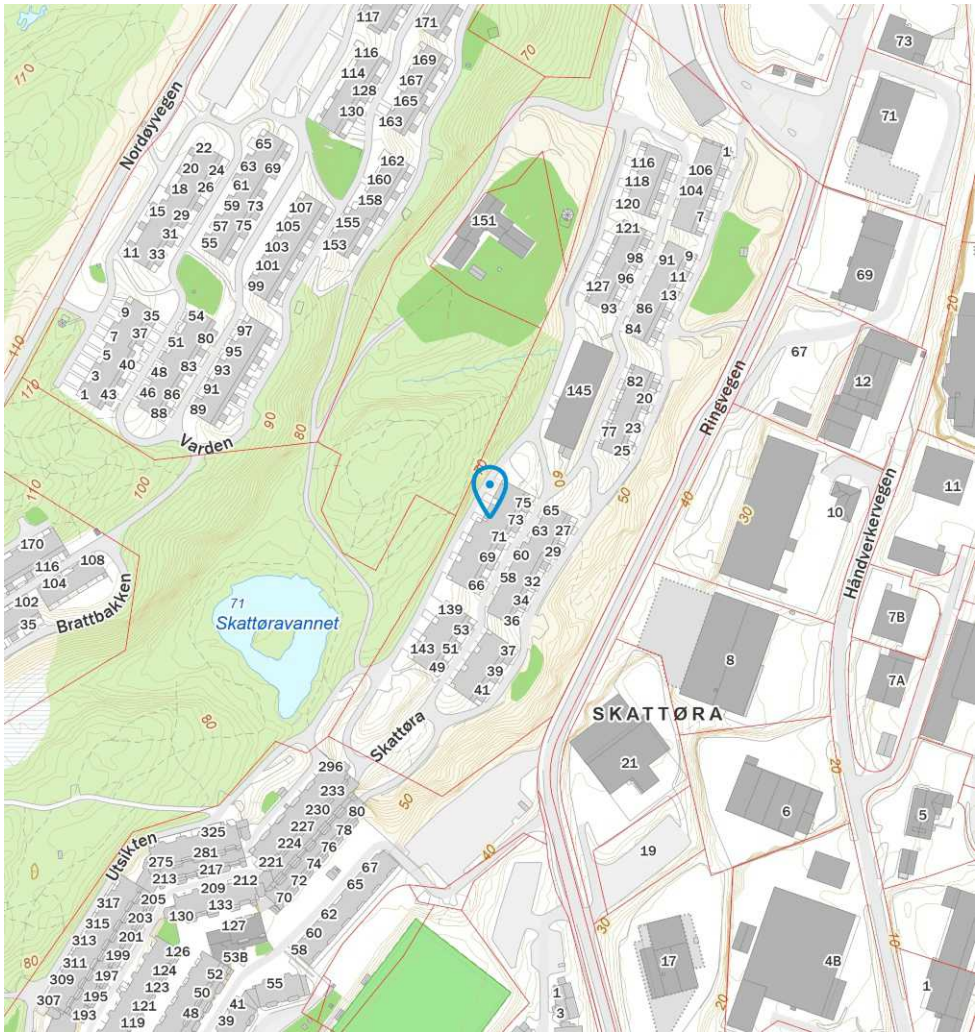


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

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

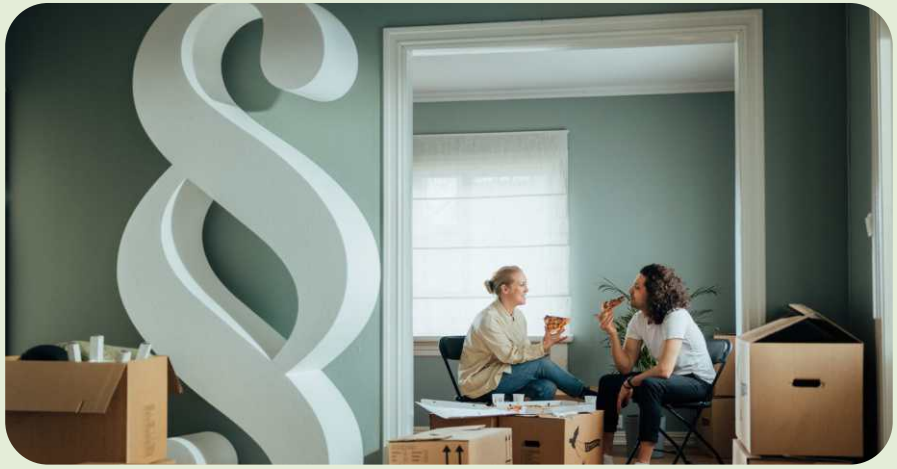
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

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: 20250040 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Skattøra 132, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 213 i Skattøra Borettslag, org.nr. 952800450, 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: 20250040
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.08.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no