

Velkommen til

Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomasjordnes 41
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 904,-

BRA/BRA-i	65 / 60 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Etasje	4

Energimerke B

Velkommen til Tomasjordnes 41, en innbydende og moderne 3-roms selveier med stor veranda og 2 garasjeplasser - på populære Tomasjordnes!

Leiligheten har en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, entré med varme i gulv, flislagt bad, innbydende stue med utgang
til veranda og kjøkken. I tillegg disponerer boligen både sportsbod og 2ngarasjeplasser.

Fint, rolig og attraktivt område med kort vei til dagligvare, treningssenter, buss, badeplass og flotte turområder. Pent opparbeidet strand- og kaipromenade som går langs havet. Direktebuss til UNN/UiT via tunellen.

Boligsameiet er veldrevet, og har bl.a inkludert oppvarming via vannbåren varme, TV og internett i månedlige fellesutgifter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 31 og Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 53 og Gnr. 15, Bnr. 1569, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 603 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 384,-
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 904,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fond for vedlikeholdsarbeid kr 350,00
Felleskostnad garasje kr 584,00
Internett kr 299,00
Kontingent velforening kr 100,00
Andel felleskostnader kr 3 570,79

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

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS
post@agioforvaltning.no tlf. 92452300
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: 60 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 12 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
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
2 parkeringsplasser i garasjeanlegg medfølger. Utgiften for plassene betales via felleskostnadene hver måned.

Sameiets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1586, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 525 m². Beregnet areal i henhold til grunnkart fra Tromsø kommune. Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med parkering, gangveier, plattinger og uteområder. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Matrikkelenheten har andel i realsameie:
Gnr. 15 bnr. 1586 snr. 53, ideell andel 1/39. Gjelder parkeringsseksjon.

Byggeår
2016 ifølge takstmann

Innhold

4. etasje
BRA-i 60 m²:
Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/ wc og bod.
Balkong.

I tillegg en bod på 5 m² i felles kjelleretasje.

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.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Integrerte hvitevarer. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Slett, malt tak. Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel. Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel. Smøremembran og plastsluk. Svingbare dusjvegger, veggmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Hulltaking foretatt fra tilstøtende kjøkken bak våt-sone. Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Gulv med parkett og flis. Etasjeskille av betong. Innvendig trapp mellom etasjene. Bygningen har heis. Malte, slette dører.

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmesentral:
Felles varmesentral for varmtvann og varme.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme ved radiatorer fra varmesentral.

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

Andre innvendige forhold:
Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på soverom.
Hyller og garderobeløsning i entre. Hyller i bod.
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

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

TG2 - Utvendig:
- Dører: En del slitasje på balkongdør.
- Balkonger og terrasser: En del slitasje på dekke og korrosjon på metall på gelender.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del slitasje på parkett i stue/kjøkken.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på 20 mm. gjennom hele rommet i stue. Mindre høydeforskjeller i øvrige rom.
- Bad: En del slitasje på fuger i dusj-sone. Mindre slitasje på benke-plate på servant-skap.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 6. Fra drager ut mot stue/soverom har gipsen sprukket noen plasser etter blokken var satt opp.
Styret har hatt noen eksterne for å måle skjevhet i gulv på faste punkter i alle leiligheter men var innfor det som kunne forventes, så trengtes ikke å gjøre tiltak på det.

Pkt. 26. Mange blokker rundt her så lyd fra biler og fugler er ikke uvanlig.

Pkt. 31. Ene feste på hylle i spiskammeret mangler feste for hylle. har demontert hylle pga den kom i konflikt med åpning av ventilasjon skap. har tatt
vare på hyller og feste slik at det kon monteres igjen hvis ønskelig. Utført i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht.

Vinduer:

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Hoveddør som kompakt dør.

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 12 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall.
Skillevegg i tre.

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
Dette er en 3-roms leilighet som ligger vestvendt til på fastlandssiden på Tomasjord i Tromsø kommune, i et område som er kjent for sin solrike beliggenhet. Leiligheten har en landlig men urban beliggenhet i et naturfint område med nærhet til barneskole, barnehage, treningssenter, rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten. Kort vei til matbutikker (spar og Rema 1000). Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 6 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset er det også ca. 5,5 km med bil eller buss.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 18.02.16. Frist for å utføre gjenstående arbeider er i vedtaket satt til 01.09.16. Det er utbygger/ tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende ferdigattest.

Oppvarming
Varmesentral med leveranse til radiator og varmt forbruksvann. Radiator montert på vegg i stue.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i mindre reguleringsendring for Tomasjordneset med plan-ID 1499-003, datert 18.01.05. Eiendommen registreres å ligge i faresone for kvikkleireskred.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 066 030,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 264 118,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Arild Skogan

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1093441
Dato: 23.11.2015
SNR: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59 / 4095
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Nesset Nord:
- Sameiet består av 52 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsanlegget).
- Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere.
- Styreleder er Nina Alexandrovna Jensen, kontaktinfo: sameiet-nesset-nord-pir6@styremail.no.
- Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 18 326. Regnskapet for 2024 foreligger ikke p.t.
- Det ble budsjettert med et forventet overskudd på kr 161 726 for 2924.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar 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 samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 21-04-2026.

Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.03.2026
Selgers egenerklæring, dater
Energiattest, datert
Vedtekter
Husordensregler, datert 18.01.16
Regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 13.05.24
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.02.16
Seksjonering, datert 28.10.15

Matrikkelrapport, datert 24.06.25
Grunnkart, datert 24.06.25
Kommuneplan, datert 24.06.25
Reguleringsplan, datert 24.06.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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





Stue



Balkong



Stue og kjøkken


Electrolux
10:09



Bad











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.

bankID SIGNERT 02.04.2026
Skogan, Arild

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

Arild Skogan

Boligen

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

Tomasjordnes 41
9024 Tomasjord

5501-15/1586/0/31

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

fra drager ut mot stue/soverom har gipsen sprukket noen plasser etter blokken var satt opp.
Styret har hatt noen eksterne for å måle skjevhet i gulv på faste punkter i alle leiligheter men var innfor det som kunne forventes, så trengtes ikke å gjøre tiltak på det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

mange blokker rundt her så lyd fra biler og fugler er ikke uvanlig.

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

ene feste på hylle i spiskammeret mangler feste for hylle

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: har demontert hylle pga den kom i konflikt med åpning av ventilasjon skap. har tatt vare på hyller og feste slik at det kon monteres igjen hvis ønskelig

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1586, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1984 **Eiendomsverdi ref nr:** TS1843

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

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

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

3- roms leilighet med normal slitasje.

Slitasje på parkett på stue/kjøkken.

Mindre slitasje på fuger ved flislagt gulv i dusj-sone på bad.

Slitasje på benkeplate på servant på bad.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Hoveddør som kompakt dør.

Balkong med utgang fra stue på 12 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall.
Skillevegg i tre.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med parkett og flis.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

Malte, slette dører.

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på soverom.
Hyller og garderobeløsning i entre.
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

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

Slett, malt tak.

Flis på vegger.

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

Smøremembran og plastsluk.

Svingbare dusjvegger, veggmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Fliser på vegg over benkeskap.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Balansert ventilasjon.

Felles varmesentral for varmtvann og varme.
Vannbåren varme ved radiatorer fra varmesentral.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

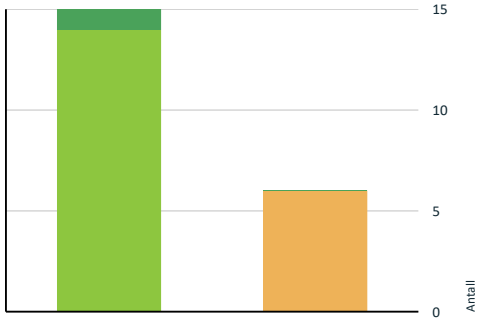
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

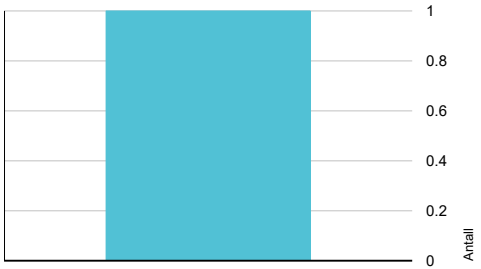
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Hoveddør som kompakt dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Hyppig vedlikehold og senere utskifting av balkong-dør må påregnes.
Vedlikehold på utvendige bygningsdeler tilligger normalt sameiet.


Slitasje balkong-dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue på 12 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall.
Skillevegg i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dekke kan rengjøres og oljes og gelender kan behandles for korrosjon og males.


Balkong


Slitasje på dekke

Tilstandsrapport



Korrosjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Gulv med parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje på parkett i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkett kan slipes og lakkeres eller skiftes ut.



En del slitasje på parkett i stue/kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på 20 mm. gjennom hele rommet i stue. Mindre høydeforskjeller i øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på soverom.
Hyller og garderobeløsning i entre.
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.
TEK 10 legges til grunn for vurdering.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett, malt tak.
Flis på vegger.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje på fuger i dusj-sone.

Konsekvens/tiltak

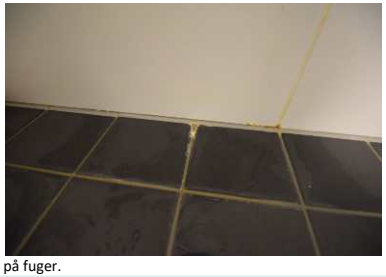
• Tiltak:

Fuger kan rengjøres, kontrolleres og repareres.

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

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Slitasje på fuger.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger, veggmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindre slitasje på benke-plate på servant-skap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplate kan skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Slitasje på benkeplate.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra tilstøtende kjøkken bak våt-sone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Fliser på vegg over benkeskap.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Felles varmesentral for varmtvann og varme.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme ved radiatorer fra varmesentral.

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.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

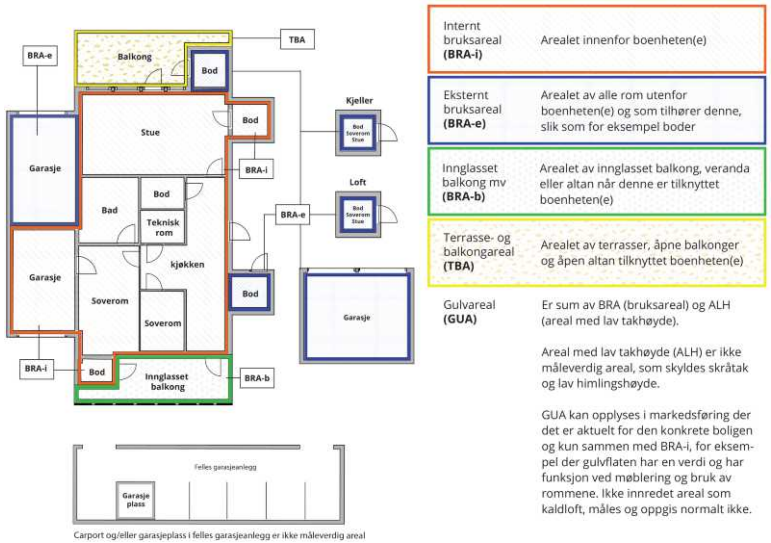
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	60			60	12
Kjeller		5		5	
SUM	**60**	**5**			**12**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc/vaskerom, entré, bod		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Veranda på 12 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Garasjeplass i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	56	9

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1586		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tomasjordnes 41

Hjemmelshaver
Skogan Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet på Tomasjordnes, ca. 6 km fra Tromsø sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	21.04.2026		Gjennomgått	221	Nei

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

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

B

Adresse	
Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284101**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300481248**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **1586**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0407**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2016	**Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
88,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
112,88 kWh/m²	**9 033 kWh**



Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Husordensregler for Sameiet Nesset Nord

1. Innledning

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige forandringer

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

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

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

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

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

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

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

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

6. Renhold, barnevogner og sykler

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

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

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

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

7. Søppel

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

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

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

8. Dyrehold

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

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

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

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

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

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

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

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

10 Dugnad

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

Tromsø, 18.01.2016

Sameiet Nesset Nord

Regler for dyrehold i Sameiet Nesset Nord.

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

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

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

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

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

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

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

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

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

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.

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

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

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

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på sameiemøte.

Tromsø, 18.01.2016

Vedtekter

for

Sameiet Nesset Nord

Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024

§ 1
Generelt

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

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

§ 4
Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

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

§ 5
Sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

§ 6
Vedlikehold

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

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

§ 10.2 Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

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

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

§ 12
Årsmøte

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

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

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

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

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

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

§ 13
Innkalling til Årsmøtet

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

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

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

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 15
Møteledelse og protokoll

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

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 18
Forretningsfører

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

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

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Legalpant

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

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

§ 21
Tvister

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

§ 22
Vedtektsendring

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

§ 23
Særlig om garasjene

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

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

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

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

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

Vedtekter for Nesset Nord Boligsameie

Eierseksjonssameie på gnr/ bnr 15/1586 i Tromsø Kommune

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er **Nesset Nord Boligsameie**, heretter kalt sameiet. Sameiet består av 52 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsanlegget), til sammen 53 seksjoner.

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

Sameiets forretningskontor ligger i Tromsø.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Styret og/eller sameiermøtet kan fastsette bruksreglement for bruken av fellesarealene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

24 seksjoner er gitt særskilt og eksklusiv bruksrett til takterrasser plan 6. Det følger av seksjoneringsdokumentene hvilke leiligheter dette er.

For kjelleretasje vil seksjonseierne har atkomstrett til og fra fellesarealer over snr. 53 (garasjen).

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

§ 3 FELLESUTGIFTER M.V.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles iht. sameiebrøken samt med enkelte poster fast per leilighet uavhengig av leilighetens størrelse. Dette fremkommer av stipulert budsjett ved salget.

For underliggende parkeringsanlegg vil rettighetshaverne for parkeringsplassene måtte bære sin forholdsmessige andel av felles driftskostnader for garasjeanlegget, p.t. stipulert til kr. 200,- per mnd. Dette betales til driver av parkeringsanlegget. Disse utgiftene er ikke medtatt i budsjett og fordeling felleskostnader.

Eier av parkeringsanlegget (snr 53) skal bære forholdsmessig andel av sameiets felleskostnader men kun i den grad parkeringsanlegget drar nytte av den aktuelle utgiften.

Sameiermøte kan ved oppstart beslutte at hver andelseier skal innbetale en oppstartskapital på inntil 3 ganger vedtatt månedlig felleskostnad jfr. vedtatt budsjett.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

§ 4 TOMASJORDNESSET VELFORENING

Sameiet er pliktig medlem av Tomasjordnesset Velforening. Medlemskapet følger eiendommen, og kan ikke skilles fra denne. Medlemskapet medfører plikt til betaling av årlig kontingent til velforeningen.

Sameiet betaler på vegne av sameierne medlemsavgift/ kontingent til områdets velforening. Sameierne faktureres for medlemsavgiften til ovennevnte forening sammen med øvrige felleskostnader.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte har og ansvar for ordinært vedlikehold av sitt eksklusive uteareal, så som terrasser og gangsoner o.l. De som er gitt eksklusiv og delt bruksrett til takterrasse deler forholdsmessig på ansvaret for disse.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Ved salg av leilighet kan selger ikke kreve utløst sin andel av innbetalt kapital til fondet.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av leilighet/seksjon må meldes til styret og eventuell forretningsfører for registrering. Det samme gjelder ved utleie av del av egen leilighet. Det må påregnes gebyr til forretningsfører oppdatering av register ved salg og utleie. Den som overdrar sin rett vil være ansvarlig for å dekke gebyret.

§ 8 STYRET

Styret består av mellom tre og fem personer. En leder og to medlemmer. Det kan i tillegg velges 1-2 varamedlemmer. Leder velges særskilt.

På første konstituerende sameiermøte velges leder og medlemmer. Alle velges for to år av gangen med mindre annet konkret avtales.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er det øverste organet i eierseksjonssameiet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager - høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På ordinært sameiermøte behandles følgende saker:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 AVSTEMMING PÅ SAMEIERMØTET

Ved avstemming på sameiermøtet regnes flertallet av stemmene etter sameiebrøken.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Det kreves positiv tilslutning fra berørte sameiere ved vedtak om endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Det samme gjelder for vedtak om salg/ bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter.

§ 14 OM SAMEIERMØTET

Eier av boligseksjon har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER[1]

Styret engasjerer sameiets forretningsfører. Utbygger kan ved oppstart/ salg binde sameiet til ekstern forretningsfører for inntil 3 år.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge leiligheten/seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 27.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

*****

agio FORVALTNING

Budsjett

2025

063 - Sameiet Nesset Nord



Budsjett

063 - Sameiet Nesset Nord

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

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

agio FORVALTNING

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

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

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 204 945

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

Kommentar til endringen

Avsetning vedlikehold dugnad

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

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien:

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

Kommentar til endringen

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

Andre felleskostnader

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

Kommentar til endringen

Ingen endring fra 2024, vennligst kontroller opp mot leverander

Ingen endring fra 2024, vennligst kontroller opp mot leverander

Andre inntekter

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

Kommentar til endringen

Hva er dette? Det er ekstra kapitalinnhenting

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

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

Lønn, honorarer og personalkostnader

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

Kommentar

Finans

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

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

063 - Protokoll ordinært årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Westerli, Anita Kristine (05.07.1971), signert 14.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Workinn, Mats Joachim Holm (22.09.1993), signert 14.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Jensen-Aaris, Lasse (28.03.1972), signert 14.05.2025 med Signicat Sign BANKID

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

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

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

Protokoll ordinært årsmøte 2025

063 - Sameiet Nesset Nord

Org.nr. 916533535

29.04.2025

0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westerli, Anita Kristine (05.07.1971), 14.05.2025
- Workinn, Mats Joachim Holm (22.09.1993), 14.05.2025
- Jensen-Aaris, Lasse (28.03.1972), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Generelt om årsmøtet

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:
- Westerli, Anita Kristine (05.07.1971), 14.05.2025
- Workinn, Mats Joachim Holm (22.09.1993), 14.05.2025
- Jensen-Aaris, Lasse (28.03.1972), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
      Vedtak: 9 seksjonseiere
   b) Godkjenning av innkalling
      Vedtak: Enstemmig vedtatt
   c) Valg av referent
      Vedtak: Lasse Jensen-Aaris
   d) Valg av møteleder
      Vedtak: Lasse Jensen-Aaris
   e) Valg av protokollunderskrivere
      Vedtak: Lasse Jensen-Aaris, Anita Westerli og Mats Workinn
   f) Valg av tellekorps
      Vedtak: Lasse Jensen-Aaris
   g) Godkjenning av dagsorden
      Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

Vedtak: Gjennomgått og tatt til orientering

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**
   Styrehonorar periode 2024-2025:
   Årsmøte 2024 vedtok følgende styrehonorar for periode 2024-2025 med kr. 190 000,-

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

Vedtak: Styret foreslår en økning av styrehonoraret på 5 %, styrehonoraret settes til kr 199 500,- for periode 2025-2026

Dokumentet er signert digitalt av:
- Westerli, Anita Kristine (05.07.1971), 14.05.2025
- Workinn, Mats Joachim Holm (22.09.1993), 14.05.2025
- Jensen-Aaris, Lasse (28.03.1972), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

5. Valg av styre

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

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

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

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:
Anita Westerli velges som styremedlem for 1 år.
Emil Meyer Isaksen velges som styremedlem for 2 år.

6. Innkomne saker

6.1 Utbedring av dagens gressplen

Sak for orientering
Ingen votering

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

Styret har innhentet tilbud fra Roald Madsen AS.

Se vedlegg for tilbud

Dokumentet er signert digitalt av:
- Westerli, Anita Kristine (05.07.1971), 14.05.2025
- Workinn, Mats Joachim Holm (22.09.1993), 14.05.2025
- Jensen-Aaris, Lasse (28.03.1972), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

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

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

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

Vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering og påtroppende styre iverksetter tiltaket

6.2 Diverse – innmeldt sak fra beboer

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

Vedtak: Møteleder gjennomgikk spørsmålene på årsmøtet

Dokumentet er signert digitalt av:
- Westerli, Anita Kristine (05.07.1971), 14.05.2025
- Workinn, Mats Joachim Holm (22.09.1993), 14.05.2025
- Jensen-Aaris, Lasse (28.03.1972), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Tromsø kommune
Byutvikling

Codex Advokat Tromsø AS
Postboks 447

9255 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	60439/15-ADR TOMASJORDNES 37/39/41 15/7683	Guri Woll	30.11.2015
		Telefon: 77 79 01 18	

TOMASJORDNES 41, 15/1586 - SEKSJONERING

Deres begjæring om seksjonering av eiendommen gnr. 15 bnr. 1586 i 53 seksjoner er nå ferdig tinglyst hos Kartverket.

Vi opplyser med dette partene om at de tinglyste dokumenter oversendes herved.

Adresser på eiendommen følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Guri Woll
konsulent

Kopi til: Tomasjordnesset As, Postboks 95, , 9305 FINNSNES

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

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

tromso.kommune.no

Dokid: 15137512 (15/7683-5)
TOMASJORDNES 41, 15/1586 - RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

MOTTATT
27 NOV. 2015
Sign:

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING
POSTBOKS 6900
9299 TROMSØ

Kartverket

Deres ref.:	Vår ref.: Sak/dok.: 9626204/1093441	Dato: 26.11.2015

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 1093441/2015.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TROMSØ KOMMUNE
27 NOV. 2015
S.NR 15/7683 L.NR 60018/15
S.SEH GURWOL

På vår nettside www.seeiendom.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601915264
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

TINGLYST
23 NOV. 2015
STATENS KARTVERK

Kristina Haugli

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	15	1586

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT 10 NOV. 2015 Sign:

TROMSØ KOMMUNE 10 NOV. 2015 S.NR 15/7683 L.NR S.BEH GURWOL S60211/15

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 4095 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
28.10.2015	Advokat MNA Bård E. Harila Pb. 447, 9255 Tromsø baard.harila@codex.no

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

Dato	Stempel og underskrift
12.11.2015	Espen Larsen

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
28.10.2015	Advokat MNA Bård B. Hafila Pb. 447 - 9255 Tromsø bard.hafila@cordex.no

SEKSJONERINGSKART

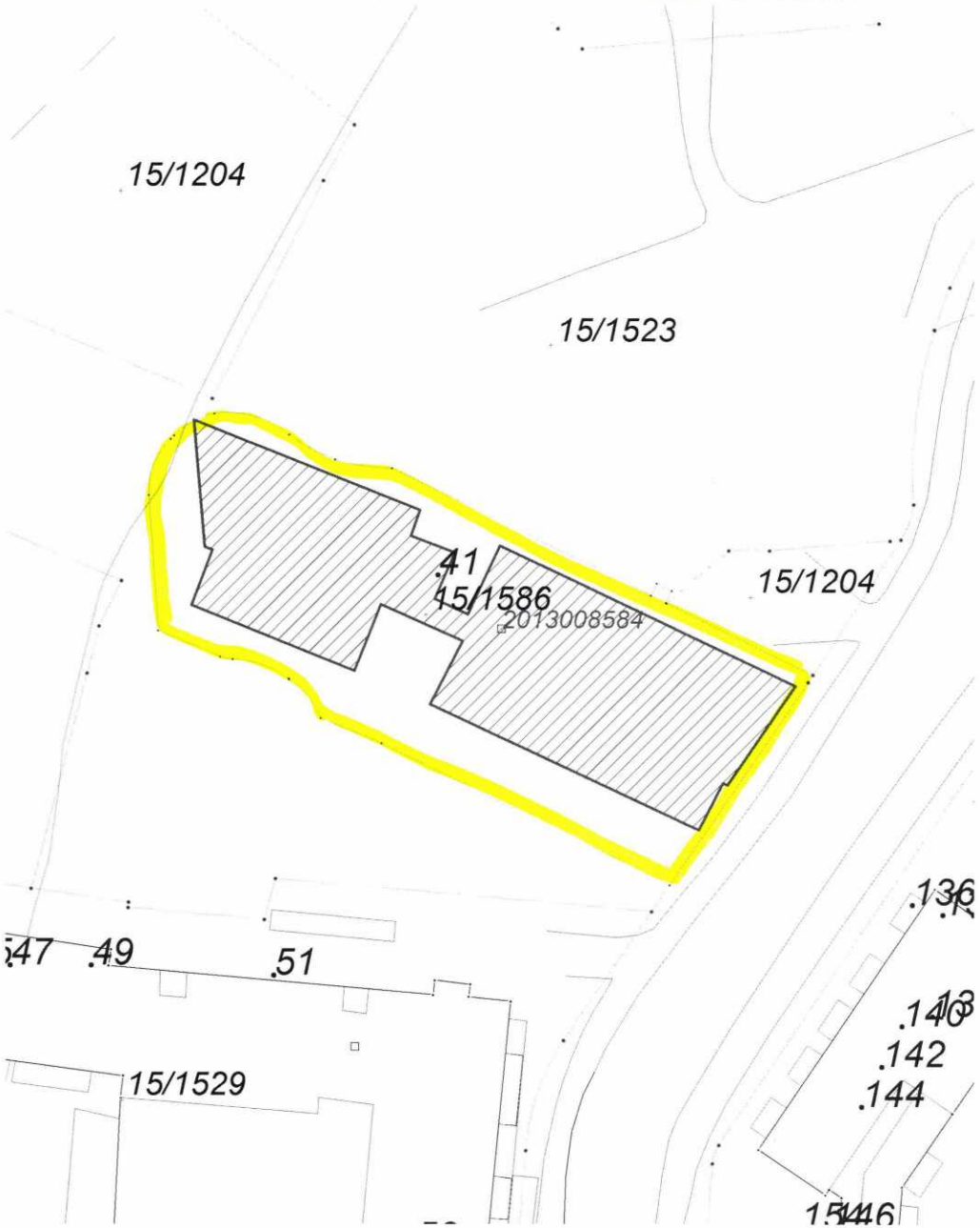
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:500
Dato: 11.11.2015

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

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

Seksjoneres
Fellesareal



Kjeller / underetasje

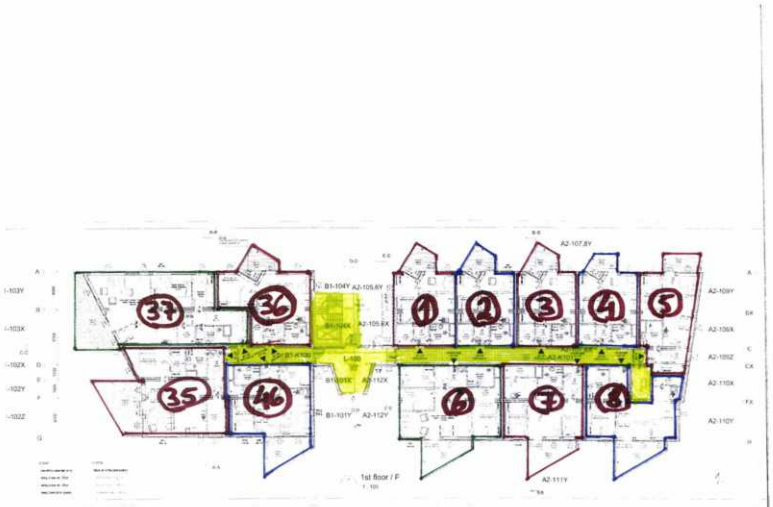


= Fellesareal
= SNR (53)
T.A = Tilleggsareal (Loader) for selveiersnumre 1-52

Tromsø 28.10.15
Underetasje

Side 1 av 7

Tromsø 28.10.15.



Plan 1.

O = Seksjonsnumre

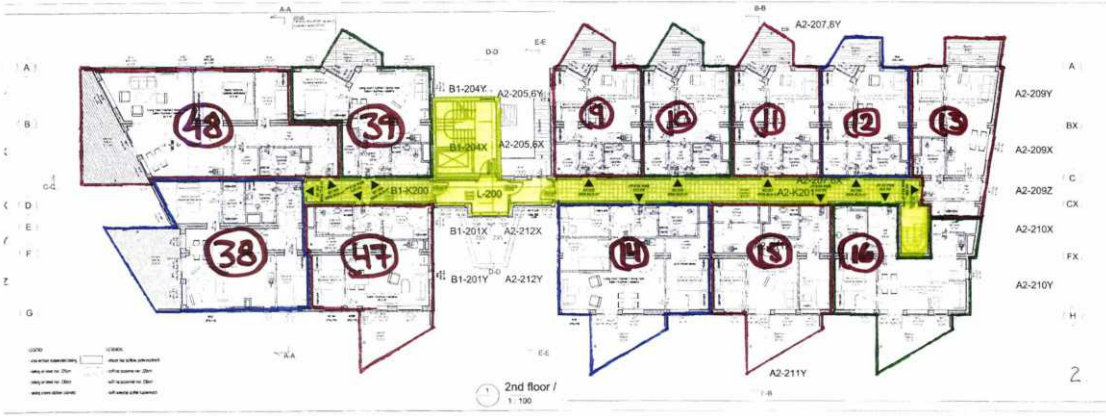
= Fellesareal

Tromsø 28.10.15

Plan 2

O = Seksjonsnumre

= Fellesareal

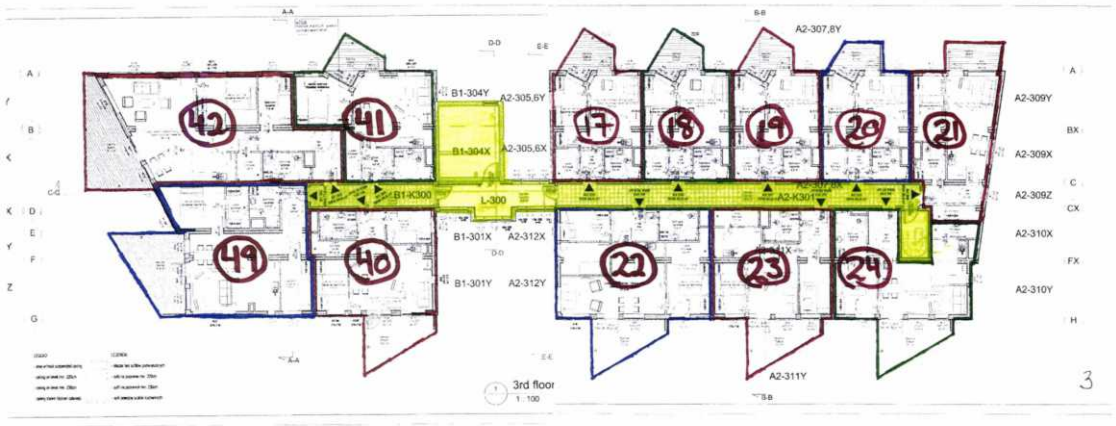


Transp 28.10.15

Plan 3

O = Seksjonsnumre

= Fellesareal



Side 4 av 7

Transp 28.10.15

Plan 4

O = Seksjonsnummer

= Fellesareal



Side 5 av 7

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår ref: 10-5001/14 Tromsø, den 28.10.2015

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Vi samtykker herved i tinglysing av seksjonering på gnr. 15, bnr. 1586 i Tromsø kommune.

Med vennlig hilsen
HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS, ORG.NR. 976 232 909

Marte Øksendal
Eiendomsmegler MNEF

MARTE ØKSENDAL
EIENDOMSMEGLER MNEF

Byutvikling
Tromsø kommune

INNKOMMET

JOURNALNR: 9 597 220

13 NOV 2015
STATENS KARTVERK

Kartverk Tinglysingen
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Bestillernr	Vår ref.:	Dato
42000014	4214	12.11.15

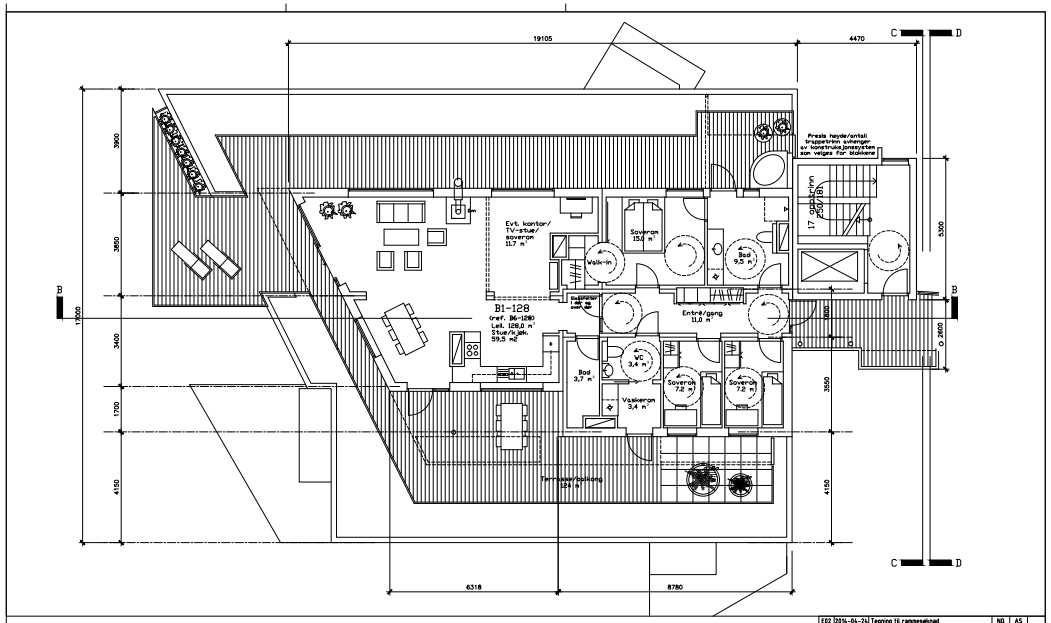
Takk for at du bruker refnr.

OVERSENDELSE AV DOKUMENTER FOR TINGLYSING

Henvendelse vedrørende seksjonering: Guri Woll: 77790118

Henvendelse vedrørende annet: Gøril Karlsen: 77790175 eller Frode Albrigtsen 77790176

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 974 567 245 MVA	77 79 00 00 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 19 46539



VEDLEGG E-6
t. rammesøknad

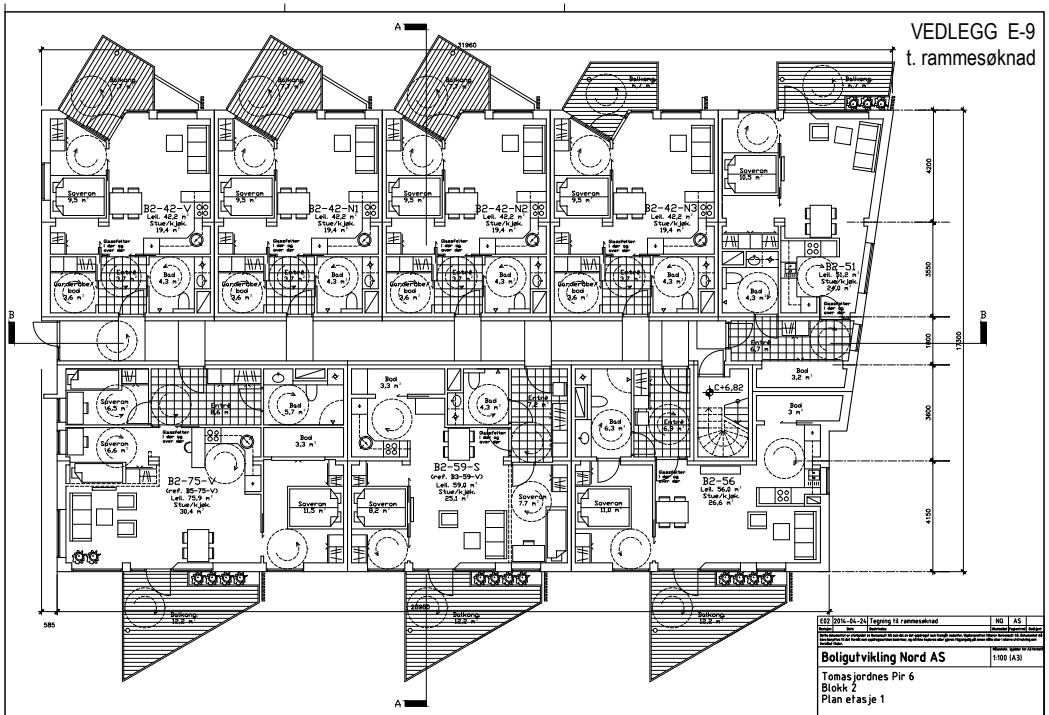
Rev. E02: Midtkorridor, justeringer planløsning etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.

E02 2014-04-24 Tegning til rammesøknad NO AS

Boligutvikling Nord AS 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 1
Plan etasje 5

Nærenskit 5132221 P6-B1-105 E02



VEDLEGG E-9
t. rammesøknad

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

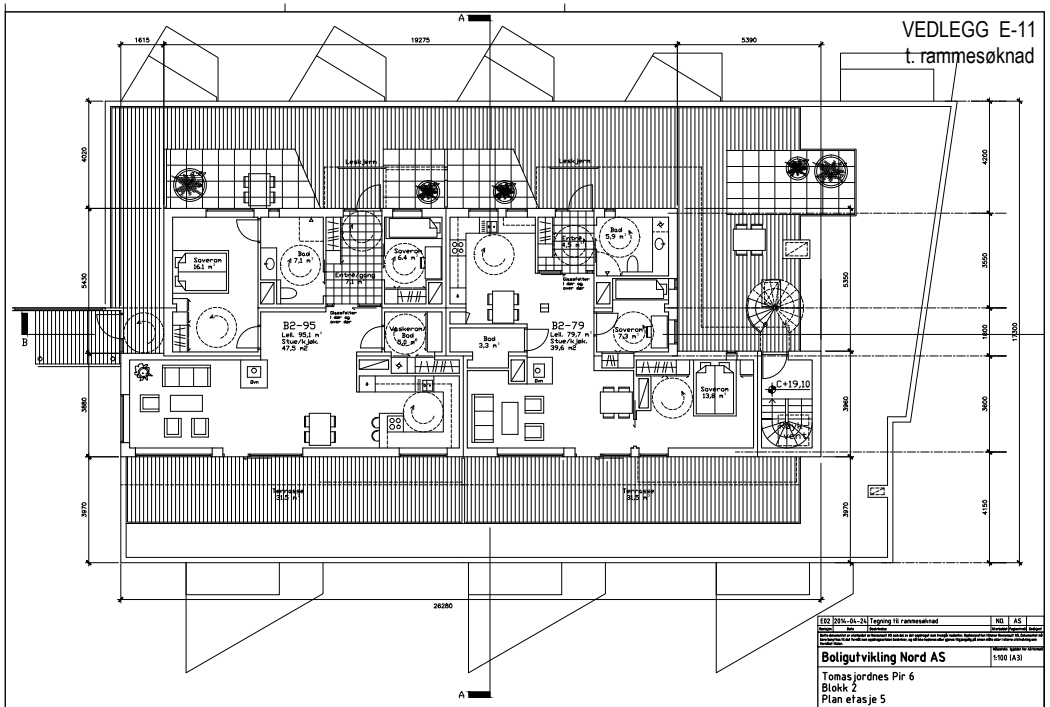
E02 2014-04-24 Tegning til rammesøknad NO AS

Boligutvikling Nord AS 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Plan etasje 1

Nærenskit 5132221 P6-B2-101 E02

VEDLEGG E-11
t. rammesøknad



E02 2014-04-24 Tegning til rammesøknad NG AS

Boligutvikling Nord AS

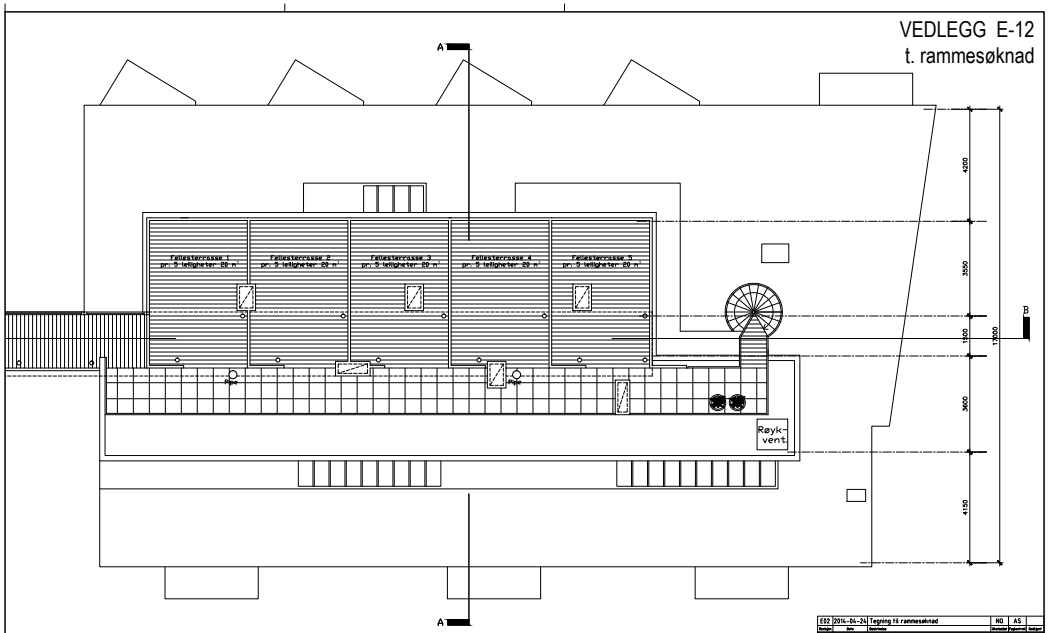
1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Plan etasje 5

Nærenault 5132221 P6-B2-105 E02

Rev. E02: Justeringer planløsninger, rømningstrapp etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.

VEDLEGG E-12
t. rammesøknad



E02 2014-04-24 Tegning til rammesøknad NG AS

Boligutvikling Nord AS

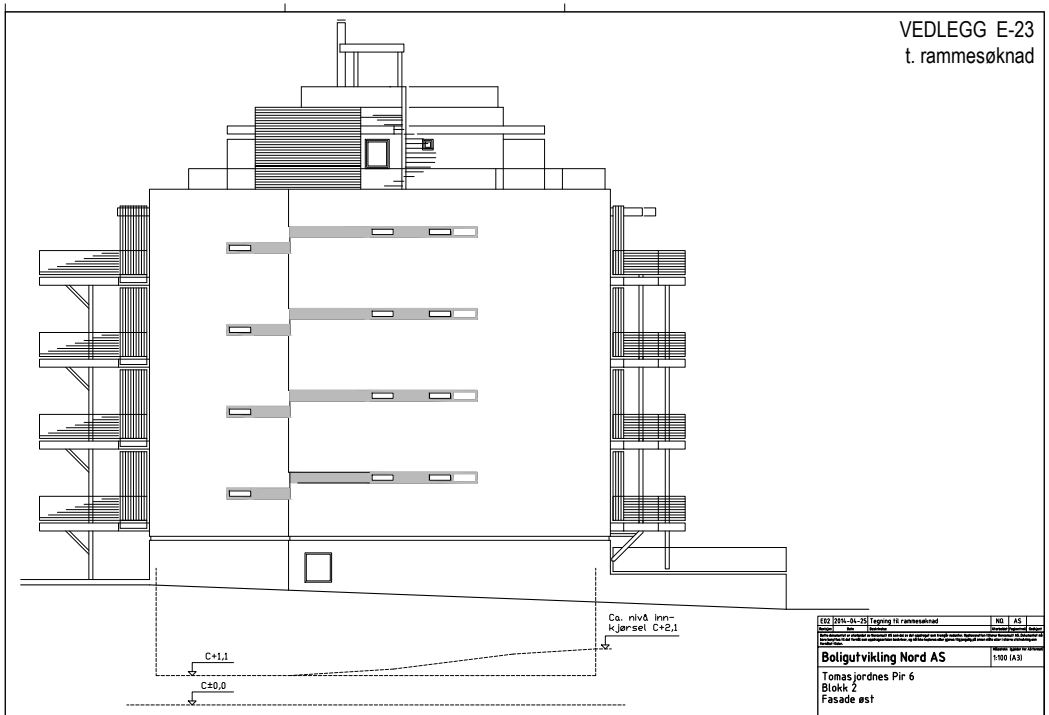
1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Plan etasje 6

Nærenault 5132221 P6-B2-106 E02

Rev. E02: Justeringer planløsning, rømningstrapp etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.

VEDLEGG E-23
t. rammesøknad



E02	2014-04-25	Tegning til rammesøknad		NG	AS
Rev.	Dato	Beskrivelse		Utarbeidet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS

1:100 (A3)

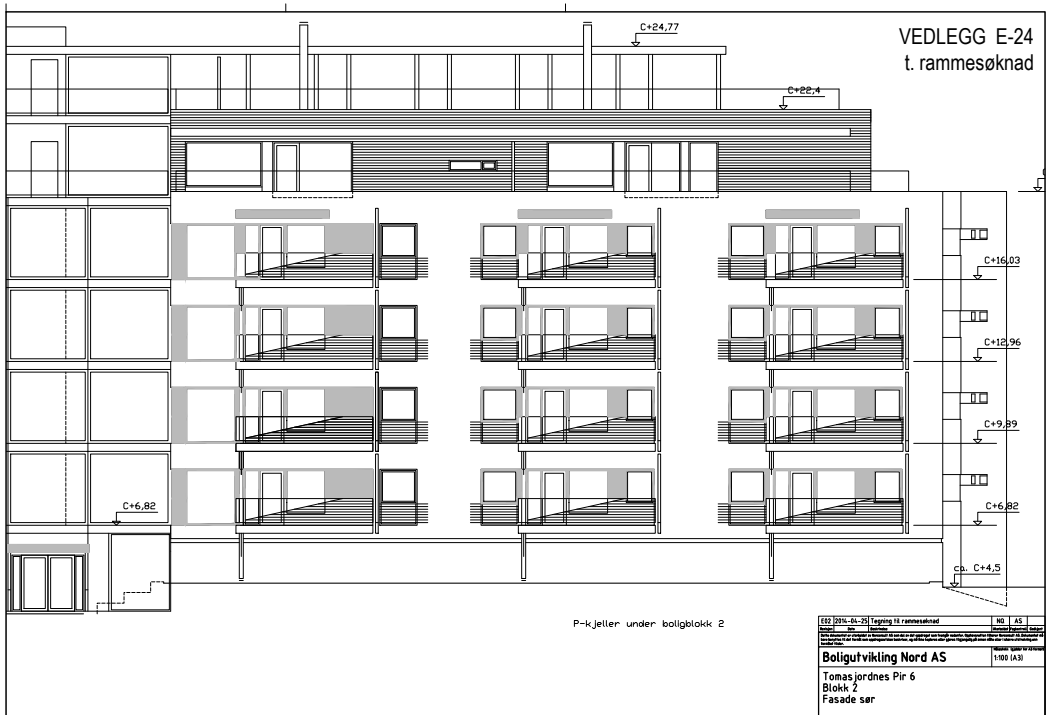
Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Fasade øst

Nærenæuk

Hjemmelshaver	Hjemmelshaver	Rev.
5132221	P6-B2-121	E02

Rev. E02: Utomhus, takterrasser, rømningstrapp etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.

VEDLEGG E-24
t. rammesøknad



P-kjeller under boligblokk 2

E02	2014-04-25	Tegning til rammesøknad		NG	AS
Rev.	Dato	Beskrivelse		Utarbeidet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS

1:100 (A3)

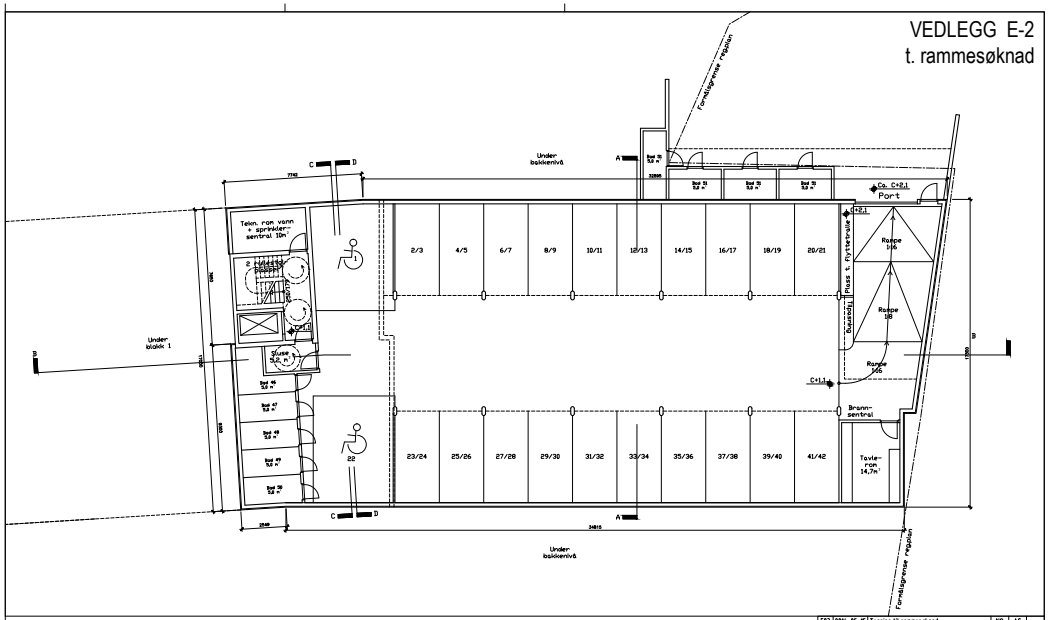
Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Fasade sør

Nærenæuk

Hjemmelshaver	Hjemmelshaver	Rev.
5132221	P6-B2-122	E02

Rev. E02: Utomhus, takterrasse etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.

VEDLEGG E-2
t. rammesøknad



E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad		NO	AS
Rettet	Dato	Endringer		Tegnet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS — 1:150 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Plan etasje -1 (kjeller parkering)

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

Norconsult | Oppdragsnummer 5132221 | Tegningsnummer P6- -1 | Revisjon E03

VEDLEGG E-16
t. rammesøknad



E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad		NO	AS
Rettet	Dato	Endringer		Tegnet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS — 1:200 (A3)

Tomasjordnes Pir 6

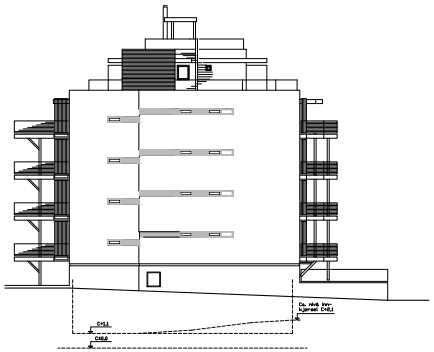
Fasade sør

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

Norconsult | Oppdragsnummer 5132221 | Tegningsnummer P6-121 | Revisjon E03

VEDLEGG E-17
t. rammesøknad





Rev. E03:	Revisjoner leiligheter nederst blokk 1
Rev. E02:	Utomhus, leiligheter nederst blokk 1, takterrasse, rømningstrapp etc.
Rev. E01:	Tittelfelt etc.

E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad	NO AS

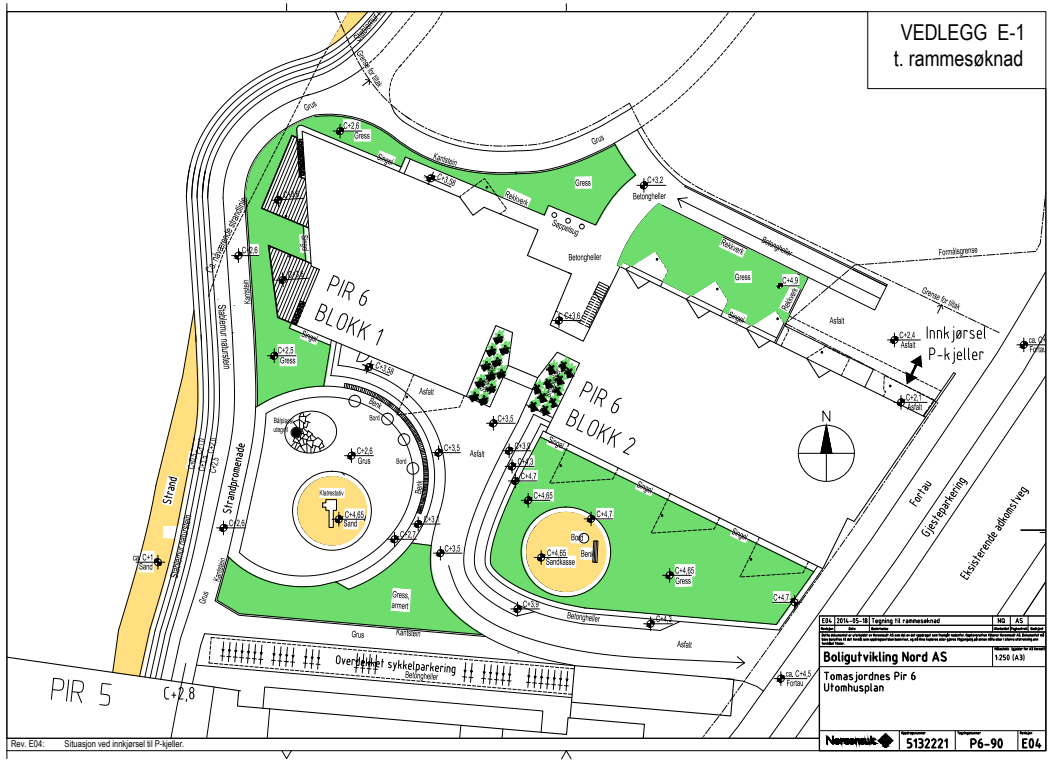
Boligutvikling Nord AS — 1:200 (A3)

Tomasjordnes Pir 6

Fasade vest og øst

Norconsult | Kjørenummer 5132221 | Tegningsnummer P6-122 | Revisjon E03

VEDLEGG E-1
t. rammesøknad



Rev. E04:	Situasjon ved innkjørsel til P-kjeller.

E04	2014-05-19	Tegning til rammesøknad	NO AS

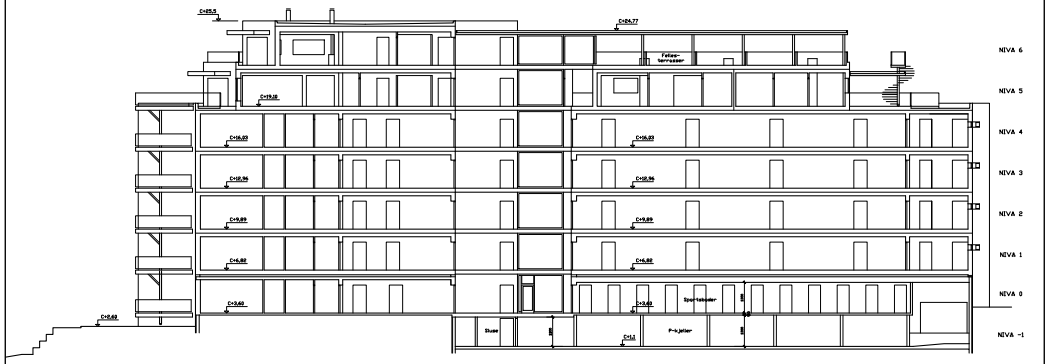
Boligutvikling Nord AS — 1:250 (A3)

Tomasjordnes Pir 6

Utomhusplan

Norconsult | Kjørenummer 5132221 | Tegningsnummer P6-90 | Revisjon E04

VEDLEGG E-14
t. rammesøknad



E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad		NO	AS
Rev.	Dato	Endringer		Utarbeidet	Godkjent

Boligutvikling Nord AS — 1:200 (A3)

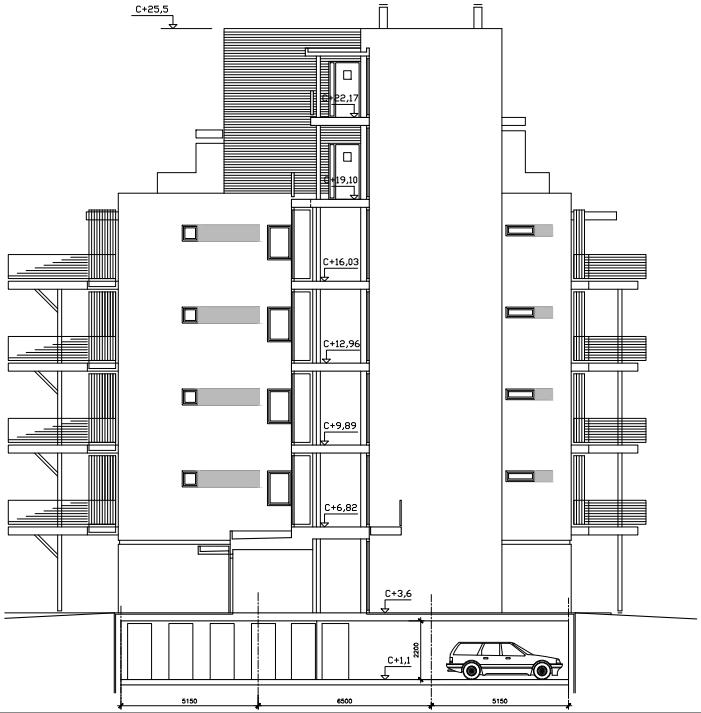
Tomasjordnes Pir 6

Lengdesnitt B-B

Rev. E03:	Innvendig høyde i kjeller under adkomstbygg
Rev. E02:	Midtkorridor, justeringer planløsninger, rømningstrapp etc.
Rev. E01:	Tittelfelt etc.

Norconsult | Hjemmelsnummer 5132221 | Tegningsnummer P6-B1-111 | Revisjon E03

VEDLEGG E-21
t. rammesøknad



E02	2014-05-15	Tegning til rammesøknad		NO	AS
Rev.	Dato	Endringer		Utarbeidet	Godkjent

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6

Tverrsnitt C-C/Blokk 1 Fasade øst

Rev. E02:	Ny kjeller, utomhus, rømningstrapp etc.
Rev. E01:	Tittelfelt etc.

Norconsult | Hjemmelsnummer 5132221 | Tegningsnummer P6-B1-112 | Revisjon E02

VEDLEGG E-20
t. rammesøknad



Rev. E03: Utomhus, nederste leiligheter etc.

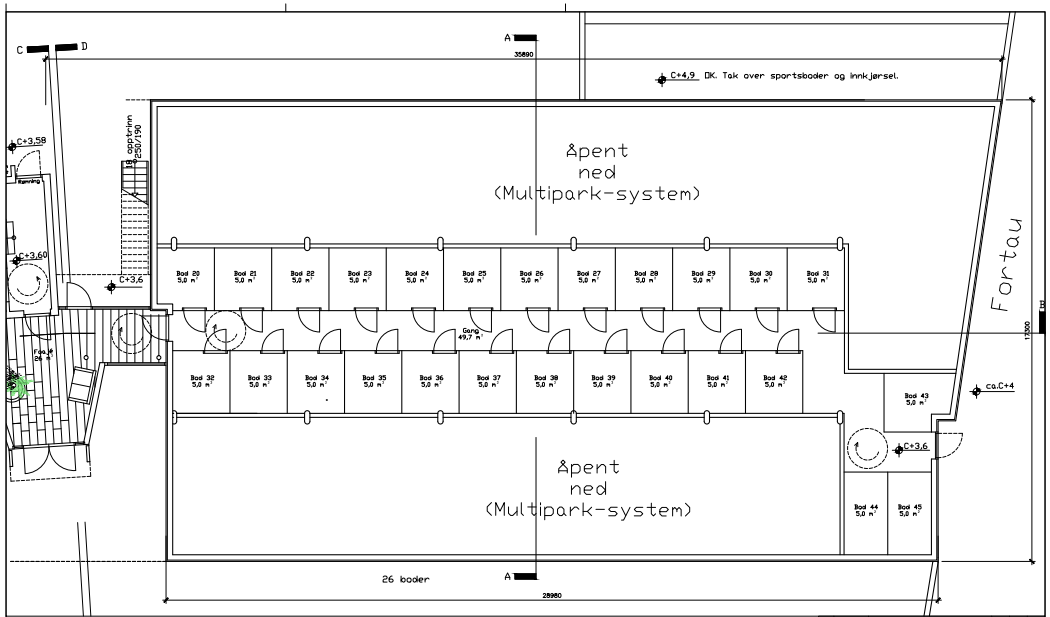
E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad	NG	AS

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 1
Fasade nord

Nærenæuk | 5132221 | P6-B1-122 | E03

VEDLEGG E-8
t. rammesøknad



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

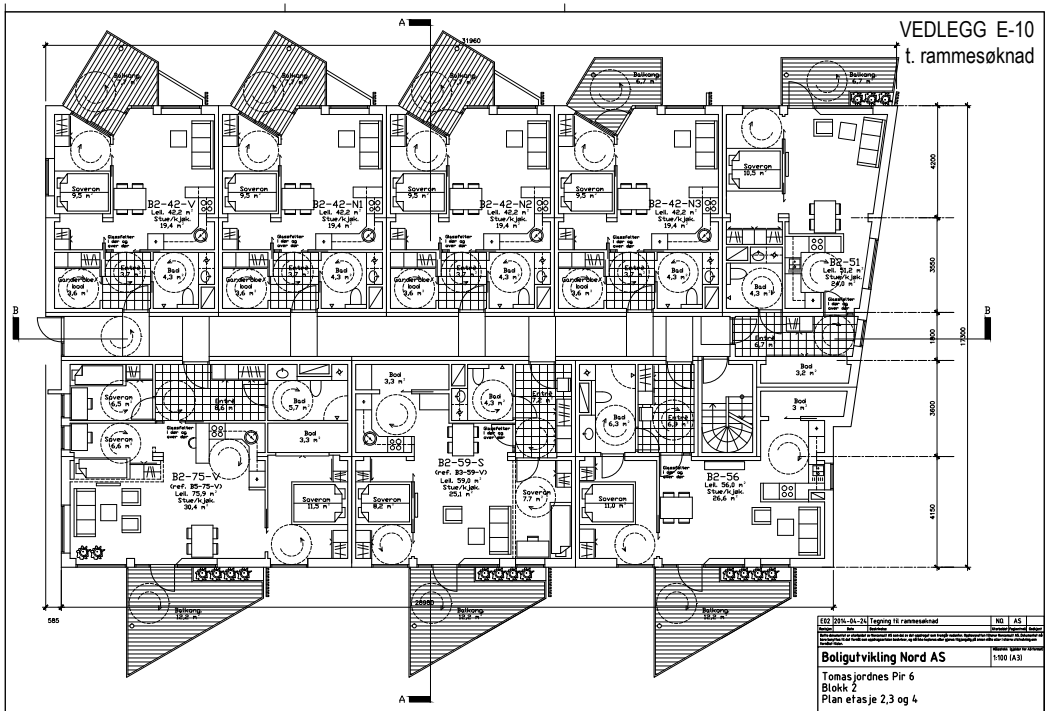
E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad	NG	AS

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Plan etasje 0

Nærenæuk | 5132221 | B2-100 | E03

VEDLEGG E-10
t. rammesøknad



E02 2014-04-24 Tegning til rammesøknad NO AS

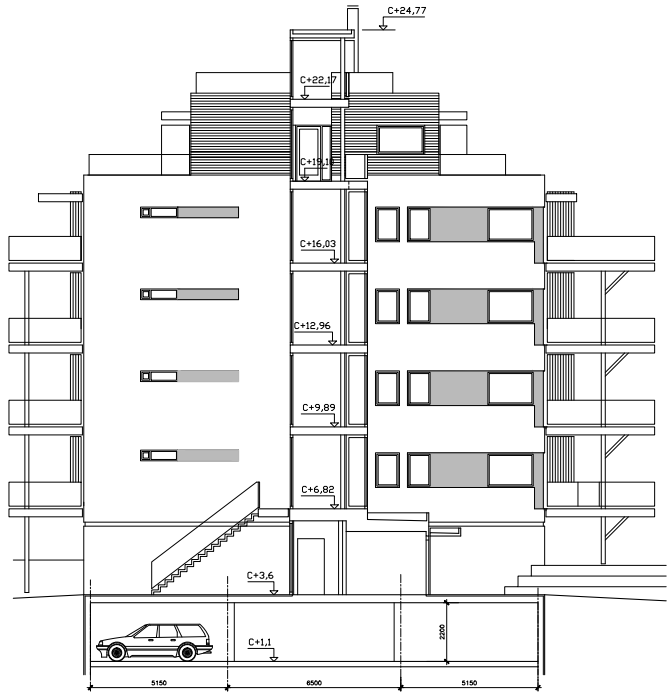
Boligutvikling Nord AS 1:100 (A3)

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

Nærenault 5132221 P6-B2-102 E02

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

VEDLEGG E-25
t. rammesøknad



E02 2014-05-15 Tegning til rammesøknad NO AS

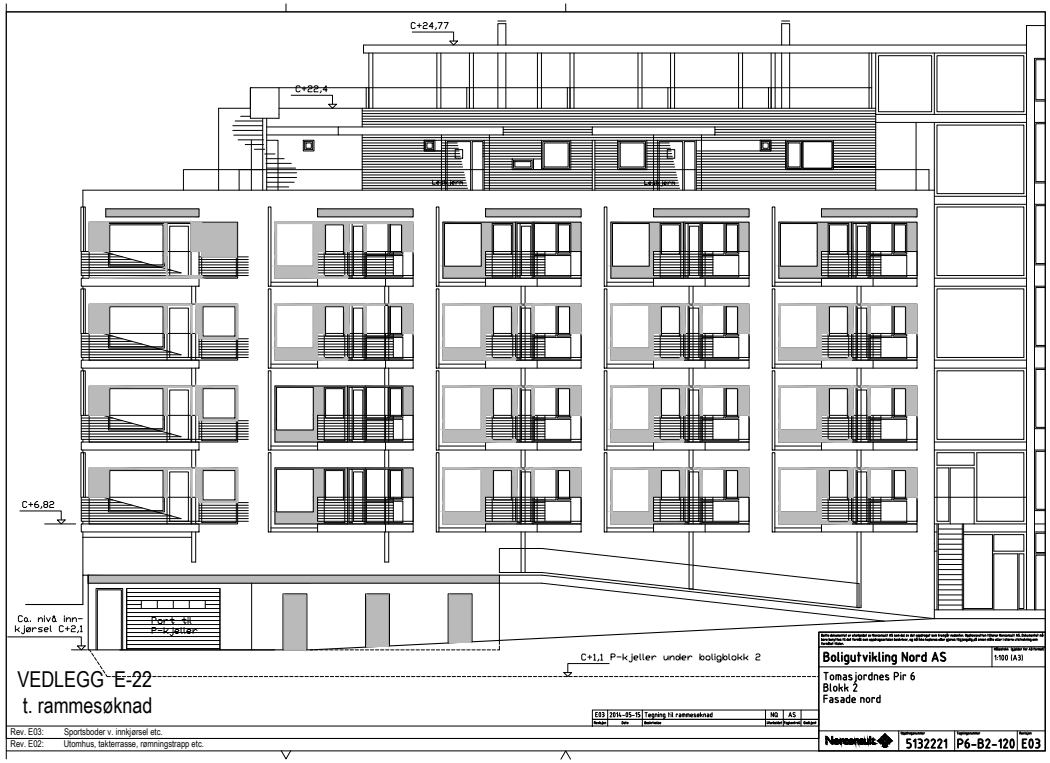
Boligutvikling Nord AS 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6

Tverrsnitt D-D/Blokk 2 Fasade vest

Nærenault 5132221 P6-B2-113 E02

Rev. E02: Ny kjeller, utomhus, rømningstrapp etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.



VEDLEGG E-22
t. rammesøknad

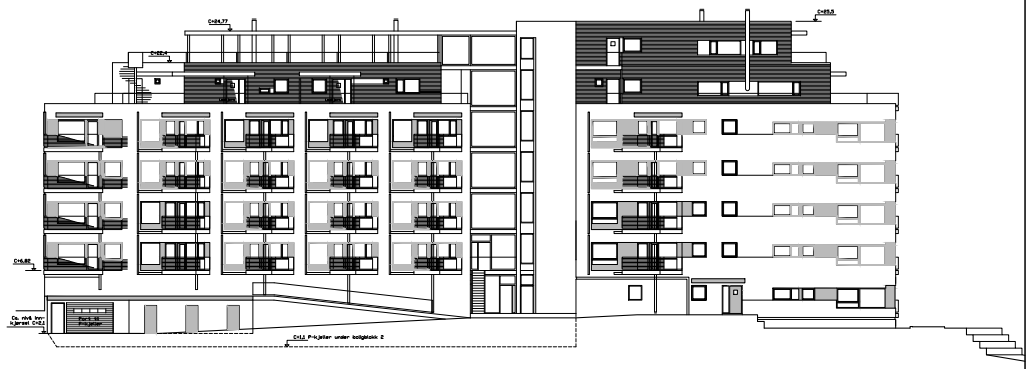
E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad		NG	AS	
Rev.	Dato	Beskrivelse		Tegnet	Kontr.	Godkjent

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

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)
Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Fasade nord

Nøtterøy | Hjemmelshaver: 5132221 | Tegningsnummer: P6-B2-120 | Revisjon: E03

VEDLEGG E-15
t. rammesøknad

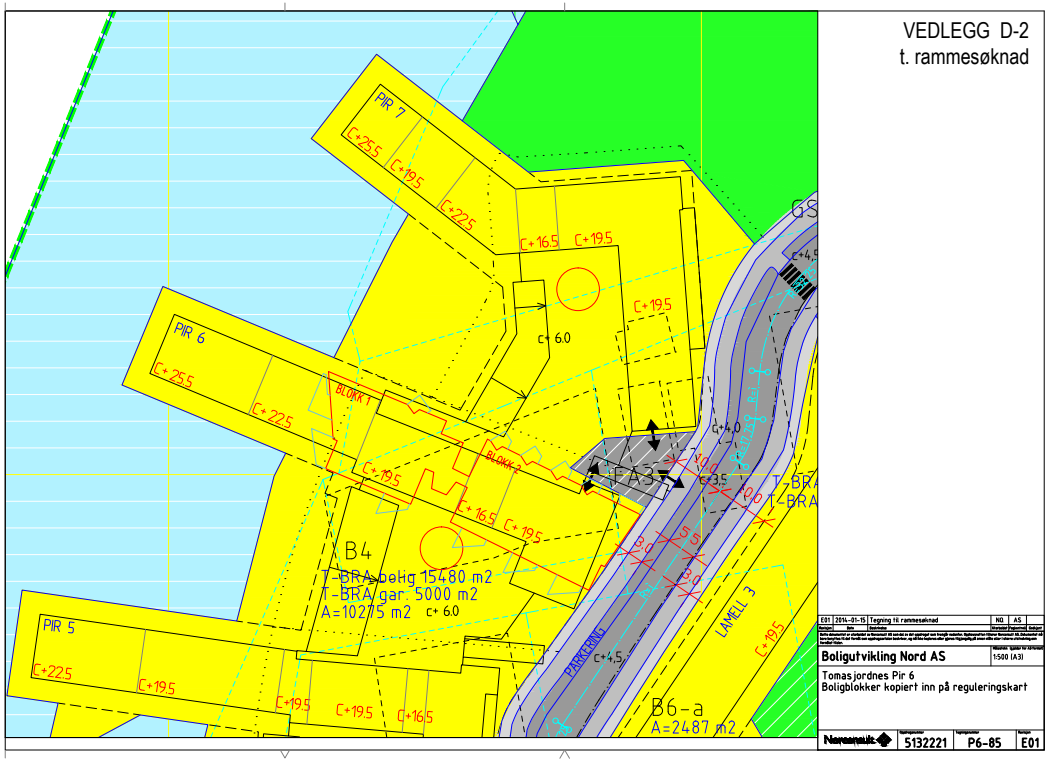


E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad		NG	AS	
Rev.	Dato	Beskrivelse		Tegnet	Kontr.	Godkjent

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

Boligutvikling Nord AS — 1:200 (A3)
Tomasjordnes Pir 6
Fasade nord

Nøtterøy | Hjemmelshaver: 5132221 | Tegningsnummer: P6-120 | Revisjon: E03



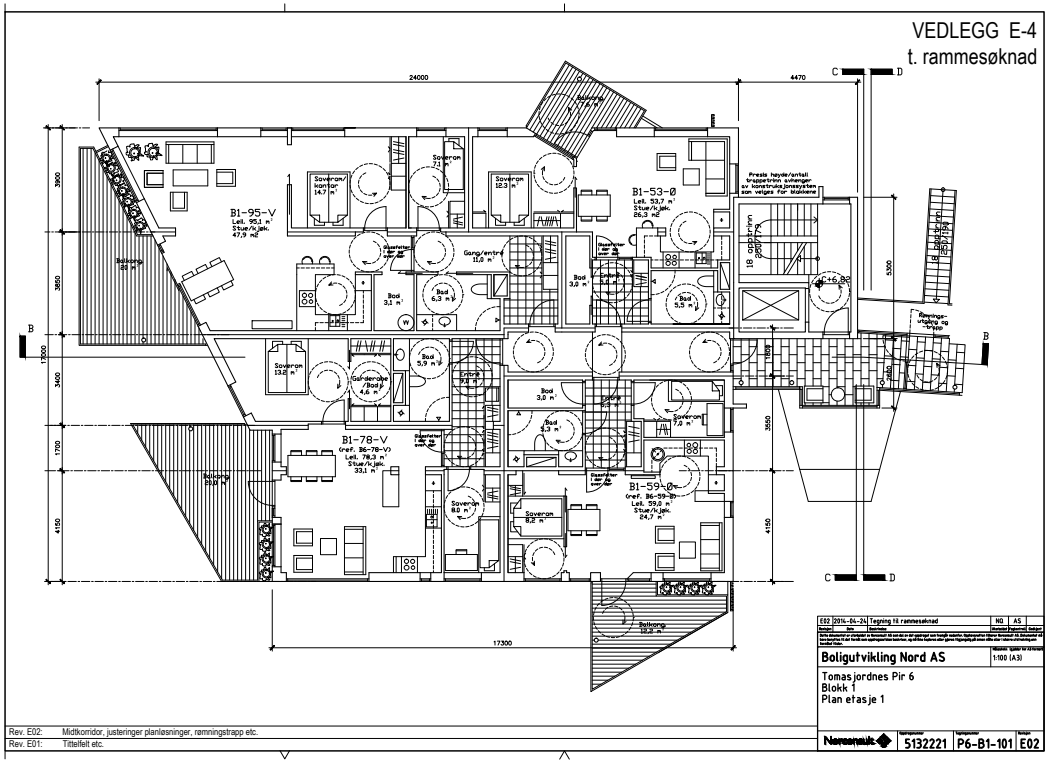
VEDLEGG D-2
t. rammesøknad

E01	2014-01-15	Tegning til rammesøknad	NG	AS

Boligutvikling Nord AS 1:500 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Boligblokker kopiert inn på reguleringskart

Norconsult | 5132221 | P6-85 | E01



VEDLEGG E-4
t. rammesøknad

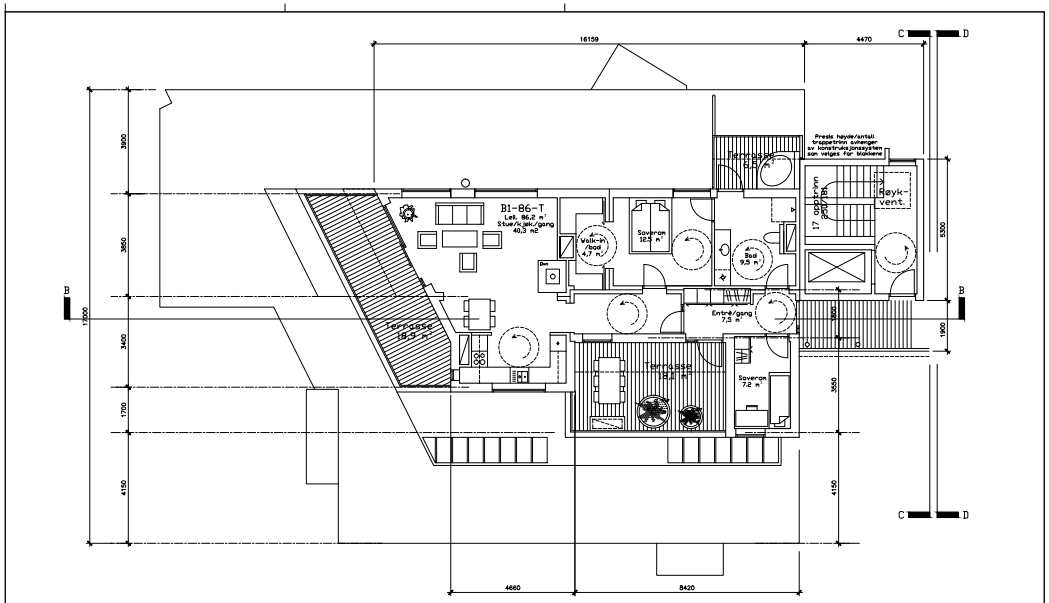
E02	2014-04-24	Tegning til rammesøknad	NG	AS

Boligutvikling Nord AS 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 1
Plan etasje 1

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

Norconsult | 5132221 | P6-B1-101 | E02



VEDLEGG E-7
t. rammesøknad

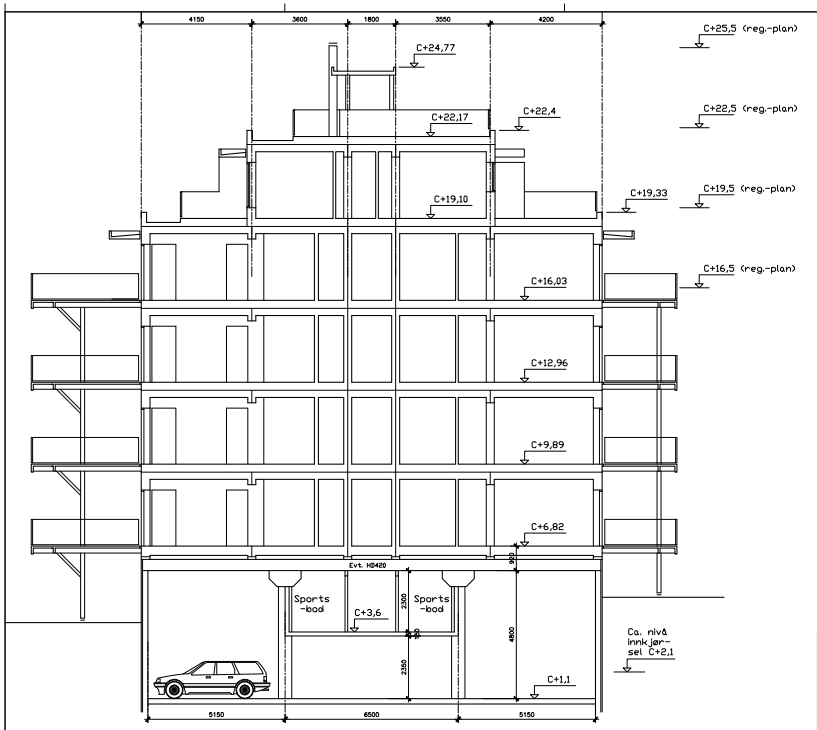
E02	2014-04-24	Tegning til rammesøknad	NO	AS	
Rev.	Dato	Endring	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 1
Plan etasje 6

Rev. E02: Midtkorridor, justeringer planløsning etc.
Rev. E01: Tittelfelt etc.

Norconsult | Sakslopsnummer 5132221 | Tegningsnummer P6-B1-106 | Revisjon E02



VEDLEGG E-13
t. rammesøknad

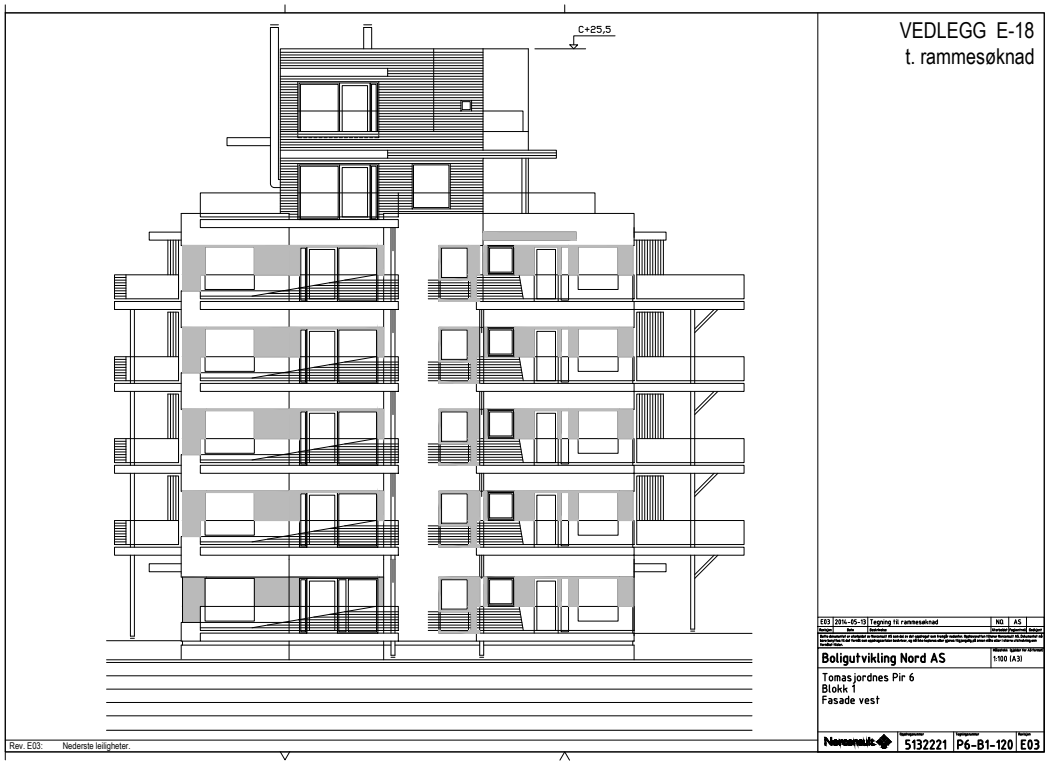
E03	2014-05-15	Tegning til rammesøknad	NO	AS	
Rev.	Dato	Endring	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent

Boligutvikling Nord AS — 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 2
Tverrsnitt A-A

Rev. E03: Høyder terreng

Norconsult | Sakslopsnummer 5132221 | Tegningsnummer P6-B2-110 | Revisjon E03



VEDLEGG E-18
t. rammesøknad

E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad	NG	AS
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Tegnet	Kontrollert

Boligutvikling Nord AS — Målestokk: Kjøres for A3-format 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 1
Fasade vest

Nærenauk — Kjøringsnummer 5132221 — Kjøringsnummer P6-B1-120 — Revisjon E03

Rev. E03: Nederste leiligheter.



VEDLEGG E-19
t. rammesøknad

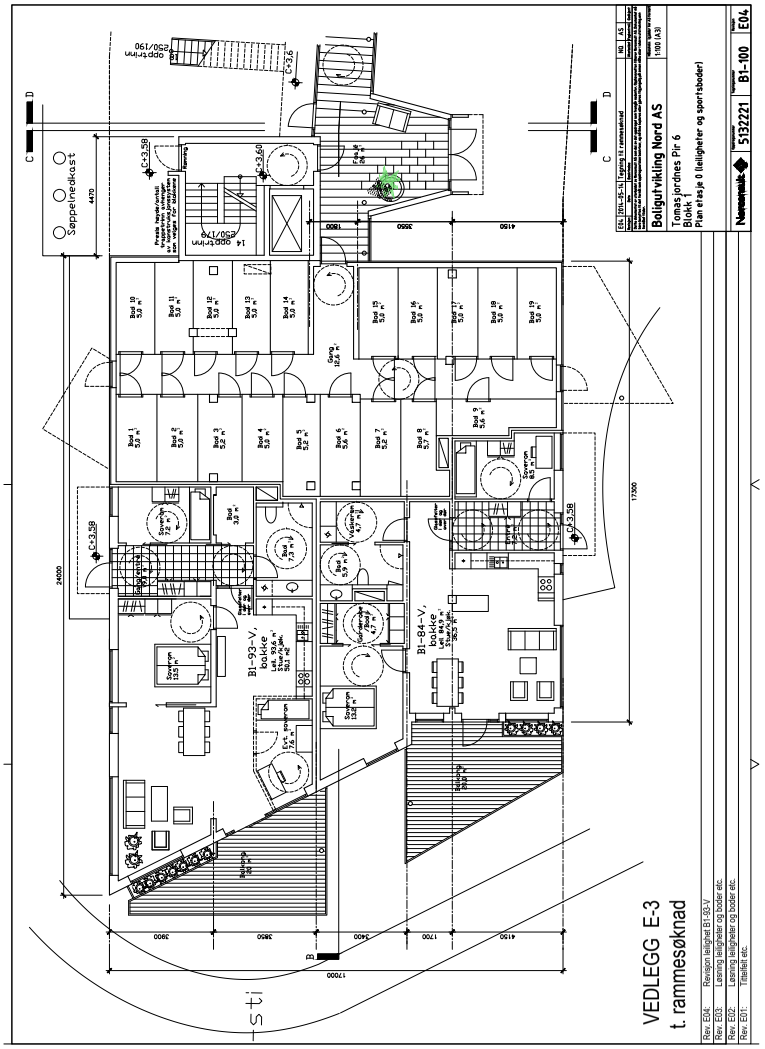
E03	2014-05-19	Tegning til rammesøknad	NG	AS
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Tegnet	Kontrollert

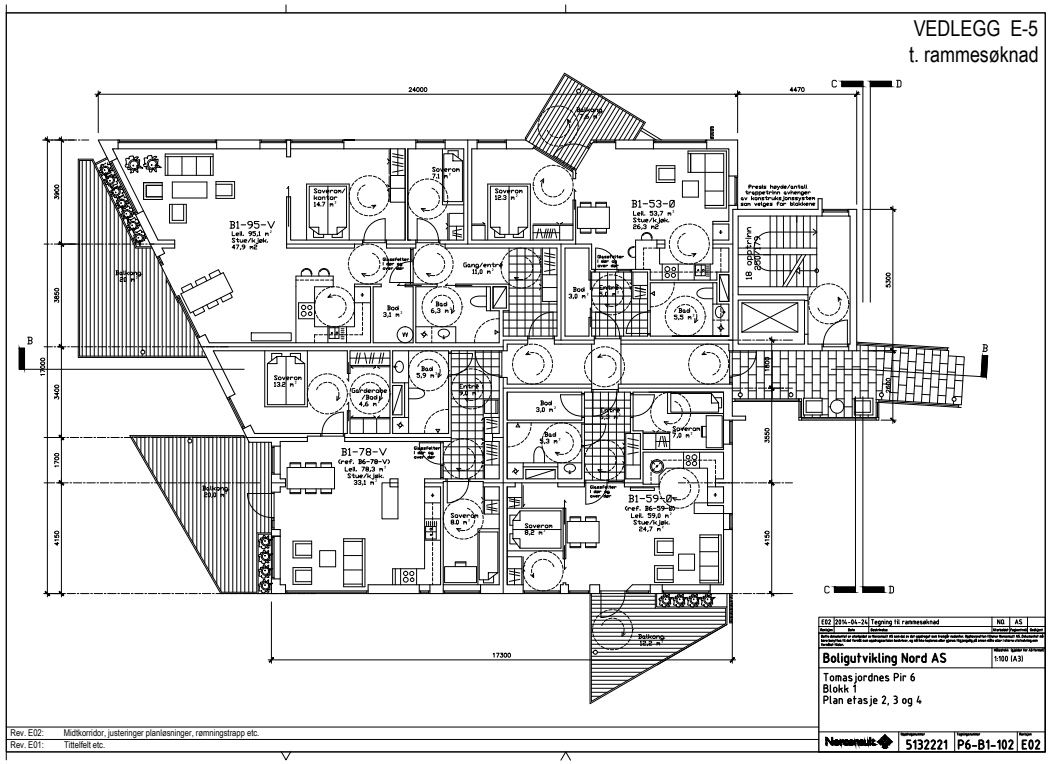
Boligutvikling Nord AS — Målestokk: Kjøres for A3-format 1:100 (A3)

Tomasjordnes Pir 6
Blokk 1
Fasade sør

Nærenauk — Kjøringsnummer 5132221 — Kjøringsnummer P6-B1-121 — Revisjon E03

Rev. E03: Utomhus, nederste leiligheter.


Sappeinnkast
Bod 1 5,0 m²
Bod 2 5,0 m²
Bod 3 5,2 m²
Bod 4 5,0 m²
Bod 5 5,2 m²
Bod 6 5,0 m²
Bod 7 5,2 m²
Bod 8 5,2 m²
Bod 9 5,6 m²
Bod 10 5,0 m²
Bod 11 5,0 m²
Bod 12 5,0 m²
Bod 13 5,0 m²
Bod 14 5,0 m²
Bod 15 5,0 m²
Bod 16 5,0 m²
Bod 17 5,0 m²
Bod 18 5,0 m²
Bod 19 5,0 m²
Gang 18,6 m²
Bod 3,0 m²
Bod 7,3 m²
Bod 5,9 m²
Bod 4,7 m²
Bod 4,7



Tromsø kommune
Byutvikling

Norsk Boligutvikling as
Postboks 95

9305 FINNSNES

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

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

Tiltakshaver: Norsk boligutvikling AS

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1567/14

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

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

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

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

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

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

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA
tromso.kommune.no

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

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

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

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:

- Norsk boligutvikling AS, Postboks 95, 9305 FINNSNES

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

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

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-15/1586/0/31

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.11.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ARILD SKOGAN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0407	62.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tomasjordnes	41		9024 TOMASJORD

Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.3.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 15 / 1586 / 0 / 31

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

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

side: 1

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.3.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Kommuneplan

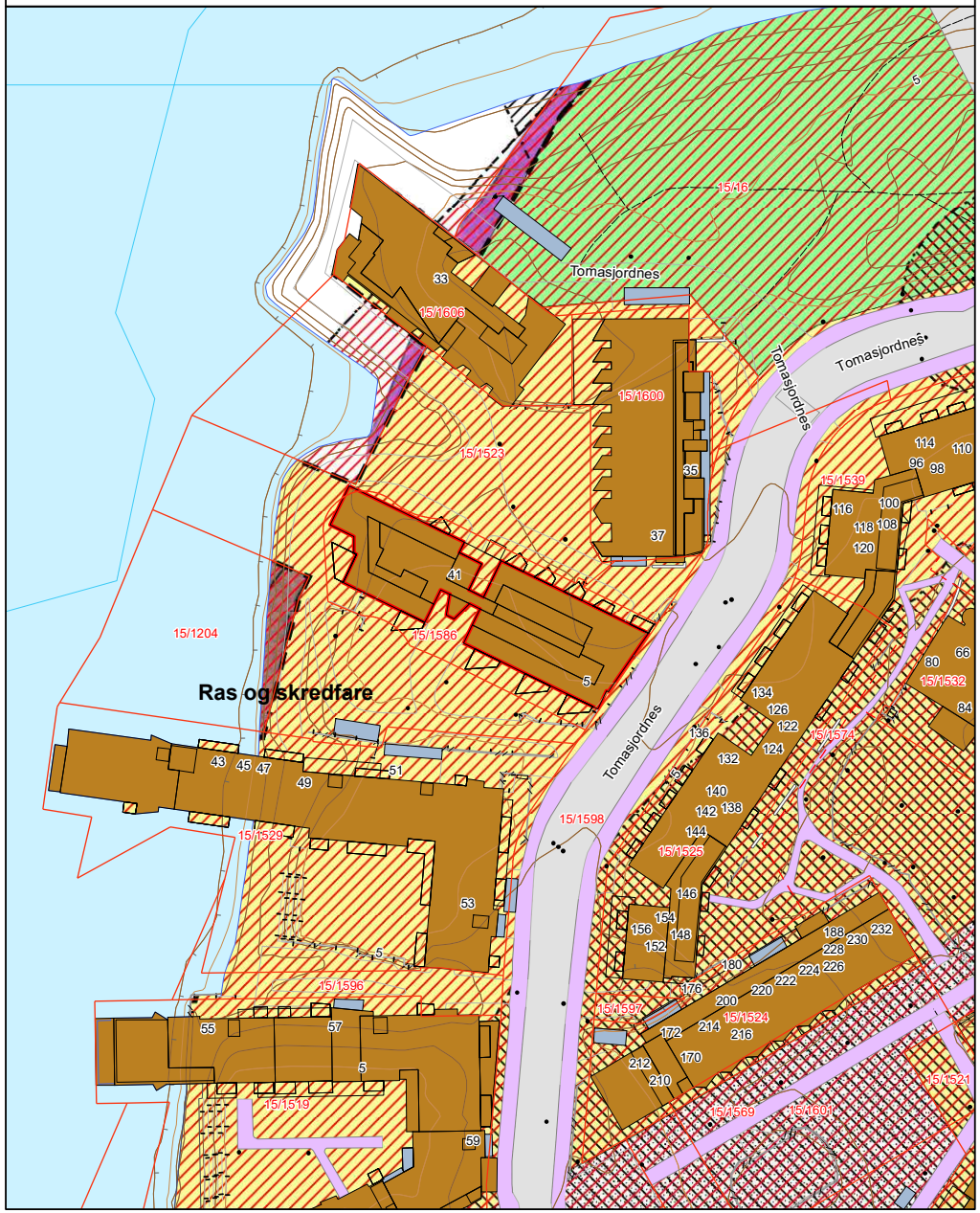
Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/31

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Feil eller ingen verdi
- Boligbebyggelse nåværende
- Friområde nåværende

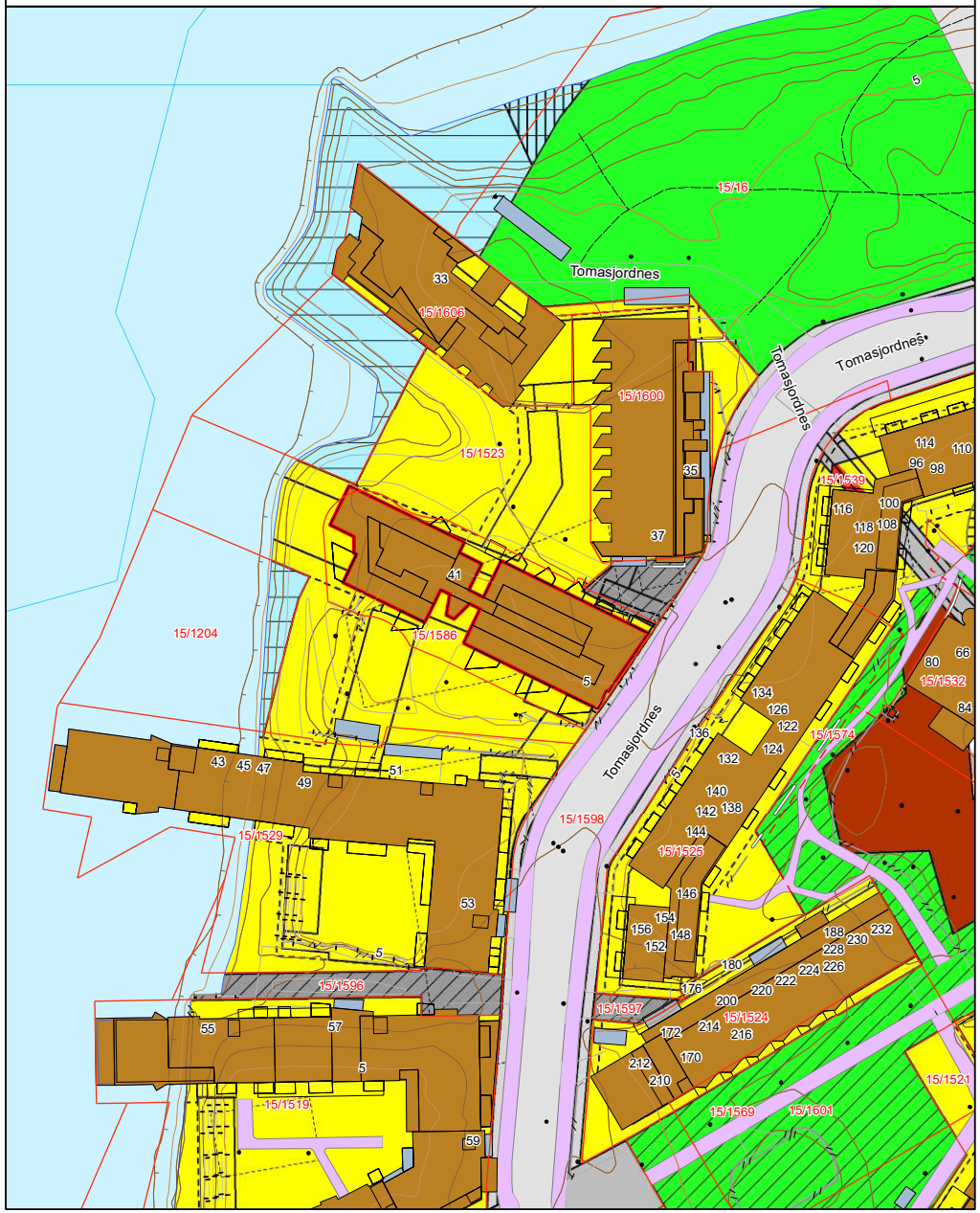
Reguleringsplan

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/31

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1499-003
Ikrafttredelsesdato: 18.1.2005
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Allmennyttig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Offentlig
- Annet kombinert formål

TOMASJORDNES 41

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomasjordnes	**5 min**
Linje 20, X23, 450	0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**13 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.)	**17 min**
257 elever, 14 klasser	1.4 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	**5 min**
424 elever, 36 klasser	2.7 km
Kroken skole (8-10 kl.)	**6 min**
258 elever, 25 klasser	3.2 km
Tromsdalen videregående skole	**23 min**
615 elever, 25 klasser	1.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**6 min**
800 elever, 48 klasser	5.2 km

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

OPPLEVD

Veldig trygt

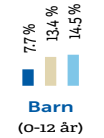
KVALITET

Veldig bra 7

NABOSKA

Høflige 64/1

ALDERSFORDE



BARNEHAGER

Tomasjordneset barn
41 barn

Isbjørnen barnehage
103 barn

Lunheim barnehage (
46 barn

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord

Rema 1000 Tomasjor
Post i butikk, PostNor

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

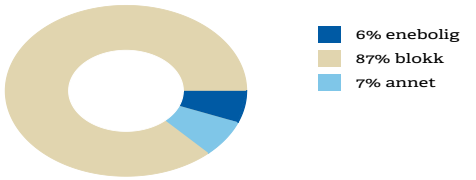
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge Ballspill	**3 min** 0.2 km
Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**17 min** 1.4 km
Feel24 Tomasjord	**5 min**
Feel24 Tromsdalen	**7 min**

BOLIGMASSE



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

VARER/TJENES

AMFI Pyramiden

Vitusapotek Pyra

ALDERSFORDE



FAMILIESAMME



0%

- Tomasjordnes
- Tromsø
- Norge

SIVILSTAND

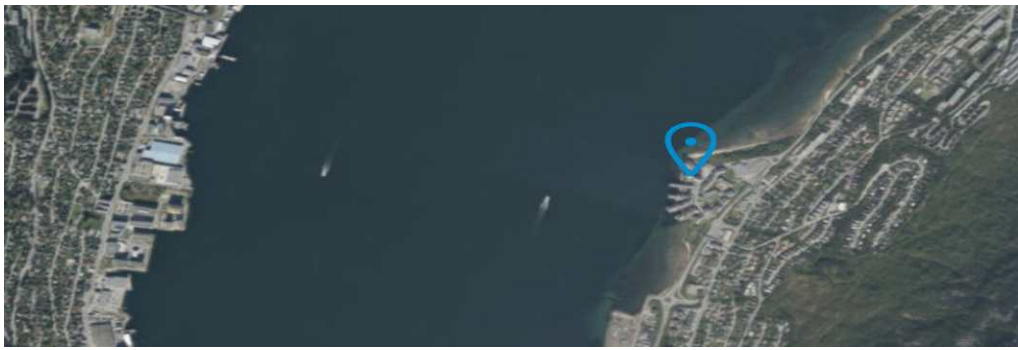
Gift

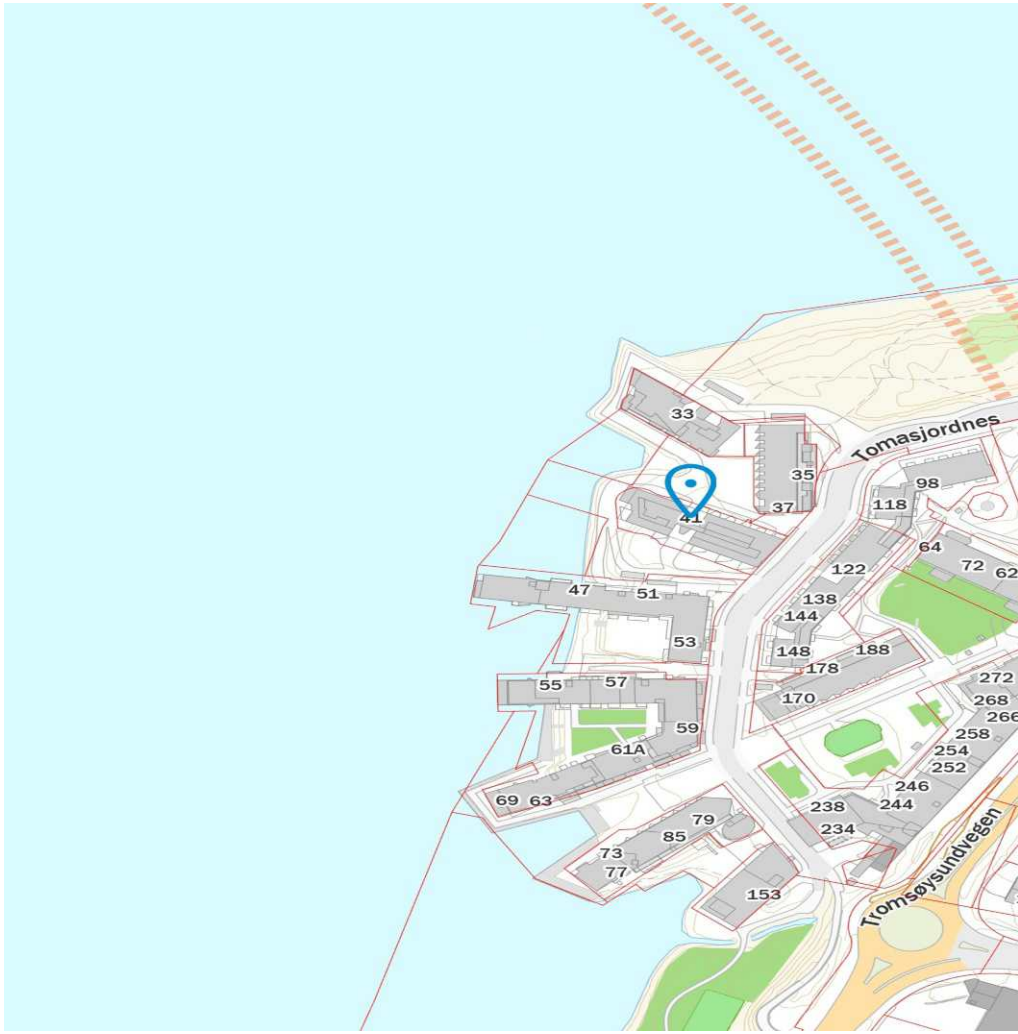
Ikke gift

Separert

Enke/Enkemann

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 18260058 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord.
Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 31 og Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 53 og Gnr. 15, Bnr. 1569, 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: 18260058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no