

Velkommen til

Lundefuglvegen 39, 9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lundefuglvegen 39
9015 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000,-	**BRA/BRA-i**	41 / 36 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 001 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	958 481,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 959 571,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 479,-		

Energimerke D

Velkommen til Lundefuglvegen 39 - en tiltalende 2-roms borettslagsleilighet med fin beliggenhet på Mortensnes. Området er rolig og tilbaketrukket med kort vei til grøntareal og turstier, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Bussforbindelsene tar deg direkte til UiT/UNN og sentrum m.m.. Det er også gangavstand til Langnes handelspark.

Leiligheten ble oppført i 2006, ligger i 3. etasje og har normalt god standard. Den er praktisk inndelt med soverom, flislagt bad og stue/ kjøkken. Fra stuen er det adkomst til romslig vestvendt veranda med fantastisk utsikt.

Praktisk sportsbod i fellesareal. Heis i bygget. Fast parkering i felles garasjeanlegg. Borettslaget er medlem av sikringsordning og IN-ordning.

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
Lundefuglvegen 39, 9015 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 31 i Vestre Mortensnes Brl, org.nr. 989733443, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 958 481,-
Prisantydning	kr	2 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr	958 481,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 959 571,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 959 571,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 9 479,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter kr 3 693
Avdrag på lån kr 957
Renter på lån kr 4 250
TV og internett Telenor kr 479
Dugnad kr 100

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 99 084 740,- pr 20-03-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 97311630052, Danske Bank
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 358
Saldo per 20.03.2025: 99 084 740
Andel av saldo: 958 481
Første termin: 30.12.2024. Lånet innfris i sin helhet: 30.12.2054
Flytende rente - Ballonglån
Refinanisering

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 1 490 460.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet overskudd på kr 1 587 585.

Borettslaget har finansiert fellesgjelden gjennom Danske Bank. Lånet er strukturert som et ballonglån med en løpetid på 18 måneder og er avdragsfritt, med en profil som et serielån med en bestemt løpetid. Avtalen gir styret fleksibilitet til
å betale avdrag når det måtte ønskes. For ytterligere spørsmål knyttet til finansieringen, vennligst kontakt styret.

IN-Ordning
Iht. protokoll fra årsmøte 2025 inngår borettslaget avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader). Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikrin

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

Areal
BRA - i: 36 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 41 m²
TBA: 11 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører.

Lading av el-bil/hybrid:
Vestre Mortensnes Borettslag har ladeløsning for elbil, slik at hver beboer kan kjøpe lader til sin parkeringsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 116, Bnr. 367, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 8 328 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, parkeringsplasser og plen.

Byggeår
2006 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
BRA-i 36 m²: Vindfang/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.
BRA-e 5 m²: Bod i felles kjeller.

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

Veranda på 11 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Egen parkeringsplass i kjeller.

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.
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 slitasje og har normal standard fra byggeåret 2006.

Innvendig:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater.
Parkett og flis på gulv med normal slitasje.
Malte, slette dører. Garderobeskap på soverom.
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette, finerte og malte fronter. Benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyr-topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Bad:
Malt tak. Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel, smøremembran og plastsluk.
Svingbare dusjvegger, veggmontert wc, baderomsinnredning
og opplegg for vaskemaskin.
Ny krane på servant er montert i 2025.
Mekanisk avtrekk i himling.

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.'

Varmtvannstank:
115 l. bereder i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Sentral brannvarsling.
Sprinkleranlegg.

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

TG2 – Innvendig:
-Innvendige dører. Mindre slitasje på dør til bad.
-Sluk, membran og tettesjikt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/ tettesjikt er passert.
-Overflater og innredning: Kjøkken: Overflater og innredning: Mindre skade på benkeplate. Front på en skuff er reparert. Innredningen fungerer godt , men vil normalt etter hvert skiftes ut.
-Elektrisk anlegg. Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll. Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll.

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 2:
Bad: Bytte av armatur på vask. Faglært arbeid

Pkt 8:
Vedlikehold av ytre kledning. Oppdragsgiver borettslag. 2023

Pkt 25:
Besiktelse av bolig ifm. forsikringsselskapet til borettslaget utført 11/5/2021.

Pkt 30:
Oppsett for etablering av EL-bil lading i garasjeanlegg
J.M Hansen i 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.
Elektrisk markise utvendig på vindu i stuen.

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

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 11 m2 med betong dekke pålagt dekke
og med gelender av glass og metall.
Skillevegg i malt 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
Eiendommen har beliggenhet på Mortensnes som ligger på vestsiden av Tromsøya. Området er kjent for sine gode sol- og utsiktsforhold. Grillhytta i bakhagen kan enkelt leies. Det er gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, gode bussforbindelser, Langnes handelspark og lysløypenettverket. Kort vei til UNN og UiT. Vestre Mortensnes borettslag har sikkerhetsordning og er veldrevet.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 29.10.10. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført

arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for vestre Mortensnes med plan-ID 1181, datert 03.10.01. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. planident 1906 og1864.

Eiendommen registreres å ligge i gul sone for flystøy.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 699 567,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 798 268,-.

Andel felles formue
kr 16 785,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
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 eindommen. 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
Elektrisk oppvarming.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Eier
Simon Bøe

Heftelser og servitutter

Registrering av grunn
Dagboknr.: 11365
Dato: 19.07.2004
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Vestre Mortensnes Borettslag:
- Boligselskapet består av 92 boliger.
- Anskaffelse av husdyr må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret.
- Styreleder er Henrik Lund, kontaktinfo: vestre.mortensnes@mittbonord.no.
- Borettslaget har vedlikeholdsplanen PlussPlan.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:
- Ved inngangen av 2024 var borettslaget i en utfordrende økonomisk situasjon hvor det ikke var nok midler på borettslagets konto til å betjene de løpende kostnadene. Derfor har mye av fokuset i 2024 vært å styrke den økonomiske situasjonen til borettslaget.
- En ny låneavtale er inngått, og vi har byttet bankforbindelse til Danske Bank for bedre vilkår.
- Inngått ny avtale på TV/Internett.
- Avvikling av nettsider og domener for å redusere kostnad.
- Spyling og kontroll av dreneringssystemer er gjennomført for å forebygge vannskader.
- Gjennomført befaring og utredning av fuktproblemer i garasjeanlegget og boder.

Styret planlegger i 2025:
- Fortsette å ha fokus på økonomien i borettslaget. Samtidig ser styret at det begynner å få nok likviditet til å ta unna noe av det vesentlige vedlikeholdsarbeidet.
- Undersøke om det finnes flere avtaler som kan reforhandles for å spare penger.
- Styret jobber med å innhente tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg i garasje og bodanlegg. Dette er for å få kontroll på fuktproblematikken.
- Styret har planer om å fortsette arbeidet med å bytte ut lysarmaturene i borettslaget til LED. Dette er fordi de gamle lysrørene ikke er mulig å få tak i lenger. Dette arbeidet har styret allerede startet å hente inn tilbud på.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 950,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av

meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 21.03.2025
Energiattest
Vedtekter, datert 16.01.06
Husordensregler, ikke datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 27.02.25
Bygningstegninger, datert 26.05.05
Ferdigattest, datert 29.10.10
Grunnkart, datert 14.02.24
Kommuneplan, datert 14.02.24
Reguleringsplan, datert 14.02.24
Pågående regulering, datert 14.02.24
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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



Fasade



Stue















Soverom



Entré



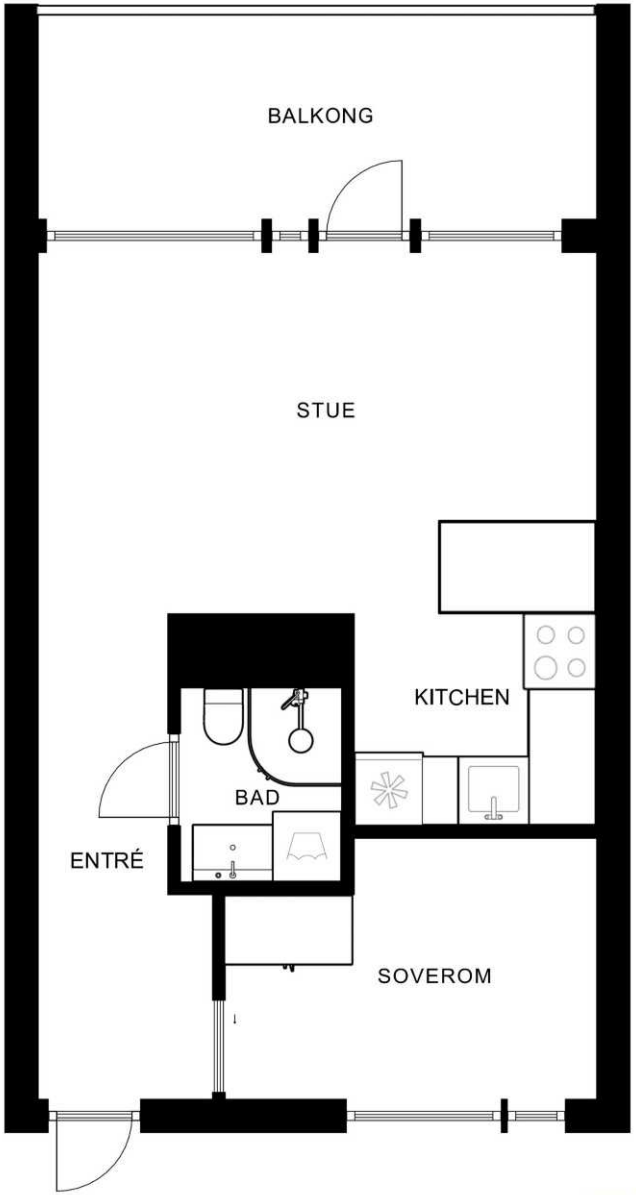








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 116, bnr. 367
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1831 **Referansenummer:** HE1515

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
Gnr 116 - Bnr 367
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med bygningsdeler hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.

Mindre bruks-slitasje på fronter og mindre skade i benkeplate på kjøkkeninnredning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkong med utgang fra stue på 11 m2 med betong dekke pålagt dekke og med gelender av glass og metall.
Skillevegg i malt tre.

Elektrisk markise utvendig på vindu i stuen.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Parkett og flis på gulv med normal slitasje.

Malte, slette dører.

Garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

VÅTROM Gå til side

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

Malt tak.

Flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel, smøremembran og plastsluk.

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

Ny krane på servant er montert i 2025.

Mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette, finerte og malte fronter.
Benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyr-topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.'

115 l. bereder i kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult elektrisk anlegg.

Sentral brannvarsling.
Sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

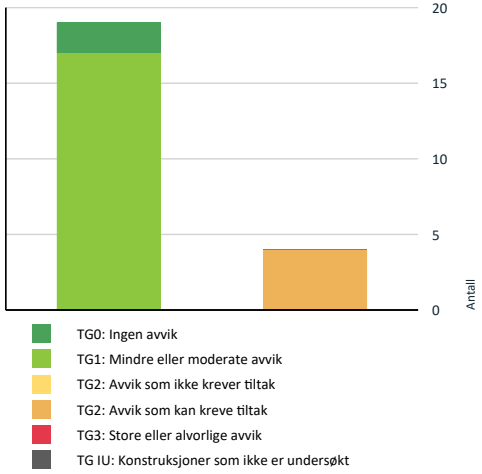
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
Gnr 116 - Bnr 367
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

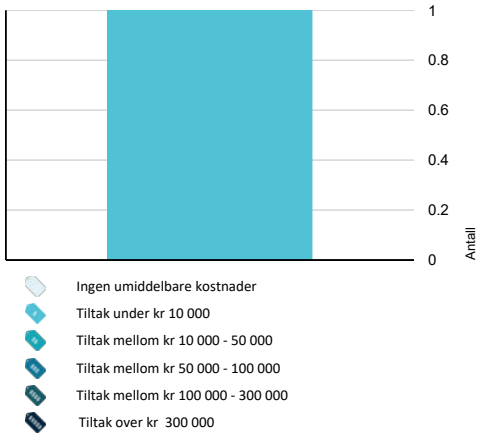
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på 11 m2 med betong dekke pålagt dekke og med gelender av glass og metall.
Skillevegg i malt tre.

TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk markise utvendig på vindu i stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Parkett og flis på gulv med normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 2 Innvendige dører

Malte, slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

mindre slitasje på dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører kan sparkles/males.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
Gnr 116 - Bnr 367
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak.
Flis på vegger.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger, veggmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Ny krane på servant er montert i 2025.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette, finerte og malte fronter.
Benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyr-topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre bruks-slitasje på fronter.

Mindre skade på benkeplate.

Front på en skuff er reparert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer godt , men vil normalt etter hvert skiftes ut.

Tilstandsrapport





Briks-slitasje på fronter.



Mindre skade på benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.



Ventil

TG 1 Varmtvannstank

115 l. bereder i kjøkkenbenk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
Gnr 116 - Bnr 367
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentral brannvarsling.
Sprinkleranlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

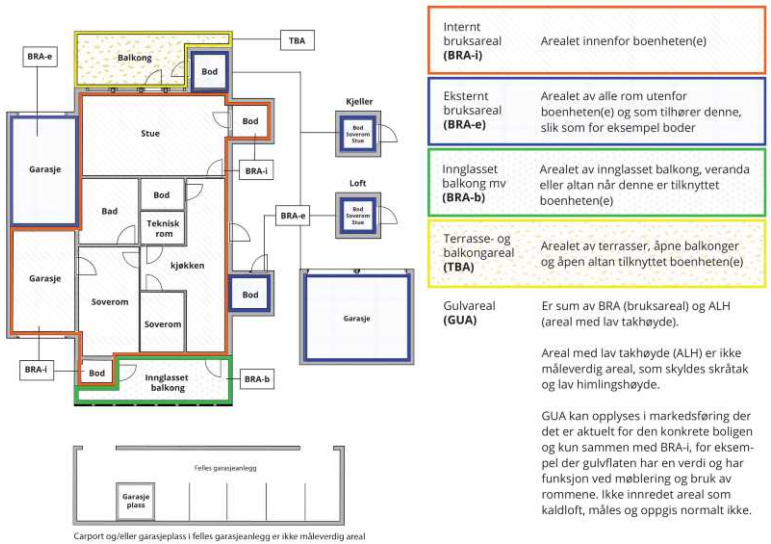
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
Gnr 116 - Bnr 367
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	36			36	11
Kjeller		5		5	
SUM	**36**	**5**			**11**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i kjeller på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Veranda på 11 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Egen parkeringsplass i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	5

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
18.3.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Simon Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	116	367		0	8328.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lundefuglvegen 39

Hjemmelshaver

Vestre Mortensnes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTRE MORTENSNES BORETTSLAG	989733443			Bøe Simon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Lundefuglvegen 39 , 9015 TROMSØ
Gnr 116 - Bnr 367
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2. etg i Lundefuglvegen som ligger vestvendt med god utsikt på Håpet, ca. 5 km fra Tromsø sentrum.
Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.03.2025		Gjennomgått	125	Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	
3	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 21.03.2025 Bøe, Simon

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

Simon Bøe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lundefuglvegen 39
9015 TROMSØ

5501-116/367/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Rørleggeren Tromsø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av armatur på vask.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• 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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Ja

Registrert råtskader på utvendig kledning i borettslaget, dette har senere blitt utbedret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Ukjent for beboer
   Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av ytre kledning. Oppdragsgiver borettslag

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

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

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

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

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

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

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Besiktelse av bolig ifm. forsikringsselskapet til borettslaget utført 11/5/2021.

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: J.M Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Oppsett for etablering av EL-bil lading på garasjeplass

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

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

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

- **Ja**

Det er vedlikeholdsplikt for andelseiere

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

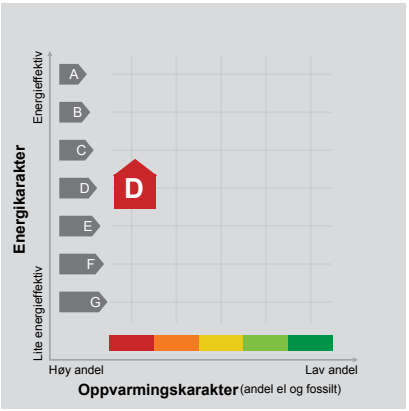
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Lundefuglvegen 39
Postnummer	9015
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	367
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22388924
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-96657
Dato	24.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Husordensregler for Vestre Mortensnes Borettslag

1. Innledning

Vestre Mortensnes Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier byggene. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne selv som må sørge for ro, orden og trygghet i hjemmet, og dermed heve borettslagets og strøkets anseelse.

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

Alle andelseiere i borettslaget er bundet av disse husordensregler. Mislighold av pliktene etter husordensreglene kan medføre salgspålegg fra styret, jfr borettslagsloven § 5-22 jfr. § 5-11 (4).

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel høylytt sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2000 til kl 0800.

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 Det er ikke tillatt å riste tøy, gulvmatter og tepper i svalganger, trapperom, vinduer og fra balkonger, men fra egne anviste plasser. Det skal ikke tørkes klær i svalgangene eller på fellesrom.

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

3.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av felleskostnadene i borettslaget.

3.2 Snørrydding av balkong er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av andelseier.

Snørydding fra balkong skal kun utføres på avtalte snø ryddedager for hele borettslaget. Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan

3.3 P.g.a. til tider sterk vind, må det ikke oppbevares løse gjenstander, på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leilighet, må godkjennes av styret.

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

5. Radio og fjernsyn

5.1 Feil ved antenneanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

5.2 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne.

6. Låsing av dører etc.

6.1 Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

6.2 Det er ikke tillatt å la barn leke i heis eller garasje. Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr

7.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

7.2 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet.

8. Renhold, barnevogner og sykler

8.1 Beboerne er ansvarlig for å holde gang, trapp og fellesrom i ryddig stand.

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

8.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring. Jfr. brannforskriftene

8.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser.

9. Søppel

9.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i kassene.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i svalgangene eller i andre fellesarealer

10. Grøntanlegg

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

10.2 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

11. Dyrehold

Det skal i fellesskap utarbeides egne regler for dyrehold. (Se eget vedlegg)

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

12.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig forsiktig måte, og at kjøringen er av kortest mulig varighet. Vanlig ferdsel med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet strengt forbudt. Ferdsel er kun tillatt for av og på lossing. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang.

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

12.3 Det er anlagt gjesteparkering for biler, og disse er kun tillatt brukt av beboerne etter skriftlig avtale med styret.

12.4 Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjen.

12.5 Reparasjonsarbeid og vask av motorvogn, er ikke tillatt i garasjeanlegget eller i fellesarealene.

12.6 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.

13. Meldinger, rundskriv etc.

13.1 Informasjon fra styrer til andelshaverne kan sendes skriftlig eller ved oppslag på felles oppslagstavle.

13.2 Meldinger til andelshaverne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Vedlegg

Regler for dyrehold i Vestre Mortensnes Borettslag

I borettslagslovens § 5-11 (4) heter det: ”Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.”

Anskaffelse av husdyr må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret.

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Husdyr skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

   Viser til paragraf 24 Båndtvang m.m.
   ”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 borettslagets 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 svalganger eller fellesarealer

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

   e) Dersom det kommer berettiget 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 borettslaget. Styret plikter å behandle klagen, etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget. I tilfelle motstrid mellom disse regler og regler omkring dette i burettslagsloven, står husordensreglene tilbake for loven.

Vedlegg 4

VEDTEKTER

FOR

VESTRE MORTENSNES BORETTSLAG
ORG. NR. 989 733 443.



Vedtatt på konstituerende generalforsamling 16.01.2006

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Vestre Mortensnes borettslag.

1-2 Formål

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

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

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIER

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 5.000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Inntil annet er bestemt av styret er dyrehold tillatt.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

4-3 Bruksoverlating med særlig grunn

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET

8-1 Styret

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

Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges.

Styrets leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges 2 styremedlemmer for en periode på ett år og 2 styremedlemmer for en periode på to år.

Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. FORRETNINGSFØRSEL

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. GENERALFORSAMLING

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

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

10-4 Varsel og innkalling

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

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

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT og MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestre Mortensnes Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 27.02.2025 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

18.02.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Vestre Mortensnes Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 27.02.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Vestre Mortensnes Borettslag torsdag 27.02.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Vestre Mortensnes Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 27.02.2025 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5. Etablering av IN Avtale

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Henrik Lund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar ved forrige generalforsamling ble vedtatt med kr 200 000,-

Styrehonoraret har ikke blitt indeks justert de fem siste årene. Konsumprisindeks fra www.ssb.no viser en økning på ca. 21% fra januar 2020 til januar 2025. Styret foreslår derfor en økning i styrehonoraret med 20%.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret justeres for prisstigning og fastsettes til kr 240 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 04.04.2024).

4. VALG

Følgende verv er på valg:

Styreleder

- Henrik Lund er på valg. (Ønsker å stille til gjenvalg)

Styremedlem:

- Marianne Nilsen er på valg (stiller ikke til gjenvalg)

- Christian Karlsen er på valg (stiller ikke til gjenvalg)

Varamedlem:

-Elisabeth Jensine Nilsen Er på valg.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av Isabelle Erntsen og Merethe Johansen.

Styreleder:

innstillingen til valgkomiteen er at Henrik Lund gjenvelges som styreleder for 1 år.

Styremedlem:

Valgkomiteen har også vært i kontakt med William Christoffersen og Lasse Rene Evensen. hvor begge har meldt interesse for å sitte som styremedlem.

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: Henrik Lund velges til styreleder for 1 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Forslag til vedtak: William Christoffersen velges til styremedlem for 2 år.

og

Lasse Rene Evensen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlemmer

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

5. Etablering av IN Avtale

IN avtale var på sakslisten ved forrige ordinære generalforsamling. Sist gang var det et ønske fra generalforsamlingen at det ble avholdt et beboermøte der andelseierne fikk besvart det de måtte ha av spørsmål i forhold til en slik avtale. Baboermøte blir avholdt 26.02.25. For informasjon om IN- Avtale, se vedlegg til saken.

Forslag til vedtak: Styret i Vestre Mortensnes Borettslag gis fullmakt til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Årsmelding 2024 for Vestre Mortensnes Borettslag

Generelle opplysninger

Vestre Mortensnes Borettslag, org.nr.989733443, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 92 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0001015207. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

Vestre Mortensnes Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 1 490 460,-.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 2 190 714,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 1 732 773,-.

Boligselskapet har ikke midler innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. Disse ble vedtatt overført til drift ved forrige ordinære generalforsamling. Dette var for å dekke opp underskuddet til borettslaget.

-10 andeler er omsatt i 2024

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Henrik Lund
Styremedlem, Karina Skreland
Styremedlem, Christina Ripman Hansen
Styremedlem, Marianne Nilsen
Styremedlem, Christian Karlsen
Varamedlem, Elisabeth Jensine Nilsen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter hvor 26 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Drift og økonomi:

Ved inngangen av 2024 var borettslaget i en utfordrende økonomisk situasjon hvor det ikke var nok midler på borettslagets konto til å betjene de løpende kostnadene. Derfor har mye av fokuset i 2024 vært å styrke den økonomiske situasjonen til borettslaget. Her er noen av de oppgavene styret har jobbet med i denne styreperioden.

- En ny låneavtale er inngått, og vi har byttet bankforbindelse til Danske Bank for bedre vilkår.

- Utarbeidet likviditetsanalyse som verktøy for å sikre økonomisk forsvarlig drift.

- Inngått ny avtale på TV/Internett.

- Avvikling av nettsider og domener for å redusere kostnad.

-Det løpende forbruket på driftsmateriell er redusert.

- Vi har hatt flere møter med Habil Forvaltning for å identifisere og implementere tiltak som reduserer kostnader. Samt gjøre vurderinger og legge en plan for hvilke tiltak som kan skyves fremover i tid.

- Spyling og kontroll av dreneringssystemer er gjennomført for å forebygge vannskader.

- Vi har gjennomført befaring og utredning av fuktproblemer i garasjeanlegget og boder.

- Styret har hatt en løpende behandling av saker knyttet til mislighold.

Styret er stolte av å kunne rapportere om betydelige forbedringer på flere områder, og vi takker beboerne for forståelsen og samarbeidet gjennom en utfordrende periode. Vi fortsetter arbeidet med å styrke borettslaget og sikre en trygg og god drift fremover.

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestre Mortensnes Borettslag

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Styret vil i 2025 fortsette å ha fokus på økonomien i borettslaget. Samtidig ser vi at vi begynner å få nok likviditet til å ta unna noe av det vesentlige vedlikeholdsarbeidet.

-Undersøke om vi har flere avtaler som kan reforhandles for å spare penger.

-Styret jobber med å innhente tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg i garasje og bod-anlegg. Dette er for å få kontroll på fukt-problematikken.

-Styret har planer om å fortsette arbeidet med å bytte ut lysarmaturene i borettslaget til LED. Dette er fordi de gamle lysrørene ikke er mulig å få tak i lenger. Dette arbeidet har styret allerede startet å hente inn tilbud på.

- flere mindre vedlikeholdsoppgaver rundt i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 657 268	11 675 994	9 337 936	11 788 479
Andre driftsinntekter	2	12 768	0	18 765	27 800
Sum inntekter		11 670 036	11 675 994	9 356 701	11 816 279
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	38 709	66 058	34 916	50 190
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	200 000
Revisjonshonorar	5	12 324	17 000	14 954	13 187
Forretningsførerhonorar		229 093	229 093	218 184	240 548
Konsulenttjenester	6	8 825	9 000	42 575	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	333 021	497 000	895 336	450 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	247 382	39 000	109 114	225 000
Annet vedlikehold	9	466 111	429 000	434 700	558 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	234 901	337 000	242 854	252 500
Kostnader TV/Internett		598 589	580 000	564 362	528 816
Forsikringsskader	11	33 000	0	20 000	0
Forsikring	12	467 932	371 100	350 299	547 454
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 486 523	1 366 000	1 303 152	1 580 313
Energi og brensel	14	260 631	300 000	355 127	300 000
Andre driftskostnader	15	32 021	22 650	55 578	20 150
Avskrivninger	20, 21	5 407	5 407	5 407	5 407
Sum kostnader		4 654 467	4 468 308	4 846 559	4 981 565
Driftsresultat		7 015 569	7 207 686	4 510 142	6 834 714
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	60 790	4 040	59 231	25 000
Finanskostnader	17	5 585 900	5 831 905	4 909 778	5 272 129
Resultat finansposter		-5 525 110	-5 827 865	-4 850 547	-5 247 129
Ordinært resultat før skatt		1 490 460	1 379 822	-340 406	1 587 585
Årets resultat		1 490 460	1 379 822	-340 406	1 587 585
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 490 460	0	-340 406	0
Sum disponeringer		1 490 460	0	-340 406	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		-457 941	-457 941	1 617 037	1 732 773
Periodens resultat		1 490 460	1 379 822	-340 406	1 587 585
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		5 407	5 407	5 407	5 407
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-134 001	0
Avdrag på lån		-99 342 126	-1 187 602	-1 484 364	-1 187 602
Opptak av lån		99 084 740	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-2 166	0	-121 614	0
Uttak øremerkede midler		954 400	0	0	0
Endring i disponible midler		2 190 714	197 626	-2 074 978	405 390
Sum disponible midler		1 732 773	-260 315	-457 941	2 138 163

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 24	136 568 470	136 568 470
Tomter	19, 24	13 800 000	13 800 000
Andre fellesanlegg	20	6 833	8 833
Andre driftsmidler	21	15 048	18 455
Sum varige anleggsmidler		150 390 352	150 395 758
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	2 191	954 427
Sum finansielle anleggsmidler		2 191	954 427
Sum anleggsmidler		150 392 542	151 350 185
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		127 023	155 557
Forskuddsfakturerte kostnader		611 094	558 636
Kundefordringer		36 612	36 612
Fordring finansieringsforetak		12 542	0
Andre fordringer		272 179	0
Avsetning tap på fordringer		-154 034	-154 034
Sum fordringer		905 417	596 772
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 417 742	1 389 747
Innestående på skattetrekkskonto		810	810
Sum bankinnskudd og kontanter		1 418 552	1 390 557
Sum omløpsmidler		2 323 969	1 987 329
SUM EIENDELER		152 716 511	153 337 515

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		460 000	460 000
Opptjent egenkapital 01.01		11 890 119	12 230 525
Årets endringer i egenkapital		1 490 460	-340 406
Sum egenkapital 31.12		13 840 579	12 350 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	24, 25	99 084 740	99 342 126
Borettsinnskudd	23, 24	39 200 000	39 200 000
Sum langsiktig gjeld		138 284 740	138 542 126
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 174	24 467
Leverandørgjeld		540 163	482 717
Skyldig off. myndigheter		186	175
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 357	2 216
Påløpne renter		26 313	182 534
Påløpne avdrag	24, 25	0	1 739 492
Gjeld finansieringsforetak		0	13 669
Sum kortsiktig gjeld		591 193	2 445 270
Sum gjeld		138 875 933	140 987 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 716 511	153 337 515

31.12.24
Vestre Mortensnes Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Henrik Lund Styreleder	Christina Ripman Hansen Styremedlem	Christian Karlsen Styremedlem
Karina Skreland Styremedlem	Marianne Nilsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	3 933 216	3 933 387	3 746 088	4 689 532
Garasjeleie	0	0	-8 000	0
Renter l³ n	5 831 580	5 831 605	3 026 100	5 272 129
TV - Internett	594 504	613 000	545 376	528 816
Inntekter dugnad	110 400	110 400	110 400	110 400
Avdrag l³ n	1 187 568	1 187 602	1 917 972	1 187 602
Sum	11 657 268	11 675 994	9 337 936	11 788 479

Borettslaget best³ r av 92 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	0	0	0	12 800
Inntekter elbillading	12 768	0	18 765	15 000
Sum	12 768	0	18 765	27 800

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	18 875	38 000	15 500	30 000
P³ lønte feriepenger	2 357	4 560	2 217	3 600
Arbeidsgiveravgift	17 291	23 498	17 025	16 590
Arbeidsgiveravgift av p³ lønte feriepenger	186	0	175	0
Sum	38 709	66 058	34 916	50 190

Borettslaget har ikke fast ansatte. De har utbetalt timelønn for diverse vaktmesterarbeid.
Borettslaget er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	200 000	200 000	200 000	200 000
Sum	200 000	200 000	200 000	200 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	12 324	17 000	14 954	13 187
Sum	12 324	17 000	14 954	13 187

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

Vestre Mortensnes Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk r³ dgivning	1 575	0	750	0
Teknisk r³ dgivning	7 250	9 000	41 825	10 000
Sum	8 825	9 000	42 575	10 000

Honorar for økonomisk r³ dgivning gjelder styrebistand.
Teknisk r³ dgivning gjelder Bevar-HMS ³ rlig lisens.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	292 252	199 000	833 379	300 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	2 450	30 000	51 356	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	70 000	10 602	50 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	38 318	198 000	0	50 000
Sum	333 021	497 000	895 336	450 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	34 000	0	25 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	242 376	5 000	109 114	200 000
Reparasjon og vedlikehold heis	5 006	0	0	0
Sum	247 382	39 000	109 114	225 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	82 050	100 000	111 531	120 000
Renhold	111 810	107 000	72 135	118 000
Sommer- og vintervedlikehold	172 362	140 000	126 199	180 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	13 139	15 000
Reparasjon og vedlikehold uteområ³ de	0	32 000	17 738	20 000
Annet vedlikehold	99 889	50 000	93 959	105 000
Sum	466 111	429 000	434 700	558 000

Annet vedlikehold gjelder utbetaling av dugnadspenger kr 63.000 og diverse småpeltømming, små vedlikehold og kostnader i forbindelse med dugnad kr 36.889.

Vestre Mortensnes Borettslag - noter

Note 10 - Lnpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	203 131	175 000	214 174	220 400
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	31 770	149 000	28 680	32 100
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	13 000	0	0
Sum	234 901	337 000	242 854	252 500

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	33 000	0	20 000	0
Sum	33 000	0	20 000	0

Boligselskapet har hatt fire forsikringsskader, to i 2023 og to i 2024. Egenandel fakturert i 2024 er tre kr 10 000 pr skade og en kr 3.000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	397 876	352 000	331 568	477 454
Premie sikringsfond felleskostnader	70 056	19 100	18 731	70 000
Sum	467 932	371 100	350 299	547 454

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avlnp o.l.	1 175 096	1 046 000	994 094	1 268 885
Eiendoms- og festeavgift	311 427	320 000	309 058	311 428
Sum	1 486 523	1 366 000	1 303 152	1 580 313

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strmmkostnader	260 631	300 000	355 127	300 000
Sum	260 631	300 000	355 127	300 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	3 000	0	0
Annen leiekostnad	12 800	10 000	0	0
Verktny	0	5 000	0	0
Driftsmateriale	9 238	1 000	816	1 000
Kontorrekvisita	0	500	0	0
Elektronisk kommunikasjon	6 310	0	8 402	5 500
Drivstoff	821	0	740	1 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	4 072	0
Styrekostnader	0	0	1 000	0
Kostnader ³ rsmnte-generalforsamling	0	0	0	4 500
Bank og kortgebyrer	3 223	3 000	2 935	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	-5 125	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	37 462	0
Kostnader for bomiljntiltak	4 718	0	0	5 000
Andre driftskostnader	35	150	151	150
Sum	32 021	22 650	55 578	20 150

Annen driftskostnad fakturagebyr.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	60 790	4 040	59 231	25 000
Sum	60 790	4 040	59 231	25 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	5 585 865	5 831 905	4 900 511	5 272 129
Andre rentekostnader	35	0	9 267	0
Sum	5 585 900	5 831 905	4 909 778	5 272 129

Note 18 - Bygninger

	Kostpris byggetrinn 1	Kostpris byggetrinn 2	Kostpris i³n opptak	Infrastruktur elbil lading	Infrastruktur elbil lading	Infrastruktur elbil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 550 000	44 090 000	380 000	101 969	312 500	134 001
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 550 000	44 090 000	380 000	101 969	312 500	134 001
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	91 550 000	44 090 000	380 000	101 969	312 500	134 001
Anskaffelses³r :	2006	2007	2008	2020	2022	2023
Antatt levetid i ³r :						

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balansefŋrt verdi.

Note 19 - Tomt

	Balansefŋrt verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 800 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	13 800 000
Anskaffelses³r :	2006
Antatt levetid i ³r :	

Gnr 116/bnr 367

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Grillhytte og redskapsbod 2011	Grillhytte og redskapsbod 2012	Byggavfukter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 468	37 790	20 000
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 468	37 790	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 468	37 790	13 166
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	6 834
¡ rets avskrivninger :	0	0	2 000
Anskaffelses³r :	2011	2012	2018
Antatt levetid i ³r :	10	10	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Andre driftsmidler

	Snŋfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 070
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 070
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 022
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	15 048
¡ rets avskrivninger :	3 407
Anskaffelses³r :	2019
Antatt levetid i ³r :	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - đremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	954 427	832 813
Innskudd	2 166	121 614
Uttak	-954 400	0
Sum	2 191	954 427

đremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	39 200 000	39 200 000
Sum	39 200 000	39 200 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokfrt gjeld sikret med pant 31.12	138 284 740	140 281 618
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	150 368 470	150 368 470

Vestre Mortensnes Borettslag - noter

Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medfre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag p andelseiers m nedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern l ngiver, med pant som er sidestilt l ngiver inntil l net er nedbetalt.

Eventuelle p l pte avdrag p l n er oppfrt under kortsiktig gjeld og utgjr differansen p pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l nesaldo til l negiver.

Kreditor:	Danske Bank	Sparebank 1 Nord-Norge
Form l:	Refinaisering	Refinansiering
L nenummer:	97311630052	46127134782
L netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks r:	2024	2022
Rentesats:	4.78 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2054	10.12.2024
Opprinnelig l nebelp:	99 084 740	103 000 000
L nesaldo 01.01:	0	99 383 103
Avdrag i perioden:	0	99 383 103
Opptak i perioden:	99 084 740	0
L nesaldo 31.12:	99 084 740	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l n 97311630052	1	1 516 749	1 516 749
	1	1 504 905	1 504 905
	1	1 486 989	1 486 989
	3	1 451 158	4 353 474
	1	1 406 369	1 406 369
	1	1 397 412	1 397 412
	1	1 352 623	1 352 623
	1	1 343 665	1 343 665
	1	1 334 707	1 334 707
	1	1 316 792	1 316 792
	1	1 298 876	1 298 876
	1	1 280 961	1 280 961
	1	1 263 045	1 263 045
	2	1 254 087	2 508 174
	1	1 245 130	1 245 130
	3	1 227 214	3 681 642
	2	1 218 256	2 436 512
	3	1 209 298	3 627 894
	6	1 200 341	7 202 046
	1	1 191 383	1 191 383

Vestre Mortensnes Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	1 173 467	1 173 467
3	1 164 510	3 493 530
2	1 119 721	2 239 442
1	1 110 763	1 110 763
1	1 092 848	1 092 848
1	1 083 890	1 083 890
1	1 074 932	1 074 932
1	1 048 059	1 048 059
1	1 039 101	1 039 101
2	1 012 228	2 024 456
2	1 003 270	2 006 540
1	994 312	994 312
4	958 481	3 833 924
10	949 523	9 495 230
2	940 565	1 881 130
2	931 608	1 863 216
2	913 692	1 827 384
2	904 734	1 809 468
8	895 777	7 166 216
2	868 903	1 737 806
3	859 946	2 579 838
1	842 030	842 030
1	833 072	833 072
3	824 115	2 472 345
2	806 199	1 612 398

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag
L³ n 97311630052 har fŋrste avdrag 30.12.2025 med kr 131 365

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
1	1 516 749	2 011
1	1 504 905	1 995
1	1 486 989	1 971
3	1 451 158	1 924
1	1 406 369	1 865
1	1 397 412	1 853
1	1 352 623	1 793
1	1 343 665	1 781
1	1 334 707	1 770
1	1 316 792	1 746
1	1 298 876	1 722
1	1 280 961	1 698
1	1 263 045	1 675
2	1 254 087	1 663
1	1 245 130	1 651
3	1 227 214	1 627
2	1 218 256	1 615
3	1 209 298	1 603
6	1 200 341	1 591
1	1 191 383	1 580
1	1 173 467	1 556
3	1 164 510	1 544
2	1 119 721	1 485

Vestre Mortensnes Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	1 110 763	1 473
1	1 092 848	1 449
1	1 083 890	1 437
1	1 074 932	1 425
1	1 048 059	1 390
1	1 039 101	1 378
2	1 012 228	1 342
2	1 003 270	1 330
1	994 312	1 318
4	958 481	1 271
10	949 523	1 259
2	940 565	1 247
2	931 608	1 235
2	913 692	1 211
2	904 734	1 199
8	895 777	1 188
2	868 903	1 152
3	859 946	1 140
1	842 030	1 116
1	833 072	1 104
3	824 115	1 093
2	806 199	1 069

Vestre Mortensnes Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Vestre Mortensnes Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Mortensnes Borettslag

Styreleder	Henrik Lund (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Karina Skreland (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Christian Karlsen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Christina Ripman Hansen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Marianne Nilsen (sign.)	11.02.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestre Mortensnes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Mortensnes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 19. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Holsbø Hald
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

bonord

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

En IN-ordning innebærer at et borettslag kan tilby andelseierne mulighet for å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Gjennom en individuell nedbetaling vil andelseiers månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedkvitteringen.

For at et lag skal kunne tilby IN må man inngå en avtale med Boligbyggelaget Nord om å forvalte denne IN-ordningen. BONORD inngår avtale med borettslagets bank, samt de andelseiere som ønsker å benytte seg av dette. Vår standardavtale med banken sikrer andelseiernes innbetaling med sideordnet prioritet i långivers tinglyste pantedokument.

Forutsetninger for IN

- Vedtak på generalforsamling med alminnelig flertall om å inngå IN-avtale, eventuelt punkt om IN i lagets vedtekter
- Borettslagets økonomi og forretningsførsel må være vurdert av långiver som god
- Borettslaget må inngå avtale om garanterte felleskostnader.
- Kun lån med flytende rente kan bli med på IN-ordning

Dersom et borettslag inngår avtale om IN vil det legge begrensning på lagets mulighet til å inngå avtale om fastrente, samt refinansiering av eksisterende gjeld – men laget kan oppta ny fellesgjeld.

Praktisk gjennomføring

- Etter vedtak på generalforsamling inngår styret (eventuelt utbygger) avtale med BONORD
- Hver andelseier som ønsker å nedbetale må gjøre en individuell avtale med BONORD
- Andelseier kan nedbetale inntil 2 ganger pr år, minimum kr 100 000 pr innbetaling.
- Innbetalinger kan kun skje kvartalsvis ved terminforfall, og beløpet må være BONORD i hende senest 10 dager før lånets forfall

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Betydninger av IN for den enkelte andelseier

Ved salg av andelsleiligheter der borettslaget tilbyr IN kan dette virke positivt for kjøpere siden dette gir økt fleksibilitet til eierne i laget.

Det vil lønne seg å nedbetale fellesgjeld så lenge den alternative renten man kan oppnå på et innskudd er lavere enn den renten man betaler på fellesgjelden, eller at man har mulighet til å låne penger til en lavere rente enn borettslaget.

Gjennom individuelle nedbetalinger eksponerer man innskuddet for høyere risiko ved en eventuell konkurs for borettslaget. Denne risikoen reduseres gjennom krav til at borettslaget må ha en sikringsordning før laget kan inngå avtale om IN, samt ved at banken gir sidestilt prioritet.

En IN-betaling er irreversibel. Det innebærer at man ikke kan øke sin andel fellesgjeld tilknyttet IN-lånet på et senere tidspunkt. Det er viktig at andelseiere som ønsker å nedbetale er klar over at det medfører økt innskudd på boligen slik at ved eventuelt salg må selger få dekket sin innbetaling gjennom prisen på boligen.

Pris for å inngå avtale om IN

For det enkelte borettslag:

- Oppstartskostnad p.t. på mellom kr 12 500,-.
- Årlig honorar forvaltning av IN-ordningen på p.t. kr 125 pr enhet, min. kr 2 500 pr år.

For den enkelte andelseier:

- Engangsgebyr på p.t. kr 4 375 for den andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Gebyret er fradragsberettiget.

Alle priser er inkludert mva. I tillegg kan det tilkomme gebyr fra borettslagets bankforbindelse.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nord

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestre Mortensnes Borettslag torsdag 27.02.2025 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
23 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
21 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Henrik Lund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Brigitte Nordahl er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.02.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Vedtak:
Valgte ikke tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar ved forrige generalforsamling ble vedtatt med kr 200 000,-

Styrehonoraret har ikke blitt indeks justert de fem siste årene. Konsumprisindeks fra www.ssb.no viser en økning på ca. 21% fra januar 2020 til januar 2025. Styret foreslår derfor en økning i styrehonoraret med 20%.

Vedtak:
Styrehonoraret justeres for prisstigning og fastsettes til kr 240 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 04.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:
Henrik Lund velges til styreleder for 1 år.

Valgt ved akklamasjon

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Vedtak:
William Christoffersen velges til styremedlem for 2 år.

og
Lasse Rene Evensen velges til styremedlem for 2 år.

Begge to ble valgt ved akklamasjon

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlemmer

Vedtak:
Helle Sletvold velges til varamedlem for 1 år.

Valgt ved akklamasjon

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Vedtak:
Det ble ikke valgt noe valgkomitè.

5. Etablering av IN Avtale

IN avtale var på sakslisten ved forrige ordinære generalforsamling. Sist gang var det et ønske fra generalforsamlingen at det ble avholdt et beboermøte der andelseierne fikk besvart det de måtte ha av spørsmål i forhold til en slik avtale. Baboermøte blir avholdt 26.02.25. For informasjon om IN- Avtale, se vedlegg til saken.

Vedtak:
Styret i Vestre Mortensnes Borettslag gis fullmakt til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Vestre Mortensnes Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Lund (sign.)	03.03.2025
Protokollvitne	Brigitte Nordahl (sign.)	04.03.2025

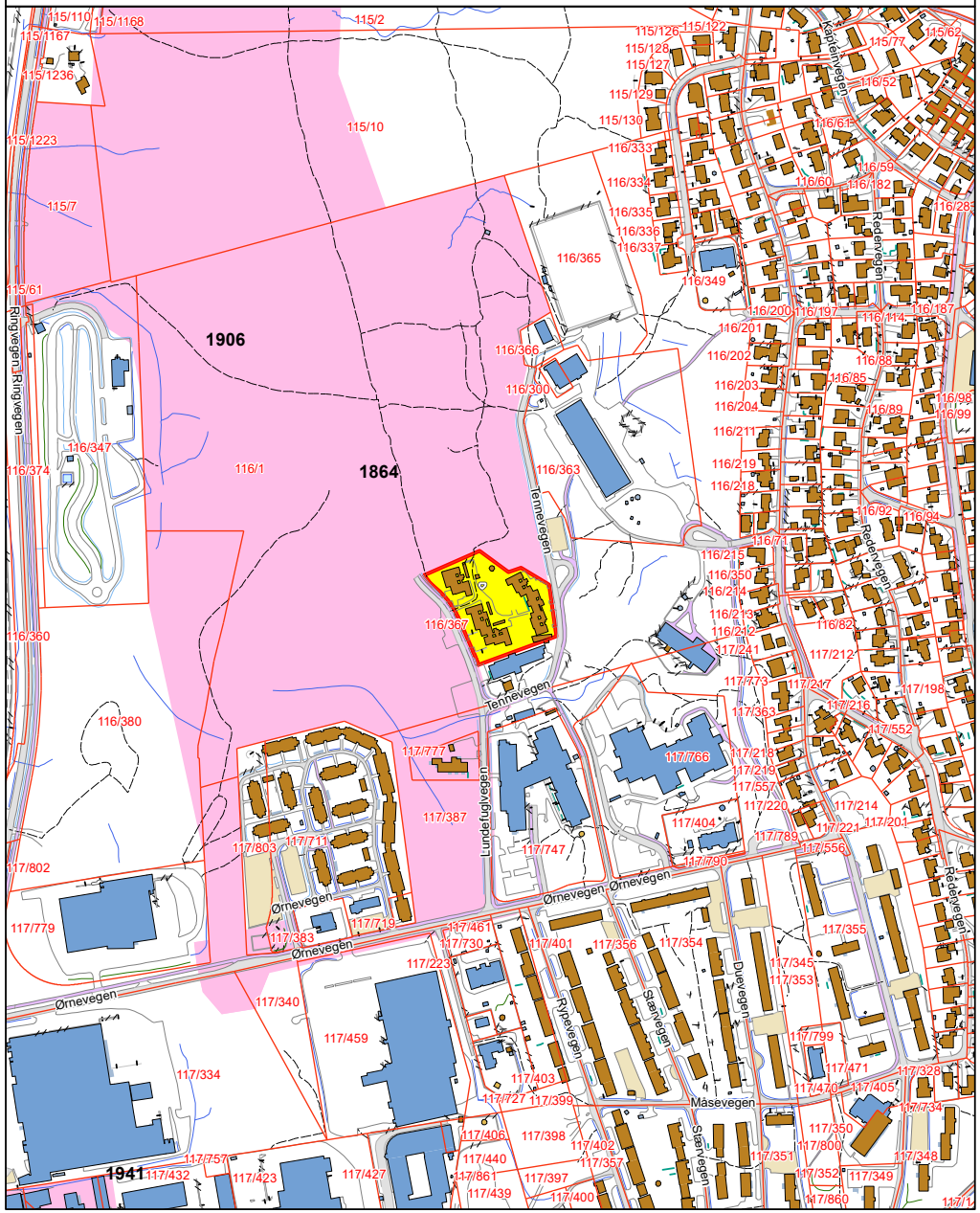
Pågående regulering

Adresse: Lundefuglvegen 39, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 116/367/0/0
Planident:1906,1864

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-18

Tromsø kommune
Byutvikling

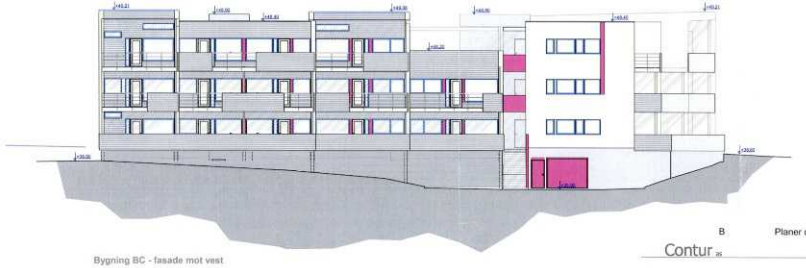
N



E38



Bygning BC - fasade mot nord



Bygning BC - fasade mot vest

H01CE
116/367 Bsak P-teg

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
INR. BEH.
11.07.05 30204
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.06.05 001038
INSTR.SAK

B	Planer og fasader revidert	24.06.05 PWS

Contur as
arkitektur og design
Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
E-post: post@contur.no
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

Forprosjekt - søknad om ramme/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

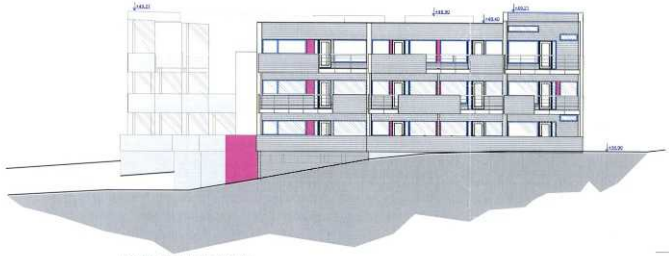
Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsinnhold: Fasader hus BC | Tegning nr.: 02-16F-A-3008C | Rev. nr.: B

E39



Bygning BC - fasade mot øst



Bygning BC - fasade mot sør

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
INR. BEH.
11.07.05 30204
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.06.05 001038
INSTR.SAK

B	Planer og fasader revidert	24.06.05 PWS

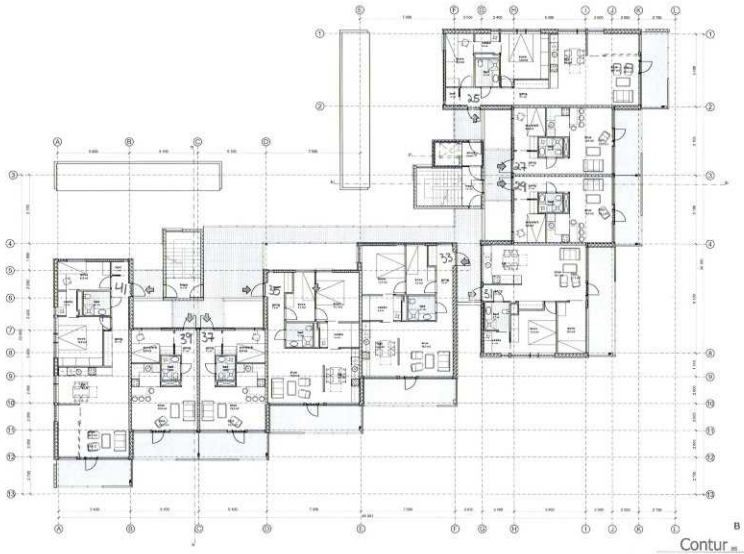
Contur as
arkitektur og design
Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
E-post: post@contur.no
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

Forprosjekt - søknad om ramme/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsinnhold: Fasader hus BC | Tegning nr.: 02-16F-A-3018C | Rev. nr.: B

E35



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING REF.
11.07.05 30204
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.08.05 001038
INSTR.SAK

B Planer og fasader revidert 24.06.05 PWS

Contur as

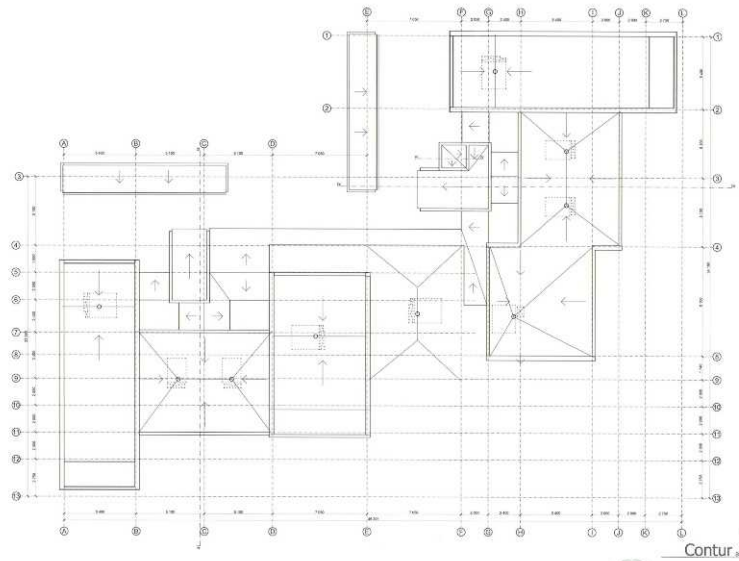
arkitektur og design

Forprosjekt - søknad om rammer/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

Vestre Mortensnes D2 1:200

Plan 2 hus BC B

E37



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING REF.
11.07.05 30204
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.08.05 001038
INSTR.SAK

B Planer og fasader revidert 24.06.05 PWS

Contur as

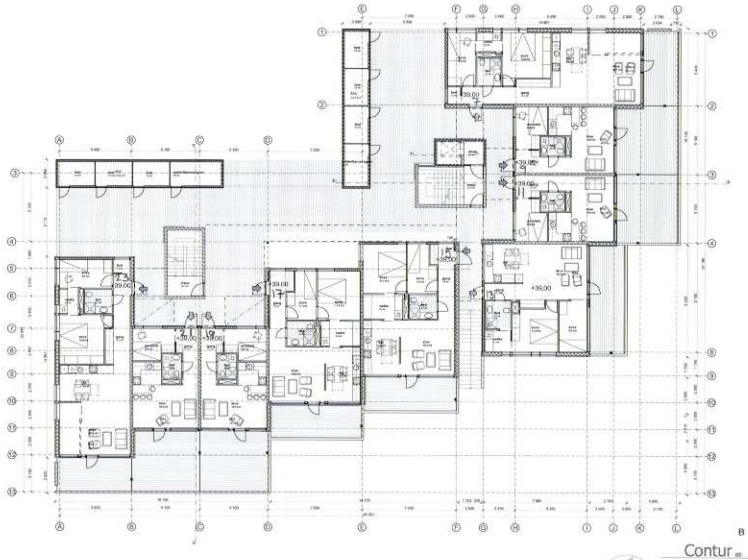
arkitektur og design

Forprosjekt - søknad om rammer/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

Vestre Mortensnes D2 1:200

Takplan hus BC B

E34



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SEH
11.07.05 30204
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.08.05 001038
INSTR.SAK

B	Planer og fasader revidert	24.06.05 PWS

Contur as
arkitektur og design
Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51
E-post: post@contur.no

Forprosjekt - søknad om ramme/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

PROSJEKT: **Vestre Mortensnes D2** 1:200

Tegningsinnhold: **Plan 1 hus BC** Tegning nr: 02-15F-A 1119C Rev. nr: B

Lundeløgvegen, Gatnr 46607

E36



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SEH
11.07.05 30204
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.08.05 001038
INSTR.SAK

B	Planer og fasader revidert	24.06.05 PWS

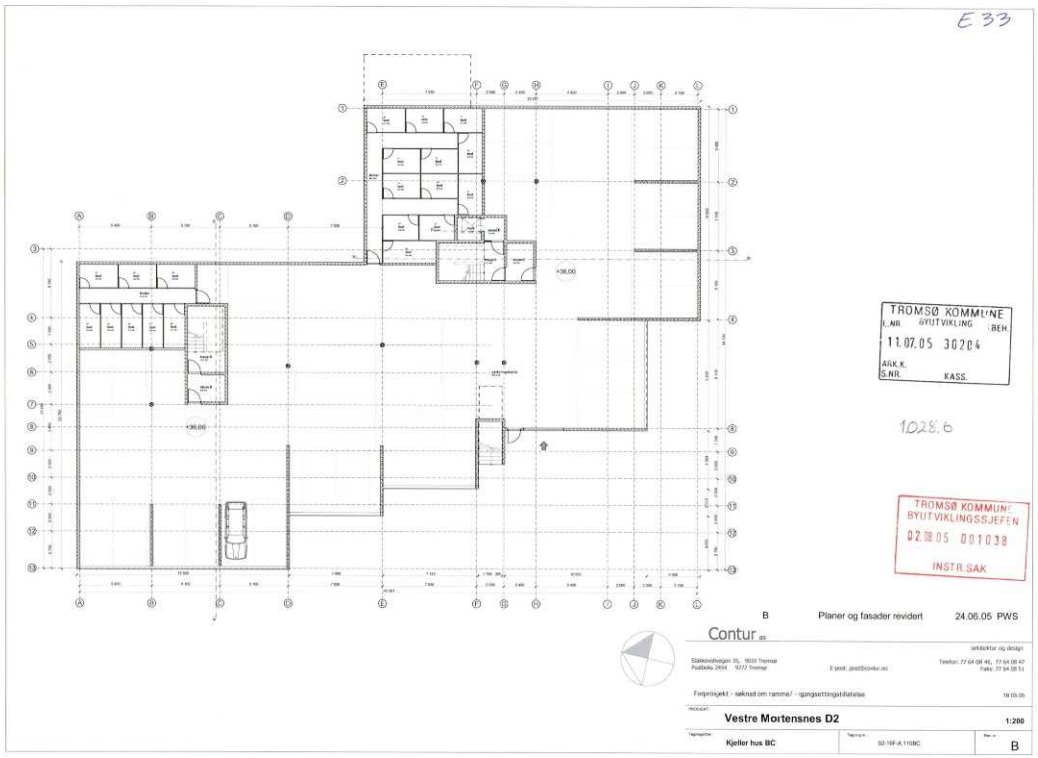
Contur as
arkitektur og design
Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51
E-post: post@contur.no

Forprosjekt - søknad om ramme/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

PROSJEKT: **Vestre Mortensnes D2** 1:200

Tegningsinnhold: **Plan 3 hus BC** Tegning nr: 02-15F-A 1139C Rev. nr: B

E33



TROMSØ KOMMUNE
I_NR BYUTVIKLING :BEH.
11.07.05 30204
ARK.K. KASS.
S.NR.

1028.6

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
02.08.05 001038
INSTR.SAK

B	Planer og fasader revidert	24.06.05 PWS

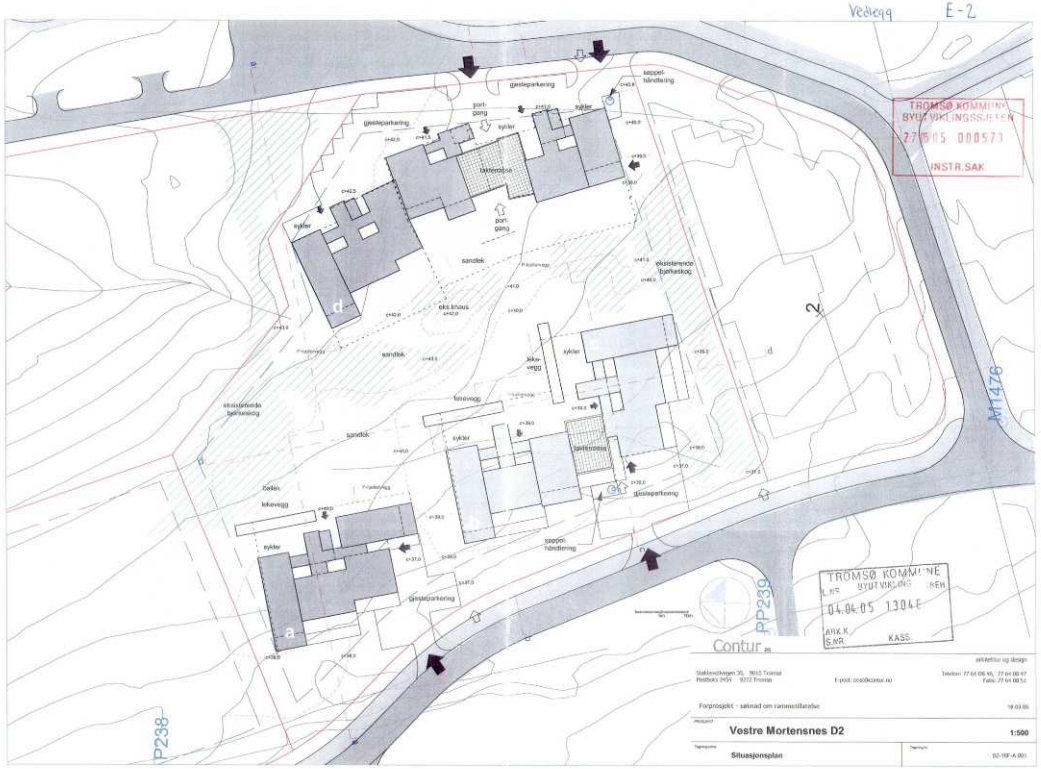
Contur as arkitektur og design

Forprosjekt - søknad om ramme/ - igangsettingstillatelse 18.03.05

PROSJEKT: Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsnr: Kjeller hus BC | Tegning nr: 02-16F-A 110BC | Rev. nr: B

Vedlegg E-2



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.05.05 000573
INSTR.SAK

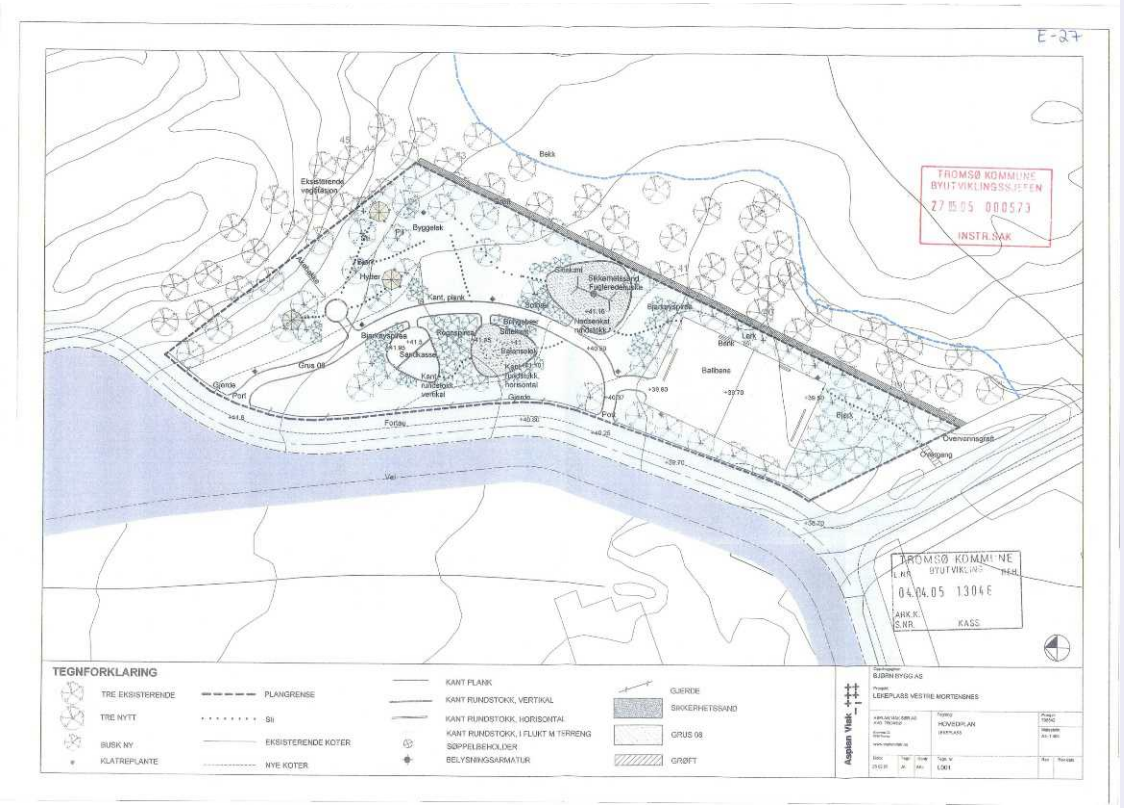
TROMSØ KOMMUNE
I_NR BYUTVIKLING :BEH.
04.06.05 13041
ARK.K. KASS.
S.NR.

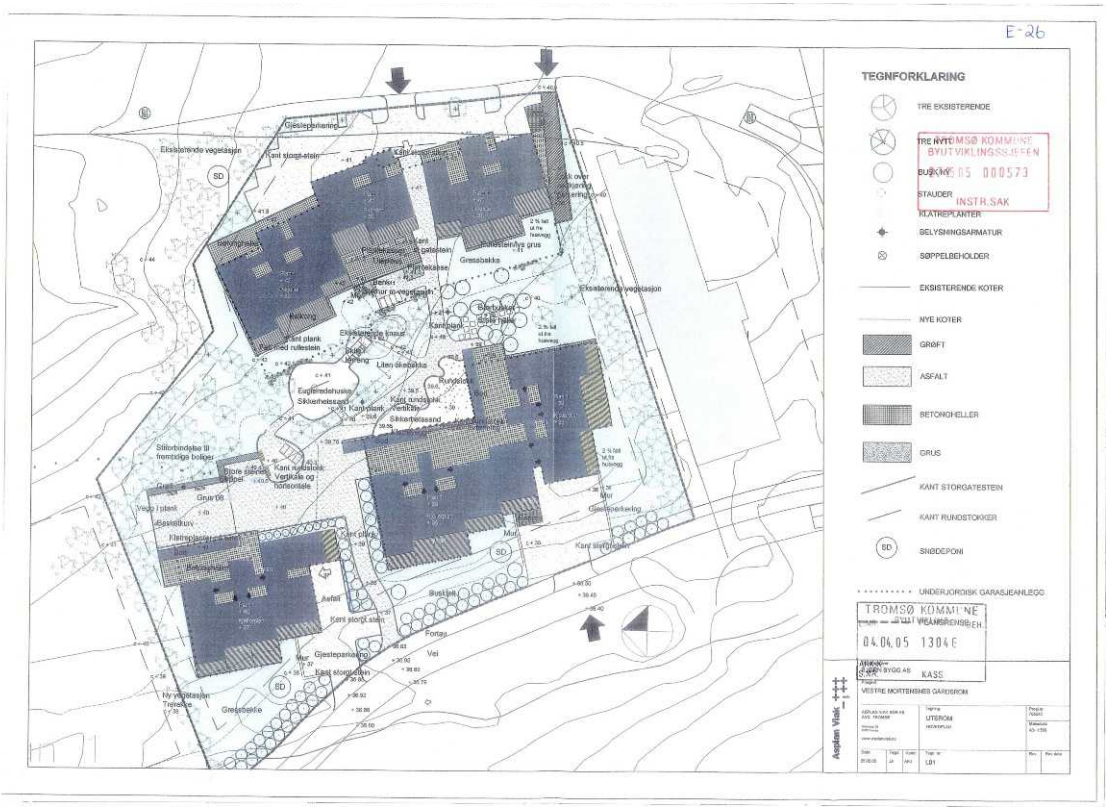
Contur as arkitektur og design

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 18.03.05

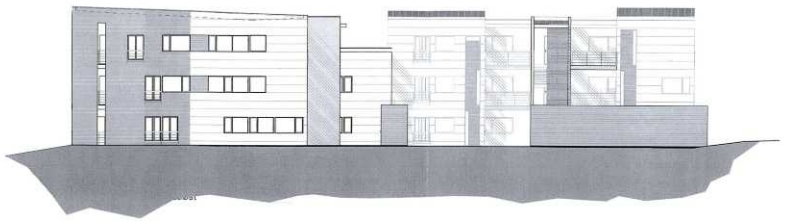
PROSJEKT: Vestre Mortensnes D2 1:500

Tegningsnr: Situasjonsplan | Tegning nr: 02-16F-A 001

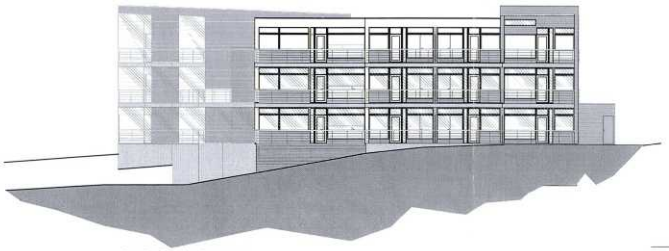

E-27
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.05 000573
INSTR.SAK
TEGNFORKLARING
TRE EKSISTERENDE
TRE NYTT
BUSK NY
KLATREPLANTE
PLANGRENSE
SIK
EKSISTERENDE KOTER
NYE KOTER
KANT PLANK
KANT RUNDSTOKK, VERTIKAL
KANT RUNDSTOKK, HORISONTAL
KANT RUNDSTOKK, I FLUKT M TERRENG
SØPPELBEHOLDER
BELYSNINGSARMATUR
GJERDE
SIKKERHETSSAND
GRUS 0/8
GRØFT
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
04.04.05 1304E
KASS
BJØRN BYGG AS
LEKEPLASS VESTRE MORTENSNES
HOVEDPLAN
L001


E-26
TEGNFORKLARING
TRE EKSISTERENDE
TRE NYTT
BUSK NY
STAUDER
KLATREPLANTER
BELYSNINGSARMATUR
SØPPELBEHOLDER
EKSISTERENDE KOTER
NYE KOTER
GRØFT
ASFALT
BETONGHELLER
GRUS
KANT STORGATESTEIN
KANT RUNDSTOKKER
SNØDEPONI
UNDERJORDISK GARASJEANLEGG
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
04.04.05 1304E
KASS
BJØRN BYGG AS
VESTRE MORTENSNES GARDSROM
UTEROM
L01

E-23



Bygning BC - fasade mot øst



Bygning BC - fasade mot sør

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.05.05 000573
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
04.04.05 13042
ARK.K.
S.NR KASS.

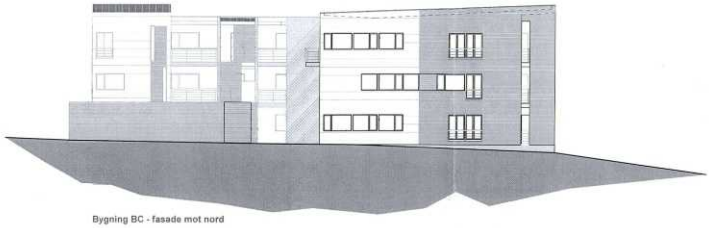
Contur as
arkitektur og design
Stokkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
E-post: post@contur.no
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 18.03.05

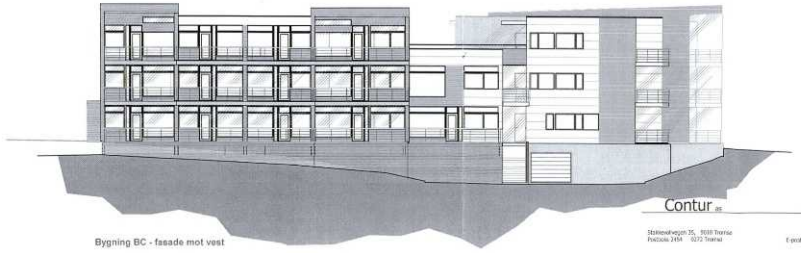
PROSJEKT Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsinnhold Fasader hus BC Tegning nr. 02-16F-A-3019C

E-22



Bygning BC - fasade mot nord



Bygning BC - fasade mot vest

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.05.05 000573
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
04.04.05 13042
ARK.K.
S.NR KASS.

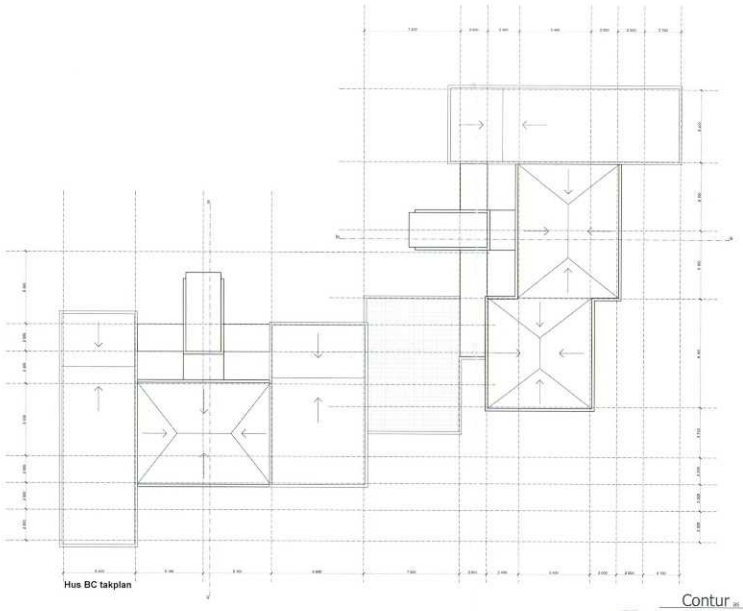
Contur as
arkitektur og design
Stokkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
E-post: post@contur.no
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 18.03.05

PROSJEKT Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsinnhold Fasader hus BC Tegning nr. 02-16F-A-3008C

E-6



Hus BC takplan

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKTOREN
27.05.000573
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
04.04.05 1304 E
ARK.K.
S.NR KASS

Contur as

arkitektur og design

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse

18.03.05

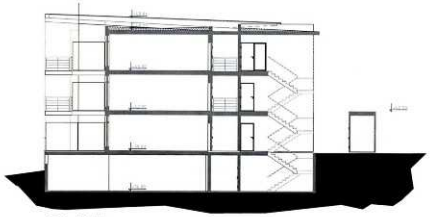
PROSJEKT
Vestre Mortensnes D2

1:200

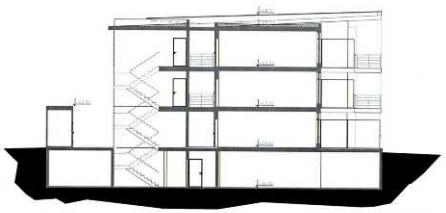
Tegningsnavn
Takplan hus BC

Tegning nr.
02-16F-A-11490

E-18

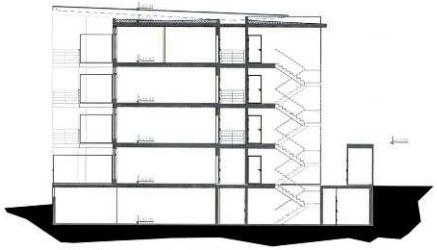


Bygning BC snitt a



Bygning BC snitt b

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKTOREN
27.05.000573
INSTR.SAK



Bygning A snitt a

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
04.04.05 1304 E
ARK.K.
S.NR KASS

Contur as

arkitektur og design

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse

18.03.05

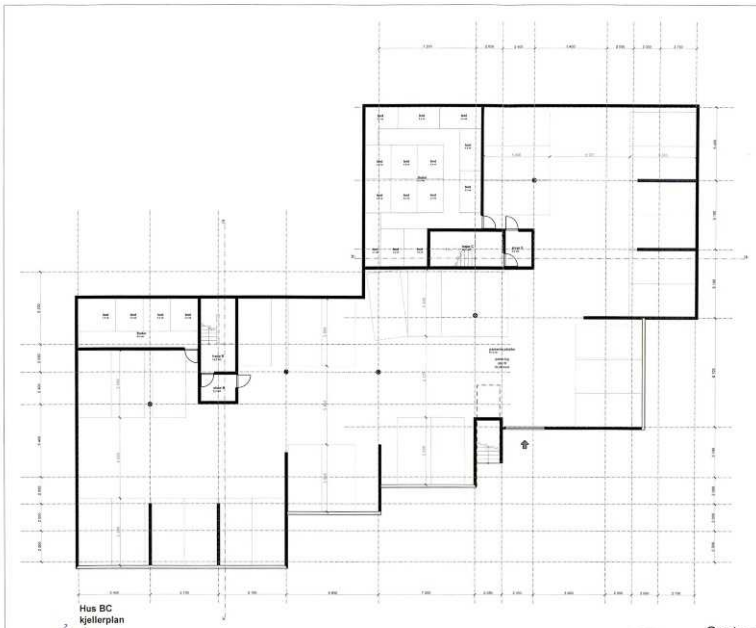
PROSJEKT
Vestre Mortensnes D2

1:200

Tegningsnavn
Snitt hus A og BC

Tegning nr.
02-16F-A-11490

E-10



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.05.05 000573
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING REH.
04.04.05 1304.0
ARK.K.
S.NR. KASS.

Hus BC
kjellerplan

3 /
293
112
196
288
60
949

Contur as

arkitektur og design

Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø

Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

E-post: post@contur.no

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 19.03.05

PROSJEKT
Vestre Mortensnes D2

1:200

Tegningsnr.
Kjeller hus BC

Tegning nr.
02-16F-A-1108C

E-9



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.05.05 000573
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING REH.
04.04.05 1304.0
ARK.K.
S.NR. KASS.

Hus BC plan1

Contur as

arkitektur og design

Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø

Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

E-post: post@contur.no

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 19.03.05

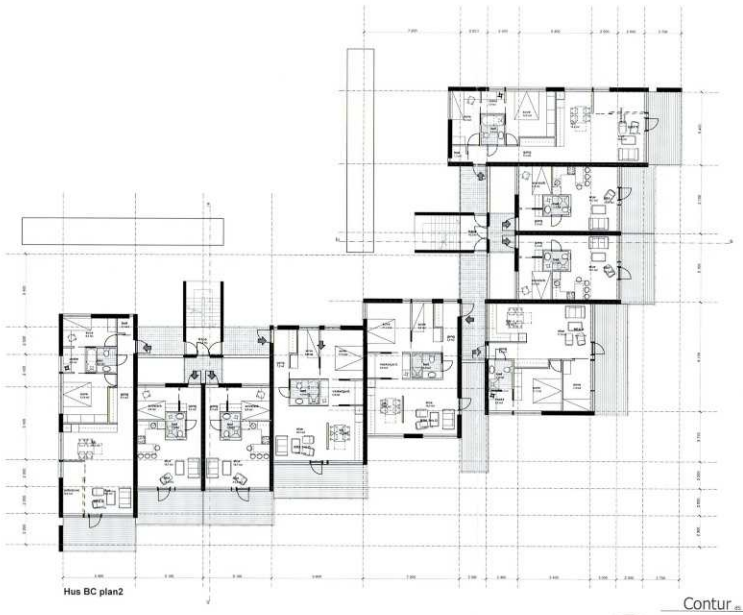
PROSJEKT
Vestre Mortensnes D2

1:200

Tegningsnr.
Plan 1 hus BC

Tegning nr.
02-16F-A-1110C

E-8



Hus BC plan2

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
27.05.000523
INNTILSAK

TROMSØ KOMMUNE
S.NR. BYUTVIKLING BEH.
04.04.05 13046
ARK.K.
S.NR. KASS

Contur as
arkitektur og design
Skiløveivegen 35, 9020 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
E-post: post@contur.no
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

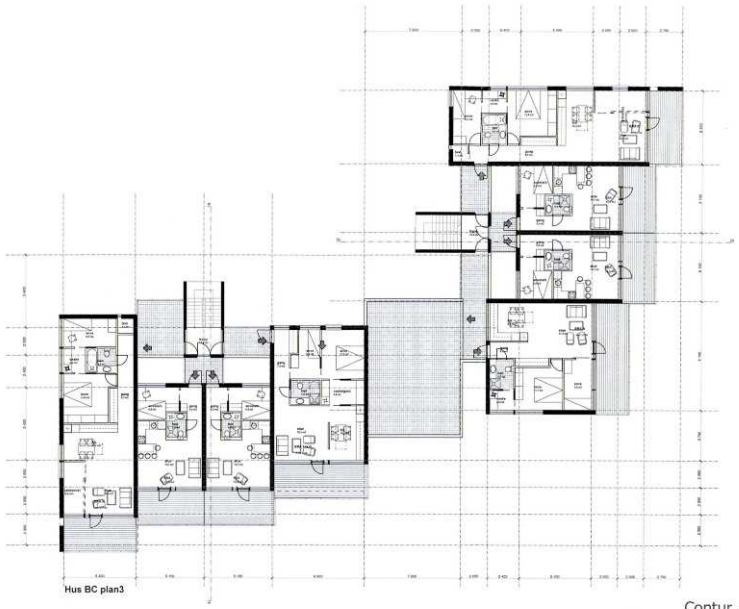
Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 18.03.05

PROSJEKT
Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsnavn
Plan 2 hus BC

Tegning nr.
02-16F-A-1135C

E-7



Hus BC plan3

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
27.05.000523
INNTILSAK

TROMSØ KOMMUNE
S.NR. BYUTVIKLING BEH.
04.04.05 13046
ARK.K.
S.NR. KASS

Contur as
arkitektur og design
Skiløveivegen 35, 9020 Tromsø
Postboks 2454 9272 Tromsø
E-post: post@contur.no
Telefon: 77 64 08 46, 77 64 08 47
Faks: 77 64 08 51

Forprosjekt - søknad om rammetillatelse 18.03.05

PROSJEKT
Vestre Mortensnes D2 1:200

Tegningsnavn
Plan 3 hus BC

Tegning nr.
02-16F-A-1136C

Byutvikling
Tromsø kommune

Bjørn Bygg AS
Pb. 6342

9293 TROMSØ

0 0 0 R 0 / 972
116/367/0/0 F-FERDIG 2010 2005/3
Tromso

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	49160/10-HALTHO	Halvard Thon	29.10.2010
	Sak nr.: 05/3105	Telefon: 77 79 01 93	

LUNDEFUGLVEIEN 7-57, 116/367 - BOLIGBLOKK - HUS BC – B.NR. 22388924

Tiltakshaver: Vestre M. Bolig AS v/ Bjørn Bygg

Vedtaksnummer: 1575/10. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

FERDIGATTEST

for boligblokk med 26 boenheter på eiendommen Lundefuglvegen 7-57, 116/367. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 573/05 (rammetillatelse), 574/05, 640/05 og 1038/05 (igangsettingstillatelse)

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt kontrollerklæring. 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.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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.

Mette Mohåg
byggesakssjef

POSTADRESSE Postboks 6900 9299 TROMSØ | GATEADRESSE Rådhusgata 2 | ORG.NUMMER NO 940 101 808 MVA | TELEFON/FAX 77790000 77 79 00 01 | E-POST postmottak@tromso.kommune.no | BANK 4750 05 08236

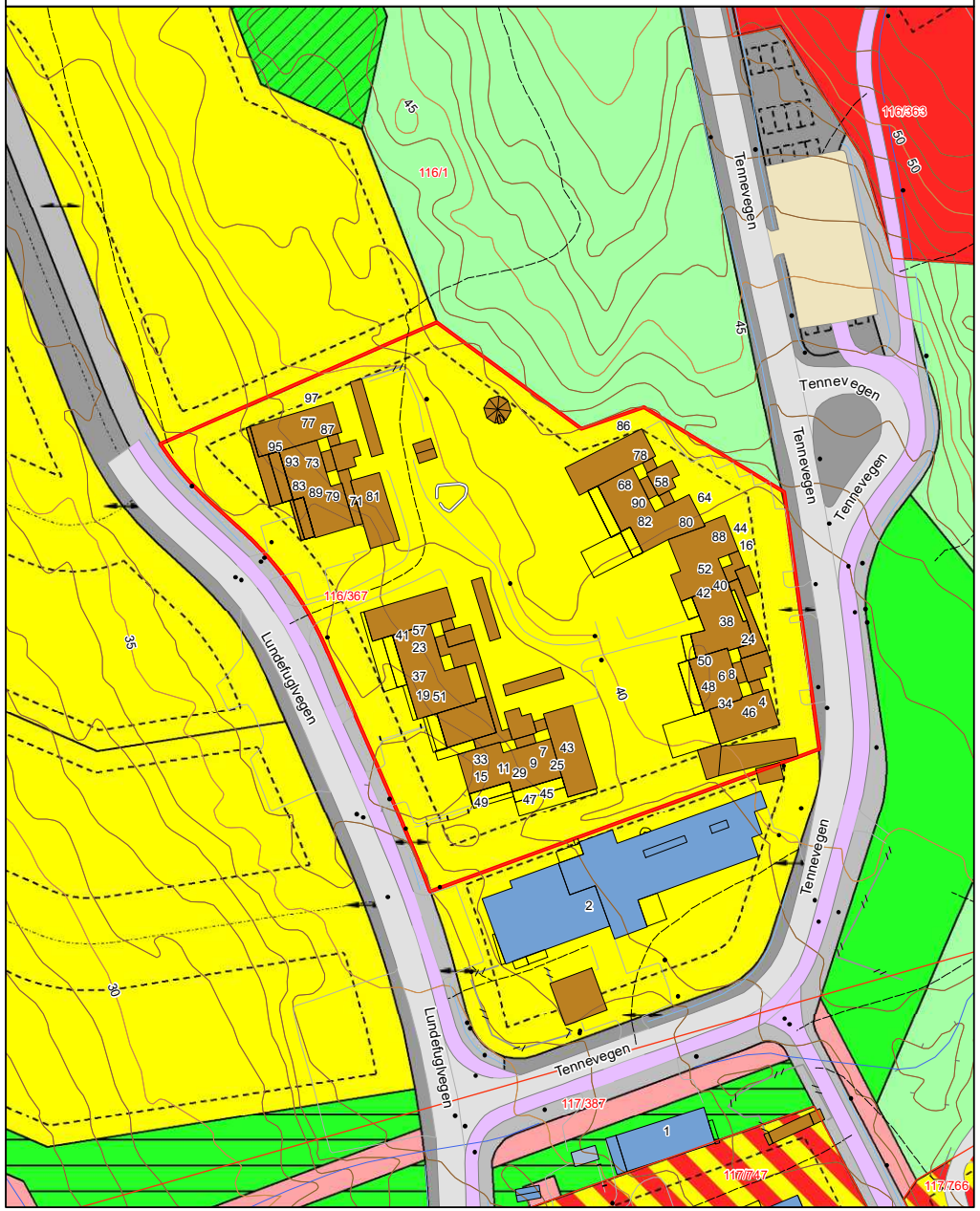
Reguleringsplan

Adresse: Lundefuglvegen 39, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 116/367/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1181
Ikrafttredelsesdato: 3.10.2001
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

Formålgrense

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gangveg

Parkeringsplass

Park

Anlegg for lek

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Vann- og avløpsanlegg

Klimavernsone

Felles lekeareal for barn

Bolig / Offentlig

LUNDEFUGLVEGEN 39

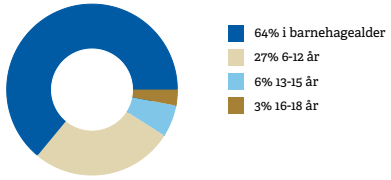
OFFENTLIG TRANSPORT

Langnes skole Linje 550	**6 min** 0.5 km
Tromsø lufthavn Langnes	**5 min**

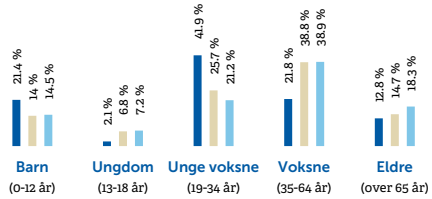
SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**7 min** 0.5 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 78 elever, 7 klasser	**17 min** 1.4 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 181 elever, 13 klasser	**23 min** 1.9 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	**5 min** 0.4 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**24 min** 2 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**23 min** 1.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**7 min** 3.3 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nyborgmarka	515	325
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hvalrossen barnehage (0-5 år) 75 barn	**4 min** 0.4 km
Polarhagen barnehage (1-5 år) 28 barn	**5 min** 0.5 km
Sjømannsbyen barnehage (0-5 år) 41 barn	**7 min** 0.5 km

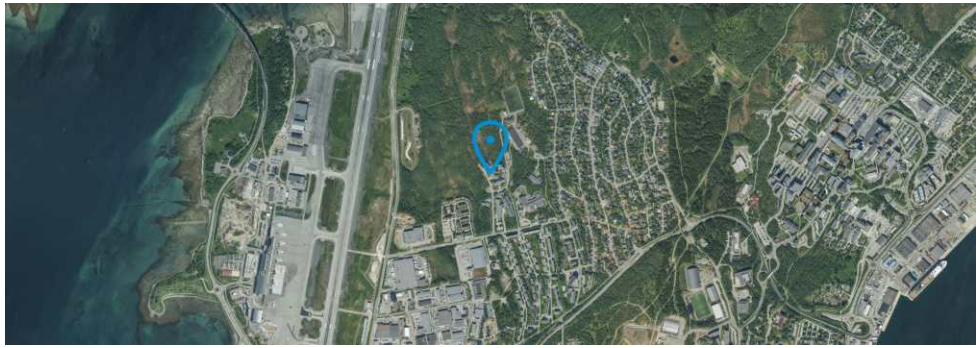
DAGLIGVARE

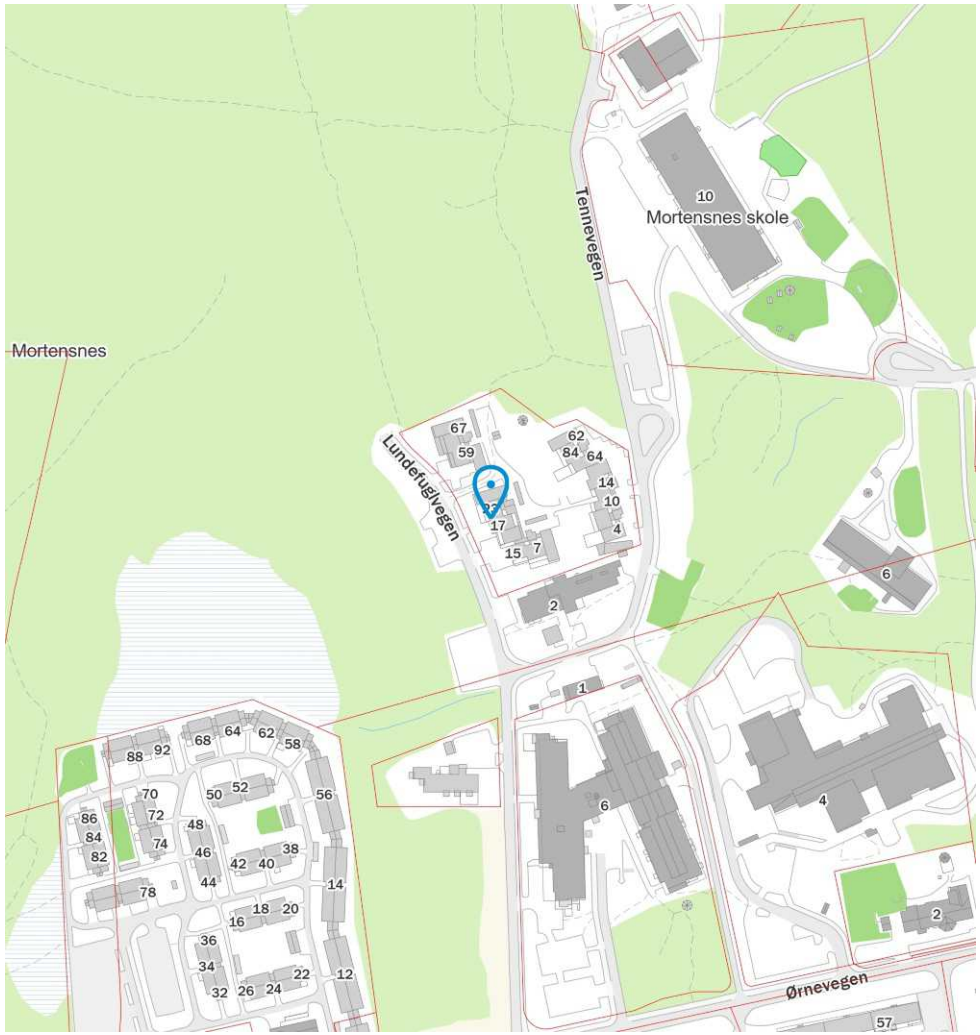
Kiwi Håpet	**5 min**
Coop Prix Håpet	**10 min**

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**6 min** 0.5 km
Feel24 Håpet	**7 min**
SATS Langnes	**20 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

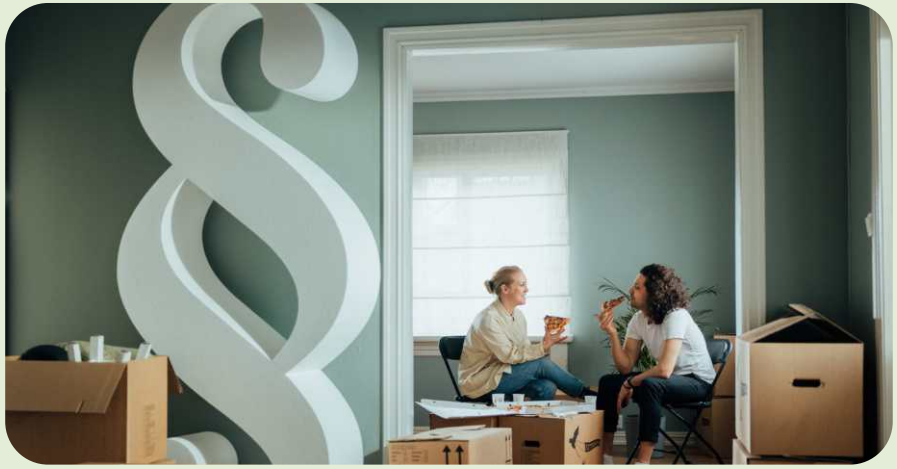
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

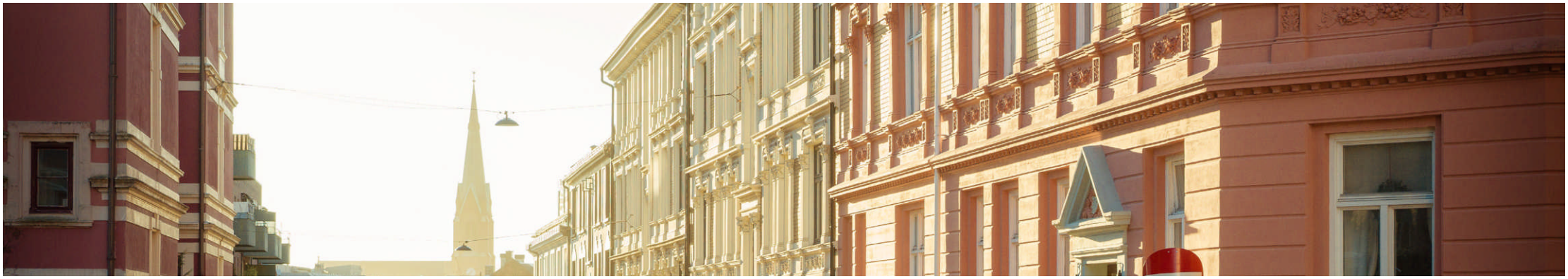
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 20250013 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Lundefuglvegen 39, 9015 Tromsø.
Andelsnr. 31 i Vestre Mortensnes Brl, org.nr. 989733443, 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: 20250013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no