

Velkommen til

Balsfjordvinden 68, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Balsfjordvinden 68
9006 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-	**BRA/BRA-i**	71 / 66 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 591 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	870 111,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 461 201,-	**Byggeår**	2005
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 930,-	**Etasje**	1

Energimerke 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.

Velkommen til Balsfjordvinden 68, en praktisk 3-roms leilighet med parkering og sentral beliggenhet på populære Bjerkaker.

Leiligheten ligger i 1.etasje med enkel adkomst. Boligen har god planløsning og inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad/vaskerom og god lagringskapasitet i innvendig bod og sportsbod.

Leiligheten har sørvendt beliggenhet med gode sol- og lysforhold. Beliggenheten byr på gangavstand til en rekke fasiliteter som dagligvarebutikker, treningssenter, skole, barnehage og rekreasjonsområder som Telegrafbukta og Folkeparken m.m. Det er kort vei til sentrum, og det er gode bussforbindelser fra området til sentrum, UNN og UiT.

Borettslaget betaler avdrag og det foreligger ingen forkjøpsrett.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Dag Little
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Balsfjordvinden 68, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 18 i MATROSEN BORETTSLAG, org.nr. 987656603, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 460 111,-
Prisantydning	kr	3 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	870 111,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 461 201,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 469 101,-

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

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

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 13 930,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader:
Lån til vedlikehold kr. 232
Lån til vedlikehold kr. 163
Fellesutgifter kr. 4 899
Renter kr. 1 902
Avdrag kr. 6 286
TV/Internett kr. 448

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

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 18 811 934.72,- pr 16-03-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 167138510, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 16.03.2026: 2.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 16.03.2026: 9 049 003
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.06.2005
Første avdrag: 01.06.2010 (siste termin 01.03.2035)
Fast rente 2,673% til 01.01.2033
Hovedlån

Lånenummer: 167142991, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 2.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 16.03.2026: 8 712 971

Andel av saldo: 831 968
Første termin: 01.10.2005
Første avdrag: 01.10.2013 (siste termin 01.07.2035)
Fast rente 2,673% til 01.01.2033
Hovedlån

Lånenummer: 16364150818, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 16.03.2026: 1 049 961
Andel av saldo: 38 144
Første termin/første avdrag: 30.10.2021 (siste termin 30.07.2036)
Flytende rente
Vedlikehold

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. 1 706 914.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr.1 980 597.

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

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring 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.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører

Bonord
Postboks 6156, 9291 Tromsø
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: 66 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 71 m²
TBA: 18 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Parkering på utvendig oppstillingsplass. Styreleder opplyser at det er utvendig parkering men ikke anviste plasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3867, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 729 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Utenfor leiligheten er det opparbeidede og beplantede arealer med gangbaner, strandpromenade og småbåthavn. Arealet omkring tomten tilhører Bjerkakerstranda velforening, som har til formål å drifte/vedlikeholde fellesarealer. Fellesarealene inneholder plener, lek- og ballplasser, asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Byggeår
2005 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 66 m²: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, 2 soverom, bod.

Bod
BRA-e 5 m².

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 ikke med bygningsgodkjente tegninger. Bod ved entré er flyttet og terrasse på hjørneleiligheter er utvidet i forhold til originale tegninger. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenet har ingen hvitevarer. Det ble utført fuktsøk ved vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Det er avtrekk med kjøkkenventilator som er tilkoblet sentralt system.

Bad:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Det er laget en luke inn til sjakten som går mellom etasjene. Flisene er kappet og kuttet er dekt med lister. Listene er skrudd og limt fast. Gulvet er flislagt (mindre avvik, hakk i flisene ved sluken og nært innredning). Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett, fliser og belegg. Veggene har strie. Himlingene har strie. Gulvvarme på bad/vaskerom. Støpt betonggulv mot grunn. Boligen har malte profilerte dører.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i rørskap på badet. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping. Mindre avvik, det mangler en siklemikk, bør monteres.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør av soil tilfaller borettslagets vedlikeholdsplikt, og der derfor ikke tatt i betraktning i vurderingen.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Høiax montert i 2022 plassert i kjøkkenskroget. Tanken er tilkoblet automatisk vannstoppersystem (lekkasjesikring). Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverom. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: Ett vindu i stue lar seg ikke åpne da karm tar i låsebeslag ved åpning/lukking.
- Dører: Pakning på terrassedør er løs. Det er registrert sårskader i overflate på entrédør. Håndtak på terrassedøren er treg ved åpning/lukking.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Håndlister er værslitt og har malingsavflassing.
Deler av terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Strie i tak på kjøkken er løs i skjøten. Parkett i stue og kjøkken har sårskade i overflate.
Panelovner er demontert på flere rom og det mangler maling der de har vært. Strie på ett soverom har mindre sårskader i overflate.
- Innvendige dører: En dør tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Badedør har fuktsvell i nedkant av dørblad samt sårskade i dørblad og karmlist.
- Kjøkken: Kantlist på benkeplate er løs. En skapdør er demontert av ukjent årsak.
- Bad/ vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Servant har riss i bunnen samt sårskader i front. Deksel ved trykknapp er skadet.

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:
Jeg er verge til selgeren av boligen. Det er ikke mulig å få aktuell informasjon av selgeren. Jeg har vært i boligen i en anledning før boligen ble tømt og vasket så jeg har ingen kjennskap til noe vedrørende boligen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer/ kjellerytterveggerav betong. Skillende og bærende konstruksjoner av betong. Øvrige vegger av bindingsverk av tre. Vegger er utvendig tekket med liggende bordkledning. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/ pvc eller tilsvarende.

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

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert éntredør med lyd/brannklasse: 35dB/B-30. Terrassedør: Isolert malt tredør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 17,6 m². Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst via dør fra stuen.

Frittstående bod:
Byggeår 2021. Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og

NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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
Bjerkakerstranda. Leiligheten har sørvendt beliggenhet med gode sol- og lysforhold. Beliggenheten byr på gangavstand til en rekke fasiliteter som dagligvarebutikker, treningssenter, skole, barnehage og rekreasjonsområder som Telegrafbukta og Folkeparken m.m. Det er kort vei til sentrum, og det er gode bussforbindelser fra området til sentrum, UNN og UiT.

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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg og frittstående boder/garasjer datert 27.01.2009. 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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å

overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig og felles parkeringsplass iht. mindre reguleringsendring for Bjerkakerstranda boligområde med planID 1455-001, datert 07.12.2000.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul/rød hensynssone, samt sone for vegstøy.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 007 311,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 029 244,-.

Andel felles formue
kr 75 296,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
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
May-Lis Bjørndalen

Heftelser og servitutter

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

Andre relevante opplysninger
Matrosen borettslag:
Borettslaget består av 29 boliger og styreleder er Jan Tore Olsborg. E- post: matrosenborettslag@mittbonord.no

Iht vedtekter/husordningsregler skal styret godkjenne anskaffelsen av husdyr på forhånd. Dersom det oppstår problemer knyttet til dyreholdet, kan styret vedta å trekke tilbake det gitte samtykket. Se for øvrig vedlagt regler for dyrehold i Matrosen borettslag.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Johan Larsen i Mo Takst AS den 03-02-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder,

type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.03.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 2004
Ferdigattest, datert 27.01.2009
Matrikkelrapport, datert 16.03.2026
Grunnkart, datert 16.03.2026

Kommuneplan, datert 16.03.2026
Reguleringsplan, datert 16.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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









Plantegning



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

3-roms andelsleilighet

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ

TROMSØ kommune

gnr. 119, bnr. 3867

Andelsnummer 18

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4464 **Referansenummer:** LH2006

Foretak: Motakst AS **Takstingeniør:** Johan Larsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Johan Larsen

Uavhengig Takstingeniør

Johan@motakst.no

916 76 309

Medansvarlig

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

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

Bod

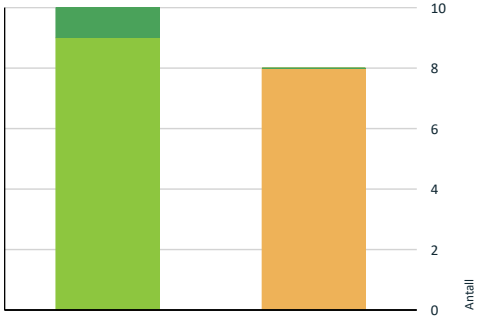
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Bygget fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 15.06.2005 og ferdigattest ble gitt den 27.01.2009.

Anvendelse
Leiligheten er p.t. ubebodd.

Standard
Leiligheten har normal standard.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

Ett vindu i stue lar seg ikke åpne da karm tar i låsebeslag ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduet bør justeres slik at det lar seg åpne og lukke uten hindring.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje på karm og beslag, samt redusert funksjonalitet og komfort.



TG 2 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert éntredør med lyd/brannklasse: 35dB/B-30.
Terrassedør: Isolert malt tredør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Pakning på terrassedør er løs.
Det er registrert sårskader i overflate på entrédør.
Håndtak på terrassedøren er treg ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pakning på terrassedør bør festes eller skiftes for å sikre god tetting og forhindre varmetap eller fuktinntrengning.
Sårskader i overflaten på entrédøren bør utbedres for å opprettholde dørens beskyttelse mot slitasje, samt for å bevare brann- og lydklassifiseringen.
Håndtaket på terrassedøren bør justeres eller smøres for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 17,6 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndlister er værslitt og har malingsavflassing.
Deler av terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndlister bør skrapes og males på nytt for å hindre videre forringelse og redusert levetid.

Det anbefales ny kontroll av terrassedekket når snøen er fjernet, da eventuelle skader eller mangler ikke kan utelukkes før full besiktigelse er gjennomført.
Manglende oversikt kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader på sikt.





Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett, fliser og belegg.
Veggene har strie.
Himlingene har strie.

Gulvvarme på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Strie i tak på kjøkken er løs i skjøten.
Parkett i stue og kjøkken har sårskade i overflate.
Panelovner er demontert på flere rom og det mangler maling der de har vært.
Strie på ett soverom har mindre sårskader i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs strie i tak på kjøkken bør festes eller utbedres for å unngå videre oppsprekking og for å sikre et pent og funksjonelt overflateuttrykk.
Sårskader i parkett på stue og kjøkken bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvet.
Manglende maling etter demonterte panelovner bør utbedres for å opprettholde et helhetlig og estetisk inntrykk, samt beskytte veggflatene mot slitasje.
Sårskader i strie på soverom bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og sikre et tilfredsstillende innemiljø.






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i leiligheten:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En dør tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Badedør har fuktsvell i nedkant av dørblad samt sårskade i dørblad og karmlist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Badedør bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad og karm. Fuktskadet dørblad og karmlist på bad bør vurderes skiftet eller reparert for å unngå økt skadeomfang og redusert levetid. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, funksjonssvikt og ytterligere fuktskader.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Det er laget en luke inn til sjakten som går mellom etasjene. Flisene er kappet og kuttet er dekt med lister. Listene er skrudd og limt fast.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Mindre avvik:
- Hakk i flisene ved sluken og nært innredning.





Kontroll av fall mot sluk.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant har riss i bunnen samt sårskader i front.
Deksel ved trykknapp er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servanten bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og redusert funksjon.
Dersom skadene forverres, kan det føre til lekkasje eller ytterligere forringelse av sanitærutstyret.
Dekselet ved trykknappen bør også repareres eller byttes for å sikre korrekt funksjon og unngå ytterligere skade.









Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.



Funksjonstest av avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har ingen hvitevarer.
Det ble utført fuktsøk ved vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kantlist på benkeplate er løs.
En skapdør er demontert av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kantlisten på benkeplaten bør festes for å hindre fuktinntrengning og videre skade på benkeplaten.
Den demonterte skapdøren bør monteres tilbake eller årsaken til demonteringen bør undersøkes, for å sikre funksjonalitet og estetikk på kjøkkeninnredningen.

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk med kjøkkenventilator som er tilkoblet sentralt system.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Mindre avvik: Det mangler en siklemikk, bør monteres.

Tilstandsrapport





Kontroll av rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.
Avløpsrør av soil tilfaller borettslagets vedlikeholdsplikt, og der derfor ikke tatt i betraktning i vurderingen.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Høiax montert i 2022 plassert i kjøkkenskroget.

Tanken er tilkoblet automatisk vannstoppersystem (lekkasjesikring).
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverom.

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Eventuelle forhøyede verdier er borettslagets ansvar.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskade.

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Temakart - Radon

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår
2021

Kommentar
Boden ble byggegodkjent 17.03.2021.

Standard
Normal standard på bygget.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

3-roms andelsleilighet: Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	75 296
Fradrag for andel felles gjeld	-	889 917
Konklusjon markedsverdi		**3 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i ett veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Tromsø er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Balsfjordvinden 66 ,9006 TROMSØ 58 m²	2004	2 sov	12-06-2024	2 690 000	**3 300 000**	740 581	4 040 581	**66 239**
2	Balsfjordvinden 68 ,9006 TROMSØ 66 m²	2004	2 sov	14-03-2025	2 890 000	**3 140 000**	970 847	4 110 847	**62 286**
3	Balsfjordvinden 60 ,9006 TROMSØ 59 m²	2005	2 sov	15-02-2024	2 600 000	**2 600 000**	953 017	3 553 017	**57 307**
4	Balsfjordvinden 66 ,9006 TROMSØ 60 m²	2004	2 sov	13-04-2025	2 950 000	**2 850 000**	713 674	3 563 674	**56 566**
5	Balsfjordvinden 68 ,9006 TROMSØ 62 m²	2005	2 sov	13-06-2024	2 390 000	**2 330 000**	1 084 153	3 414 153	**52 525**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
Felleskostnader: Lån, fellesutgifter, TV/internett	Kr.	167 160
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**178 000**

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	610 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet	**Kr.**		**2 750 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	**Kr.**		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 790 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

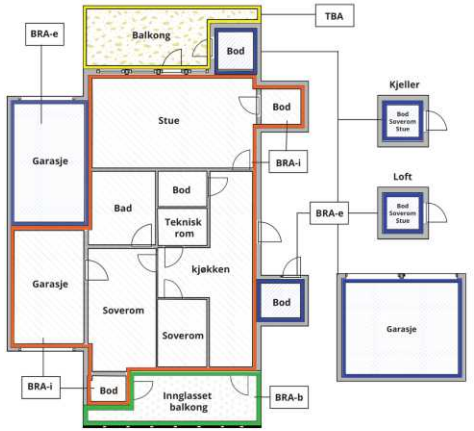
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	66			66	18
SUM	**66**				**18**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Balsfjordvinden 68, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3867
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Ole Martin Bjørndalen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	3867		0	2729 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Balsfjordvinden 68

Hjemmelshaver
Matrosen Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/MATROSEN BORETTSLAG	987656603	H0104	Boligbyggelaget Nord	Bjørndalen May-Lis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	100	300 000	75 296 *31.12.2025*	889 917 *31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:	2 900
Omløpsmidler:		2 200 453	Samlet innskuddskapital:	10 920 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	583 761	Langsiktig gjeld (+):	+ 22 954 736
Disponible midler:		1 616 692	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	33 874 736

Kommentar
Årsregnskap for 2024 er ikke mottatt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje.
Blokken ligger ved Bjerkakerstranda, ca. 3 km sør for sentrum av byen. Utenfor leiligheten er det opparbeidede og beplantede arealer med gangbaner, strandpromenade og småbåthavn.
Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, treningssenter og gatekjøkken. Skole og barnehager i nærområdet.
Gode bussforbindelser med bla. direkteruter til UiT/UNN via Stakkevollvegen, Giæverbukta og Sentrum.

Øvrige avstander:
Sentrum: Ca. 3 km.
Jekta handelspark: Ca. 6 km.
UNN/UiT: Ca. 6,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til bolig/blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Bjerkakerstranda boligområde", plan-ID 1455-001. Ikrafttredelse 08.01.2001.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.
Borettslagets tomt som har et areal på ca. 2729 m².
Arealet omkring tomten tilhører Bjerkakerstranda velforening, som har til formål å drifte/vedlikeholde fellesarealer.
Fellesarealene inneholder plener, lek- og ballplasser, asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett leilighetsbygg fra 2005 bygd over 3 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for: Vegstøy.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer/kjellerytterveger av betong.
Skillende og bærende konstruksjoner av betong. Øvrige vegger av bindingsverk av tre.
Vegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/pvc eller tilsvarende.

Parkering

En fast plass på felles utvendig oppstllingsplass.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	14.01.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	14.01.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	14.01.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	29.01.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	14.01.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	08.07.2004	Godkjente bygningstegninger av bygget.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.01.2009	Det er utstedt ferdigattest for bygget.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areal som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

bankID SIGNERT 18.03.2026
Grytdal, Merethe

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

Merethe Grytdal

Boligen

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

Balsfjordvinden 68
9006 TROMSØ

5501-119/3867/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg er verge til selgeren av boligen. Det er ikke mulig å få aktuell informasjon av selgeren.
Jeg har vært i boligen i en anledning før boligen ble tømt og vasket så jeg har ingen kjennskap til noe vedrørende boligen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER

for Matrosen borettslag, org nr. 987656603

vedtatt på generalforsamling den 01.08.2005

og gjelder fra ikrafttredelse av lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.
Endret 06.04.06

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 0-2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes 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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG TIL HUSLEIEKONTRAKT I MATROSEN BORETTSLAG

Husordensregler for Matrosen borettslag

1. Innledning

Matrosen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. 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 at husordensreglene overholdes.

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.

Disse reglene inngår som en del av husleiekontrakten for Matrosen borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

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

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

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

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal ristes til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller lignende fra terrassene.

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

2.6 I samsvar med husleiekontrakten må borettshavere selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved fraflytting kan styret tilbakeholde del av salgssummen inntil oppussing er foretatt.

2.7 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte andelshaver.

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 husleieinntektene i borettslaget. For øvrig henvises det til generelle erstatningsregler.

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

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

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

3.4 All skade på faste installasjoner i leilighetene skal meldes til styret.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leilighetene, skal forhåndsgodkjennes 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 uten forhåndssamtykke fra styret.

6. Fellesareal.

6.1 Det påhviler den enkelte andelshaver å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og vedlike.

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

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

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. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

8. Renhold, barnevogner og sykler

8.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper 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, såfremt dette er arrangert/etablert.

9. Søppel

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

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

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

11. Dyrehold

11.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innom hus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Matrosen borettslag".

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

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

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

12.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet. Likeså må lek med ball foregå på lekeplass/fotballøkke etc. - dette for å unngå ulykker, skader eller tilgrising.

12.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasje må bare skje på anvist plass, fordi løsemidler kan ødelegge asfaltdekket.

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

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

13. Meldinger, rundskriv etc.

13.1 Informasjon fra styret til andelshaverne kan sendes skriftlig.

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

VEDLEGG TIL HUSLEIEKONTRAKT I MATROSEN BORETTSLAG

Regler for dyrehold i Matrosen borettslag

Ved anskaffelse av husdyr, skal styret alltid godkjenne anskaffelsen på forhånd.
Ved problemer knyttet til dyrehold rettes henvendelse til styret. Styret kan da velge å tilbakekalle samtykke til det aktuelle dyrehold, eller sende saken videre til de naturlige rettslige instanser.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret tilbakekaller samtykke til det aktuelle dyreholdet:

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

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

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

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

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på 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 fellesarealer

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

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

   f) Disse reglene er å betrakte som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Matrosen Borettslag

Tidspunkt: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel Konferansesenter.

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 Matrosen 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.

07.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Matrosen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 05.05.2025

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 Matrosen Borettslag mandag 05.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Matrosen Borettslag

Tidspunkt: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

5 Etablering av El-bil lader for borettslaget

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: Jan Tore Olsborg velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Jan Tore Olsborg velges 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 25.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for styret i 2024 ble fastsatt til kr 100.000,-. Styrets forslag til total kostnadsramme for møtegodtgjørelse for styret utgjør kr 100 000, -, slik som fastsatt i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 07.05.2024).

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.

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: Jan Tore Olsborg velges til styreleder for 1 år.

Styrets innstilling: Jan Tore Olsborg gjenvelges til styreleder for 1 år

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Lars Isaksen Jerijervi og Odd Helge Lyngra ble gjenvalgt til styremedlemmer, begge for 1 år, under generalforsamlingen den 7. mai 2024.

Forslag til vedtak: Lars Melangen velges til styremedlem for 2 år. Odd Helge Lyngra velges til styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Odd Helge Lyngra gjenvelges for ett år. Lars Melangen velges for to år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

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

Styrets innstilling: Berit Drageset Larsen gjenvelges til varamedlem for 1 år.

_____ velges til varamedlem for 1 år.

5. Etablering av El-bil lader for borettslaget

Det følger av i borettslagsloven § 5-11 a at en andelseier, med styrets samtykke, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Videre følger det av annet ledd følgende: "Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp."

Styret har innhentet tilbud på etablering av ladeanlegg fra JM Hansen AS. Infrastruktur og montering 1 stk. Zaptec Pro utgjør kr 32 500,-. I tillegg utgjør support og serviceavtalen kr 295,- pr. mnd., samt årlig kontroll iht. NEK 400 del 6.5 kr 400,-. Prisene er eks. mva.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å etablere ladeanlegg med infrastruktur for el- og hybridbiler av typen Zaptec Pro med 1 stk. ladestasjon på vestsiden av Balsfjordvinden 66, langs innkjøring til borettslaget.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det etableres ladeanlegg med infrastruktur for el- og hybridbiler av typen Zaptec Pro med 1 stk. ladestasjon på vestsiden av Balsfjordvinden 66, langs innkjøring til borettslaget.

Ladestasjonen er til felles bruk av andelshaverne. Styret vil legge opp en betalingsløsning for bruk av det elektriske ladeanlegget, som kan endres ved behov. Hver andelseier betaler for lading etter en kilowattpris med påslag, fastsatt av styret. I tillegg vil det bli fastsatt en sperreavgift pålydende kr 2,- per minutt elbilen benytter ladestasjonen etter endt ladetid.

Årsmelding 2024 for Matrosen Borettslag

Generelle opplysninger

Matrosen Borettslag, org.nr.987656603, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 29 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430261. 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. Matrosen Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Matrosen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 1 706 914,-.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 133 818,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 1 482 873,- .

I tillegg har boligselskapet kr 329 370,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jan Tore Olsborg
Styremedlem, Lars Isaksen Jerijervi
Styremedlem, Odd Helge Lyngra
Varamedlem, Berit Drageset Larsen
Varamedlem, Lars Melangen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter hvor 39 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Styret har behandlet budsjett for 2025 og har fulgt opp Plussplan i henhold til foreliggende vedlikeholdsoppgaver. TV- og internettavtalen med Telenor er gjennomgått, og styret har vedtatt å beholde dagens løsning med Frihet S.

Det er gjennomført tilsyn og vedlikehold av samtlige brannstiger i borettslaget.

Styret har foretatt utskifting av enheter for ytterdørautomatikk/adgangskontroll i samtlige bygninger. Oppdraget er utført for de fleste av andelsleiligheten. I følge tilbakemelding fra Certego mangler utskifting i 3 leiligheter. Fullført i 2025.

Videre har styret fulgt opp ferdigstillelse av brannvarslingsanlegg for borettslaget. J M Hansen AS som har entreprenør ansvaret er kontaktet. Arbeidet for endelig ferdigstillelse av brannvarslingsanlegget planlegges avsluttet i våren 2025.

Styret har kontaktet aktuelle tilbydere for å vurdere konkrete løsninger til ladeanlegg for el- og hybridbiler. Foreliggende tilbud fremlegges under årets generalforsamling.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Styret vil foreta utskifting av postkasser i løpet av våren 2025.

Vedtektene er fra 1. august 2005. Styret planlegger å foreta en gjennomgang og vurdering av behovet for revidering.

Styret følger opp reklamasjon over feilmeldinger knyttet til nøkkelsafer (brannvarslingsanlegg). Systemnøklene er ikke låst inn i nøkkelsafen, slik at brannvesenet gis tilgang.

Det er gjennomført befaring med Habil Eiendomsforvaltning der det er påvist feil og mangler ved garasjetakene i begge garasjebygninger tilhørende Matrosen Borettslag. Det er påvist fuktutslag og lekkasje i alle garasjer, slik at ombygging og utskifting av takkonstruksjonen fremstår som nødvendig. Utbedring vil bli foretatt i 2025.

Styret har vurdert å foreta en større nedbetaling på eksisterende vedlikeholdslån i Dnb Bank ASA. Rentesatsen på lånet er relativ høy (5,4 %) sammenlignet med eksisterende Husbanklån (2,67%). Dette vil tjene borettslaget på sikt. Kortsiktig vil nedbetalingen medføre at boligselskapets likviditet blir redusert. Nedbetalingen er så langt ikke foretatt grunnet foreliggende vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Nedbetaling vil bli vurdert på nytt i 2025, etter at nødvendige vedlikeholdsoppgaver er utført.

Det planlegges gjennomføring av dugnad den 12. mai 2025 kl 17. Det bestilles kontainer i forbindelse med dugnaden som også kan benyttes til privat avfall. Styret har vedtatt at skilleveggene skal vedlikeholdes og males i løpet av sommer 2025. Oppdraget gjennomføres av den enkelte andelseier på dugnad. Styret sørger for å kjøpe inn maling og maleutstyr. Hver enkelt andelseier melder at oppdraget er utført.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Årsregnskap 2024 Matrosen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 017 312	4 016 182	3 861 192	4 023 157
Sum inntekter		4 017 312	4 016 182	3 861 192	4 023 157
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	7 900	25 885	7 900	7 900
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	4	8 336	7 960	7 579	9 655
Forretningsførerhonorar		76 432	76 432	72 792	80 253
Konsulenttjenester	5	6 825	23 000	202 615	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	376 459	515 000	23 733	122 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	82 801	12 000	18 750	20 000
Annet vedlikehold	8	228 308	259 665	197 537	226 120
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	16 591	3 360	3 200	6 560
Kostnader TV/Internett		143 810	145 464	138 865	149 988
Forsikringsskader	10	20 000	0	20 000	0
Forsikring	11	176 409	179 805	156 633	247 713
Kontingenter		15 226	15 990	15 226	15 990
Eiendomsavgift og renovasjon	12	451 660	460 000	441 892	464 385
Energi og brensel	13	19 664	18 400	18 972	21 043
Andre driftskostnader	14	11 385	7 300	22 736	9 750
Sum kostnader		1 741 808	1 850 261	1 448 431	1 501 357
Driftsresultat		2 275 504	2 165 921	2 412 761	2 521 800
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	78 822	38 371	61 129	50 000
Finanskostnader	16	647 412	638 106	679 002	591 203
Resultat finansposter		-568 590	-599 735	-617 873	-541 203
Ordinært resultat før skatt		1 706 914	1 566 186	1 794 888	1 980 597
Årets resultat		1 706 914	1 566 186	1 794 888	1 980 597
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 706 914	0	1 794 888	0
Sum disponeringer		1 706 914	0	1 794 888	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 616 691	1 616 691	1 304 844	1 482 873
Periodens resultat		1 706 914	1 566 186	1 794 888	1 980 597
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	195 790	0
Avdrag på lån		-1 731 989	-1 715 821	-1 673 632	-1 765 175
Innskudd øremerkede midler		-108 743	-100 000	-5 200	0
Endring i disponible midler		-133 818	-249 635	311 847	215 422
Sum disponible midler		1 482 873	1 367 056	1 616 691	1 698 295

Balanse desember 2024 Matrosen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	45 390 000	45 390 000
Tomter	18, 21	3 420 000	3 420 000
Sum varige anleggsmidler		48 810 000	48 810 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	329 370	220 627
Sum finansielle anleggsmidler		329 370	220 627
Sum anleggsmidler		49 139 370	49 030 627
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		20 886	10 948
Forskuddsfakturerte kostnader		253 332	217 426
Fordring finansieringsforetak		0	805
Sum fordringer		274 218	229 179
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 911 555	1 968 970
Innestående på skattetrekkskonto		1	2 304
Sum bankinnskudd og kontanter		1 911 556	1 971 274
Sum omløpsmidler		2 185 774	2 200 453
SUM EIENDELER		51 325 145	51 231 080

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital 01.01		16 769 683	14 974 795
Årets endringer i egenkapital		1 706 914	1 794 888
Sum egenkapital 31.12		18 479 497	16 772 583
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	21 222 747	22 954 736
Borettsinnskudd	20, 21	10 920 000	10 920 000
Sum langsiktig gjeld		32 142 747	33 874 736
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 771	11 753
Leverandørgjeld		278 360	188 140
Påløpte renter		104 345	111 929
Påløpte avdrag	21, 22	288 457	271 939
Gjeld finansieringsforetak		19 967	0
Sum kortsiktig gjeld		702 900	583 761
Sum gjeld		32 845 648	34 458 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 325 145	51 231 080

31.12.24
Matrosen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Tore Olsborg	Lars Isaksen Jerijervi	Odd Helge Lyngra
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 510 764	1 510 791	1 373 532	1 510 791
Garasjeleie	6 000	6 000	6 000	6 000
Renter lån	681 816	638 106	666 780	591 203
TV - Internett	145 464	145 464	138 852	149 988
Avdrag lån	1 673 268	1 715 821	1 676 028	1 765 175
Sum	4 017 312	4 016 182	3 861 192	4 023 157

Borettslaget består av 29 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	0	15 000	0	0
Påløpte feriepenger	0	1 800	0	0
Arbeidsgiveravgift	7 900	9 085	7 900	7 900
Sum	7 900	25 885	7 900	7 900

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000	100 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 336	7 960	7 579	9 655
Sum	8 336	7 960	7 579	9 655

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

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	3 000	0	0
Teknisk rådgivning	6 825	20 000	202 615	20 000
Sum	6 825	23 000	202 615	20 000

Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens til Bevar-HMS kr 6 825.

Matrosen Borettslag - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	176 502	20 000	17 312	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	10 694	10 000	6 421	12 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	8 394	5 000	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	180 869	480 000	0	0
Sum	376 459	515 000	23 733	122 000

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	82 801	12 000	11 769	20 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	6 981	0
Sum	82 801	12 000	18 750	20 000

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	127 413	107 365	90 240	107 365
Renhold	28 886	29 000	27 405	30 255
Sommer- og vintervedlikehold	64 861	73 300	70 155	75 500
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	40 000	2 774	3 000
Annet vedlikehold	7 148	10 000	6 964	10 000
Sum	228 308	259 665	197 537	226 120

Annet vedlikehold er leie av container for avfallstømming.

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	903	0	0	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	3 200	3 360	3 200	3 200
Diverse serviceavtaler	12 488	0	0	3 360
Sum	16 591	3 360	3 200	6 560

Matrosen Borettslag - noter

Note 10 - Forsikringsskader

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

Boligselskapet har hatt 2 forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	152 312	156 400	148 911	219 716
Premie sikringsfond felleskostnader	24 097	23 405	7 722	27 997
Sum	176 409	179 805	156 633	247 713

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	363 564	368 000	354 514	376 289
Eiendoms- og festeavgift	88 096	92 000	87 378	88 096
Sum	451 660	460 000	441 892	464 385

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	19 664	18 400	18 972	21 043
Sum	19 664	18 400	18 972	21 043

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	1 595	1 500	1 480	1 500
Driftsmateriale	1 411	1 000	1 027	1 500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 613	3 500	3 291	5 000
Bank og kortgebyrer	1 358	1 300	1 495	1 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	15 445	0
Andre driftskostnader	533	0	0	550
Sum	11 385	7 300	22 736	9 750

Matrosen Borettslag - noter

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	78 822	38 371	61 129	50 000
Sum	78 822	38 371	61 129	50 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	647 412	638 106	679 002	591 203
Sum	647 412	638 106	679 002	591 203

Note 17 - Bygninger

	Kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 390 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 390 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 390 000
Anskaffelsesår :	2005
Antatt levetid i år :	

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 420 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 420 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 420 000
Anskaffelsesår :	2004
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 3867

Matrosen Borettslag - noter

Note 19 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	220 627	215 427
Innskudd	108 743	5 200
Sum	329 370	220 627

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	10 920 000	10 920 000
Sum	10 920 000	10 920 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	32 431 204	34 146 675
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	48 810 000	48 810 000

Matrosen Borettslag - noter

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Hovedlån	Hovedlån
Lånenummer:	16364150818	167142991	167138510
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005
Rentesats:	5.65 %	2.673 %	2.673 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente til 01.01.2033	Fast rente til 01.01.2033
Beregnet innfridd:	30.07.2036	01.07.2035	01.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	17 280 000	20 610 000
Lånesaldo 01.01:	1 761 074	10 472 546	10 993 055
Avdrag i perioden:	97 219	769 049	849 203
Lånesaldo 31.12:	1 663 855	9 703 497	10 143 852
Saldo 5 år frem i tid:	1 086 656	5 533 894	5 540 206

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364150818	2	63 896	127 792
	1	62 965	62 965
	1	62 171	62 171
	4	60 446	241 784
	5	59 515	297 575
	5	58 721	293 605
	1	55 961	55 961
	5	52 511	262 555
	5	51 890	259 450
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167138510	6	669 366	4 016 196
	2	644 757	1 289 514
	2	639 835	1 279 670
	2	634 914	1 269 828
	5	457 728	2 288 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167142991	3	982 704	2 948 112
	3	926 549	2 779 647
	6	662 623	3 975 738

Matrosen Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Matrosen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Matrosen Borettslag

Styreleder	Jan Tore Olsborg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Lars Isaksen Jerijervi (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Odd Helge Lyngra (sign.)	07.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Matrosen Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
6 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Jan Tore Olsborg velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Jan Tore Olsborg velges til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Lars Melangen 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 25.04.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for styret i 2024 ble fastsatt til kr 100.000,-. Styrets forslag til total kostnadsramme for møtegodtgjørelse for styret utgjør kr 100 000, -, slik som fastsatt i budsjettet for 2025.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 07.05.2024).

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:

Jan Tore Olsborg velges til styreleder for ett år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Lars Isaksen Jerijervi og Odd Helge Lyngra ble gjenvalgt til styremedlemmer, begge for ett år, under generalforsamlingen den 7. mai 2024.

Vedtak:

Odd Helge Lyngra velges til styremedlem for ett år.

Lars Melangen velges til styremedlem for to år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges inntil 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Berit Drageset Larsen velges til varamedlem for ett år.

5. Etablering av El-bil lader for borettslaget

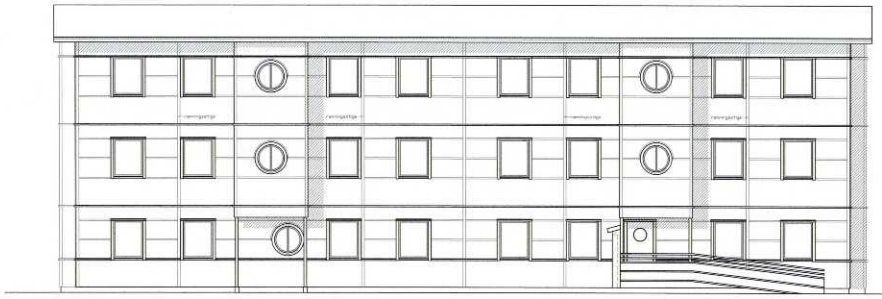
Det følger av i borettslagsloven § 5-11 a at en andelseier, med styrets samtykke, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Videre følger det av annet ledd følgende: "Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp."

Styret har innhentet tilbud på etablering av ladeanlegg fra JM Hansen AS. Infrastruktur og montering 1 stk. Zaptec Pro utgjør kr 32 500,-. I tillegg utgjør support og serviceavtalen kr 295,- pr. mnd., samt årlig kontroll iht. NEK 400 del 6.5 kr 400,-. Prisene er eks. mva.

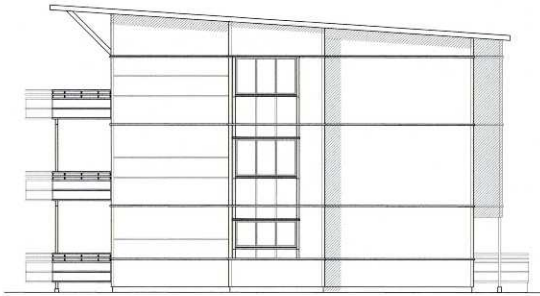
Styret redegjorde for sin innstilling. Det ble deretter åpnet for drøftelser og synspunkter blant de øvrige fremmøtte.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig etablere ladeanlegg med infrastruktur for el- og hybridbiler av typen Zaptec Pro med 1 stk. ladestasjon på vestsiden av Balsfjordvinden 66, langs innkjøring til
borettslaget.



Fasade NORD



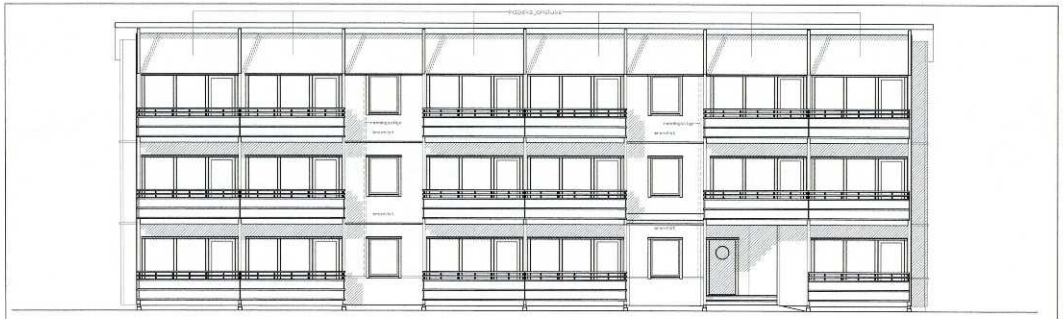
Fasade ØST

90131
119/3867 Byggesak P-1

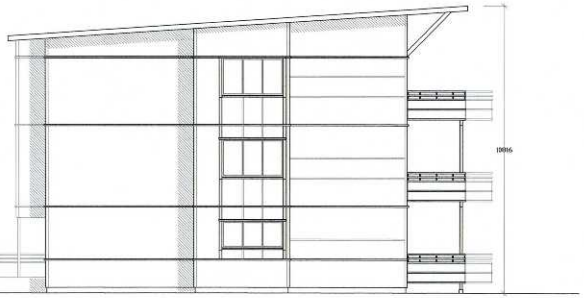
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
14.04 060646
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
S.NR. BYUTVIKLING SBEH.
02 APR 04 14791
ARK.K.
S.NR. KASS.

▷ FDV	-	BYGG 16			
▷ KONTRAKTSTEGNING	-	BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867			
▷ IGANGSETTINGSTILLATELSE	-	06/02-04	2NE	1:100	2003-16 07B
▷ TILBUDSTEGNING	-	FASADER	NORD / ØST	NOR-BYGG AS STRANDTORGET 1 9008 TROMSØ	
▷ RAMMETILLATELSE	-	3D Ark T.E.THØRRING Tyriehv. 44b, 9020 Tromsdalen			
▷ FORELØPIG TEGNING	-				



Fasade SYD

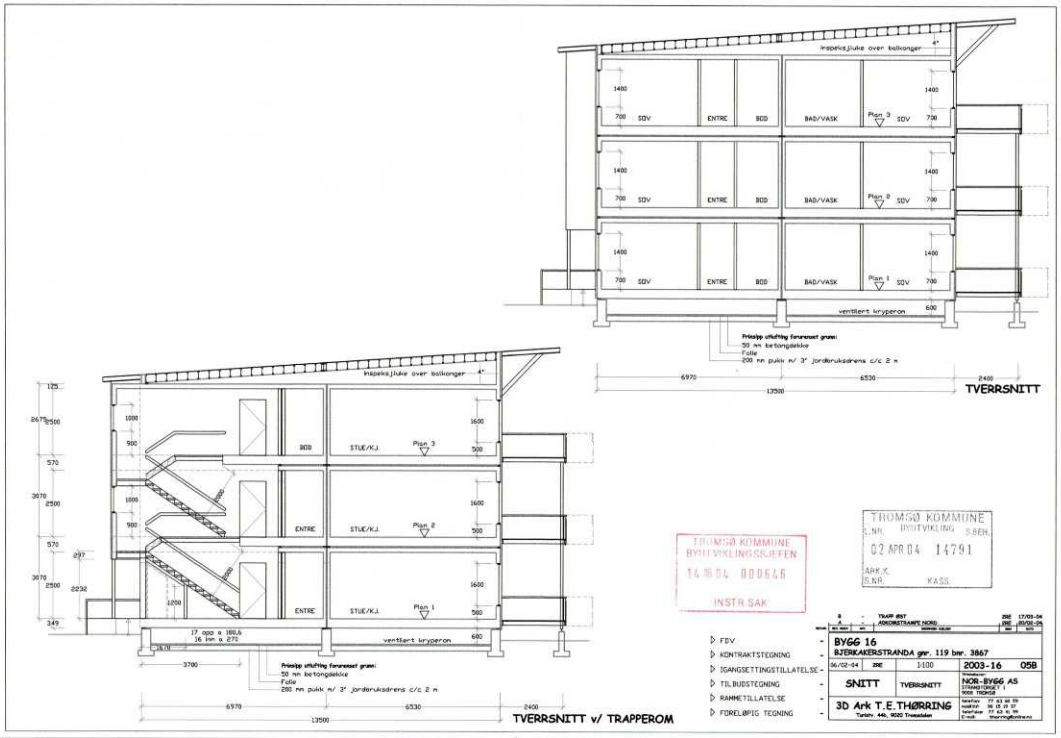


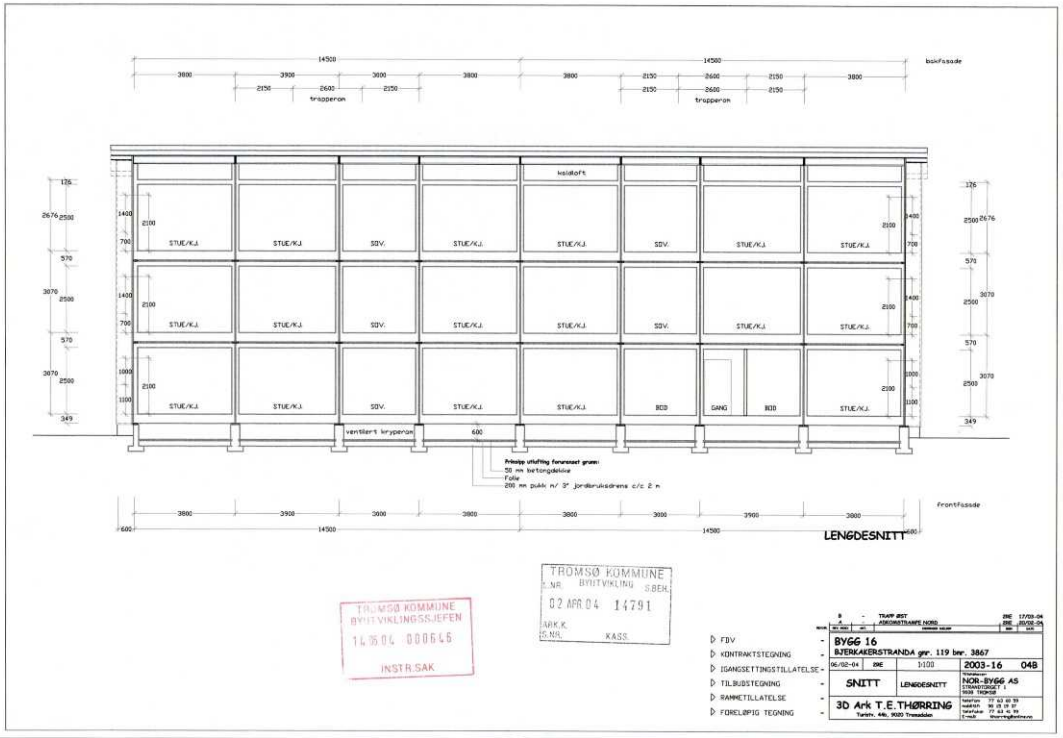
Fasade VEST

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
14.04 060646
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
S.NR. BYUTVIKLING SBEH.
02 APR 04 14791
ARK.K.
S.NR. KASS.

▷ FDV	-	BYGG 16			
▷ KONTRAKTSTEGNING	-	BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867			
▷ IGANGSETTINGSTILLATELSE	-	06/02-04	2NE	1:100	2003-16 06B
▷ TILBUDSTEGNING	-	FASADER	SYD / VEST	NOR-BYGG AS STRANDTORGET 1 9008 TROMSØ	
▷ RAMMETILLATELSE	-	3D Ark T.E.THØRRING Tyriehv. 44b, 9020 Tromsdalen			
▷ FORELØPIG TEGNING	-				





TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
14.04.04 000646
INSTR.SAK

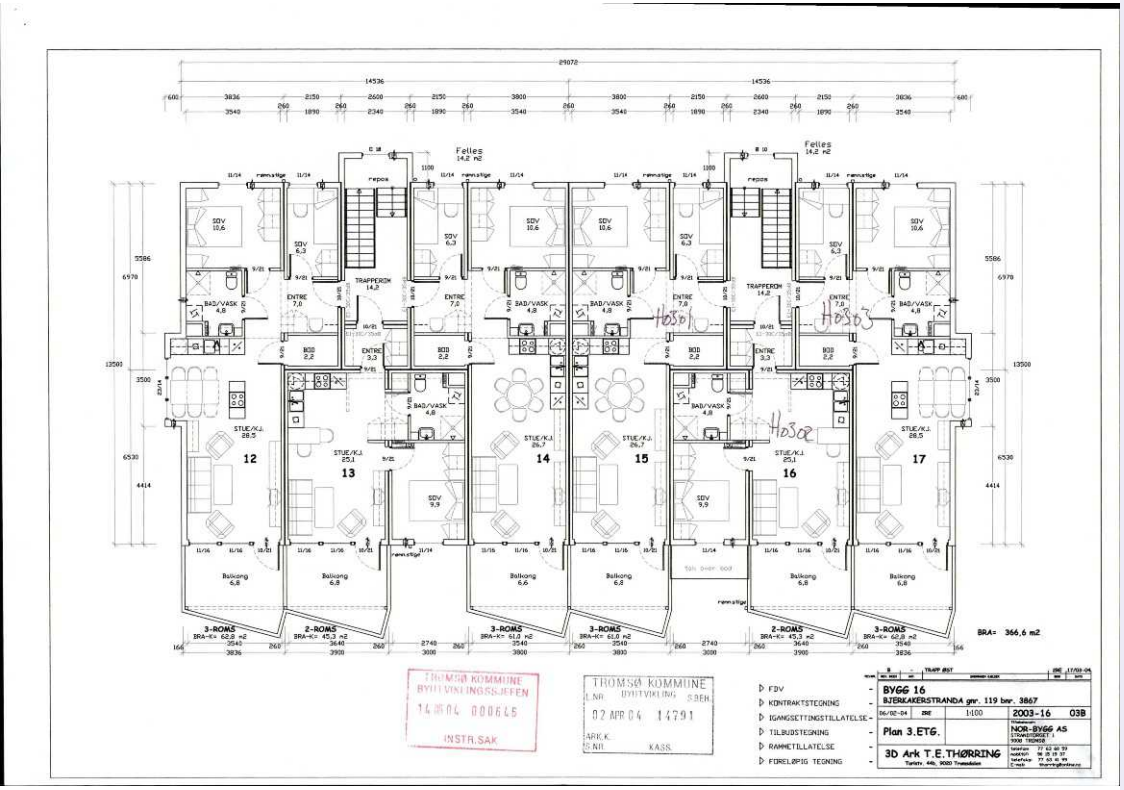
TROMSØ KOMMUNE
S.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
02 APR 04 14791
ARK.K. KASS.
S.NR.

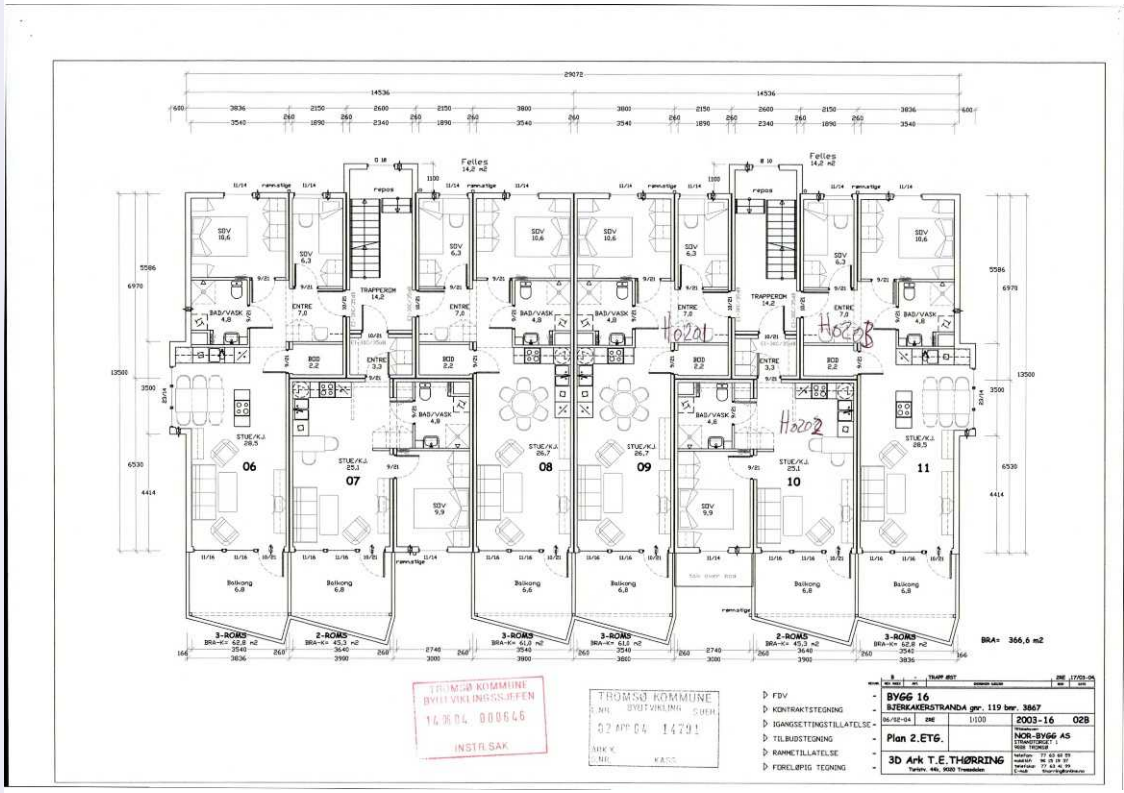
- FDV -
- KONTRAKTSTEGNING -
- IGANGSETTINGSTILLATELSE -
- TILBUDSTEGNING -
- RAMMETILLATELSE -
- FORELØPIG TEGNING -

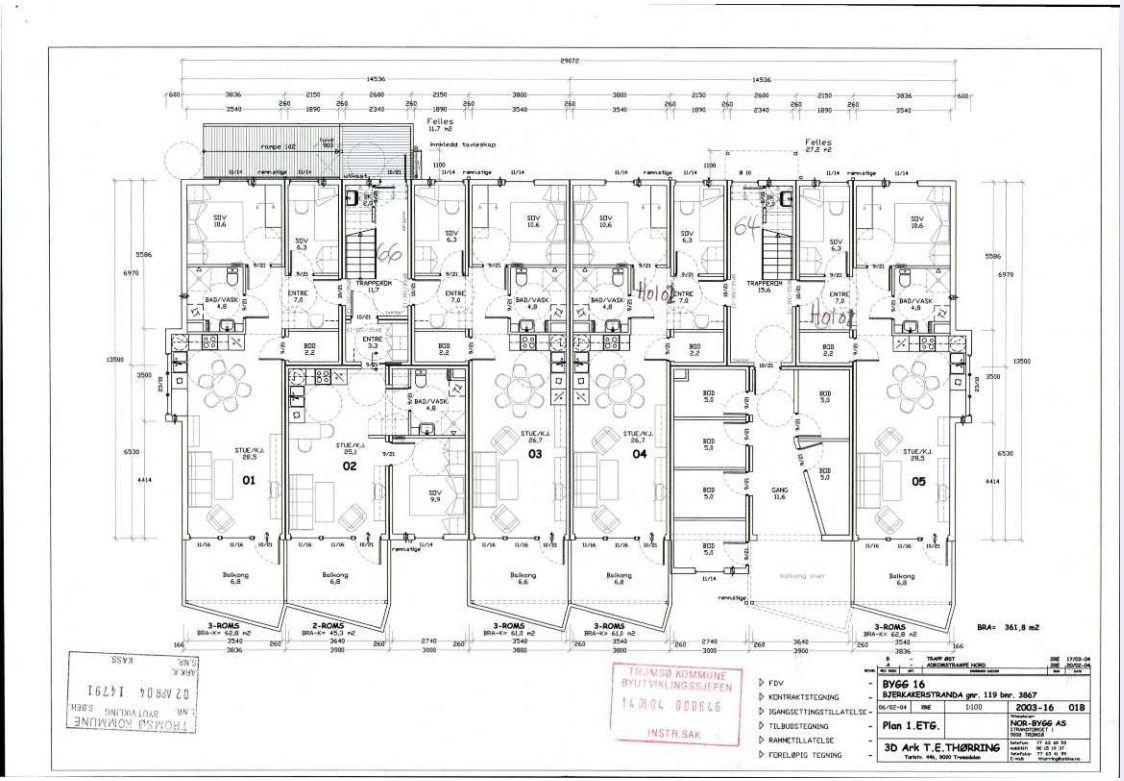
BYGG 16
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867

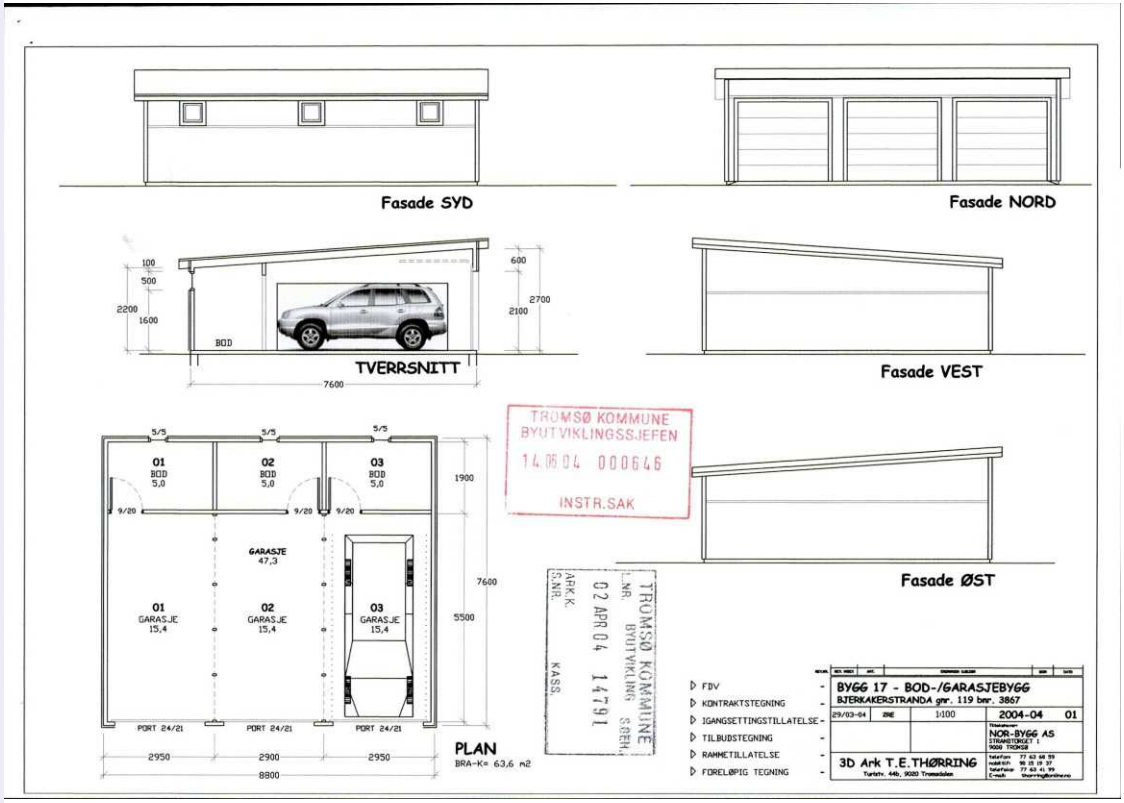
06/02-04	2SE	1:100	2003-16 058
SNITT	TVERRSNITT	NOR-BYGG AS	
3D Ark T.E.THØRRING		Tarsh. 46b, 9020 Tromsdalen	

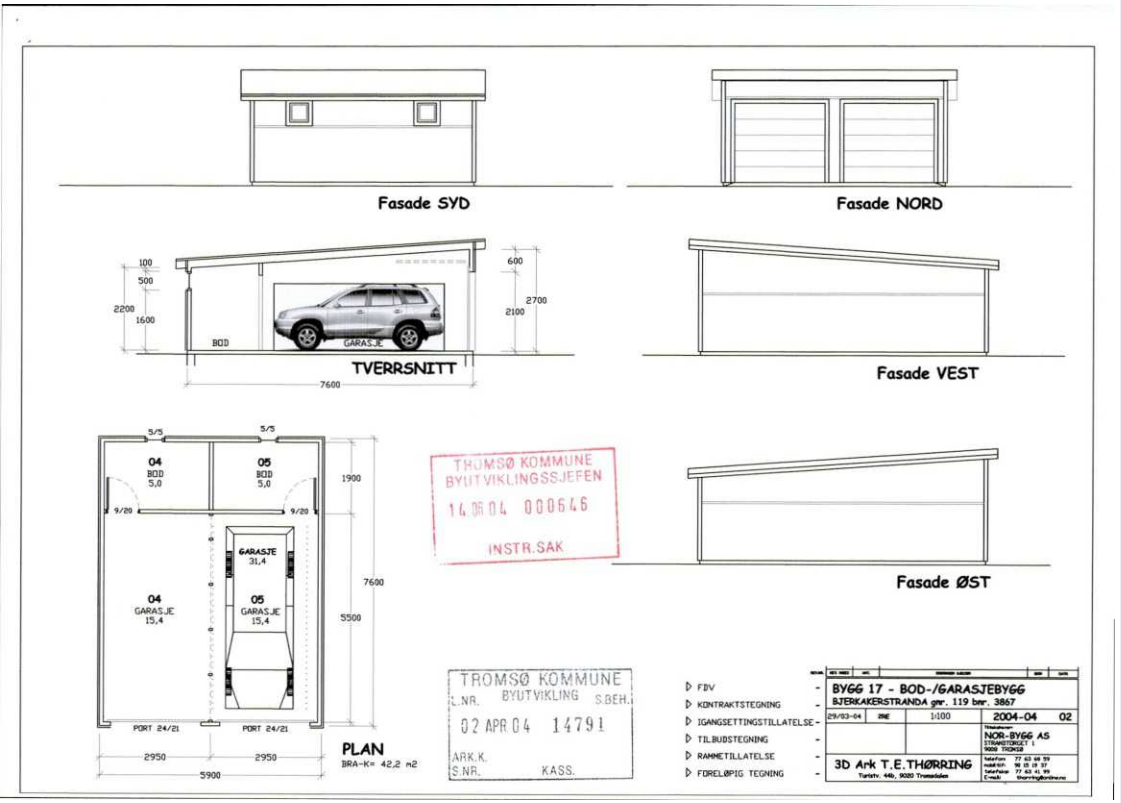
06/02-04	2SE	1:100	2003-16 04B
SNITT	LENGDESNITT	NOR-BYGG AS	
3D Ark T.E.THØRRING		Tarsh. 46b, 9020 Tromsdalen	

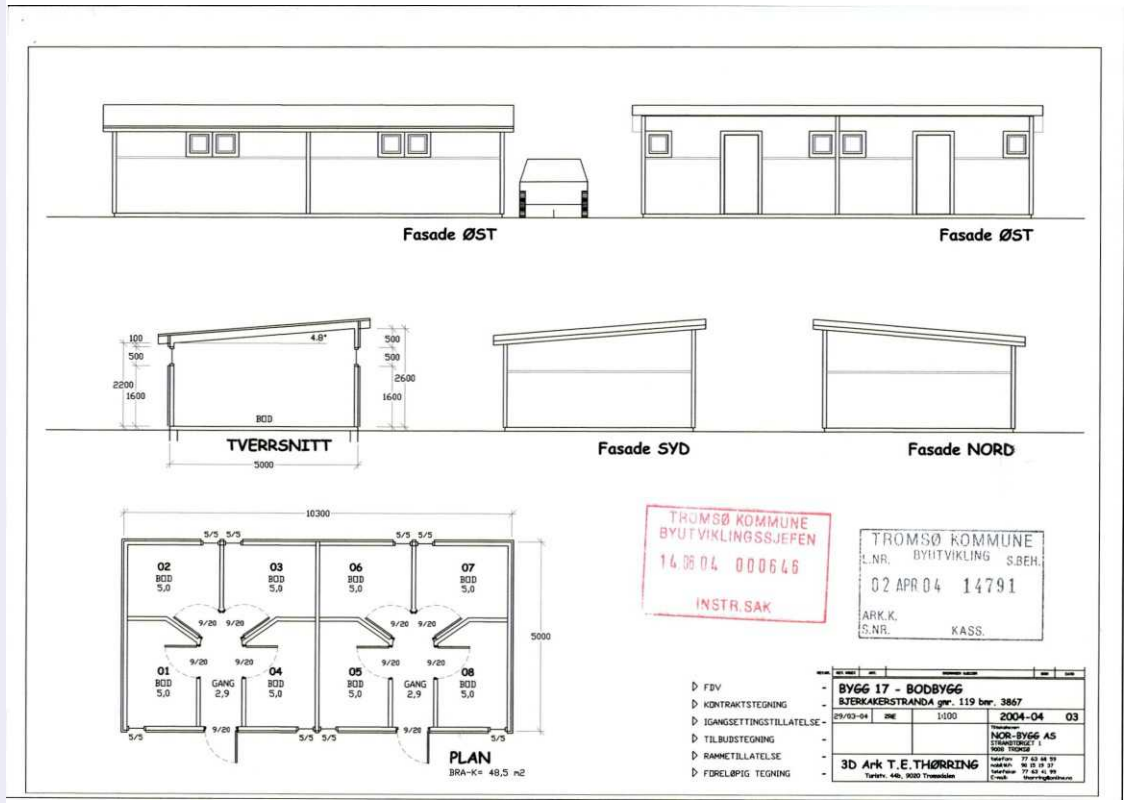

Felles 14,2 m2
TRAPPEROM 14,2
ENTRE 7,0
BAD/VASK 4,8
BOD 2,2
ENTRE 3,3
SDV 10,6
SDV 6,3
SDV 9,9
STUE/KJ. 28,5
STUE/KJ. 25,1
STUE/KJ. 26,7
Balkong 6,8
Balkong 6,6
12
13
14
15
16
17
H05b1
H05b3
H05a
3-ROMS BRA-K= 62,8 m2
2-ROMS BRA-K= 45,3 m2
3-ROMS BRA-K= 61,0 m2
BRA= 366,6 m2
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 14.04.04 000645 INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING SAKSNR. 02 APR 04 14791 ARK.K. KASS.
FDV
KONTRAKTSTEGNING
IGANGSETTINGSTILLATELSE
TILBUDSTEGNING
RAMMETILLATELSE
FORELØPIG TEGNING
BYGG 16
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867
Plan 3.ETG.
1:100
2003-16
03B
NOR-BYGG AS
3D Ark T.E.THØRRING

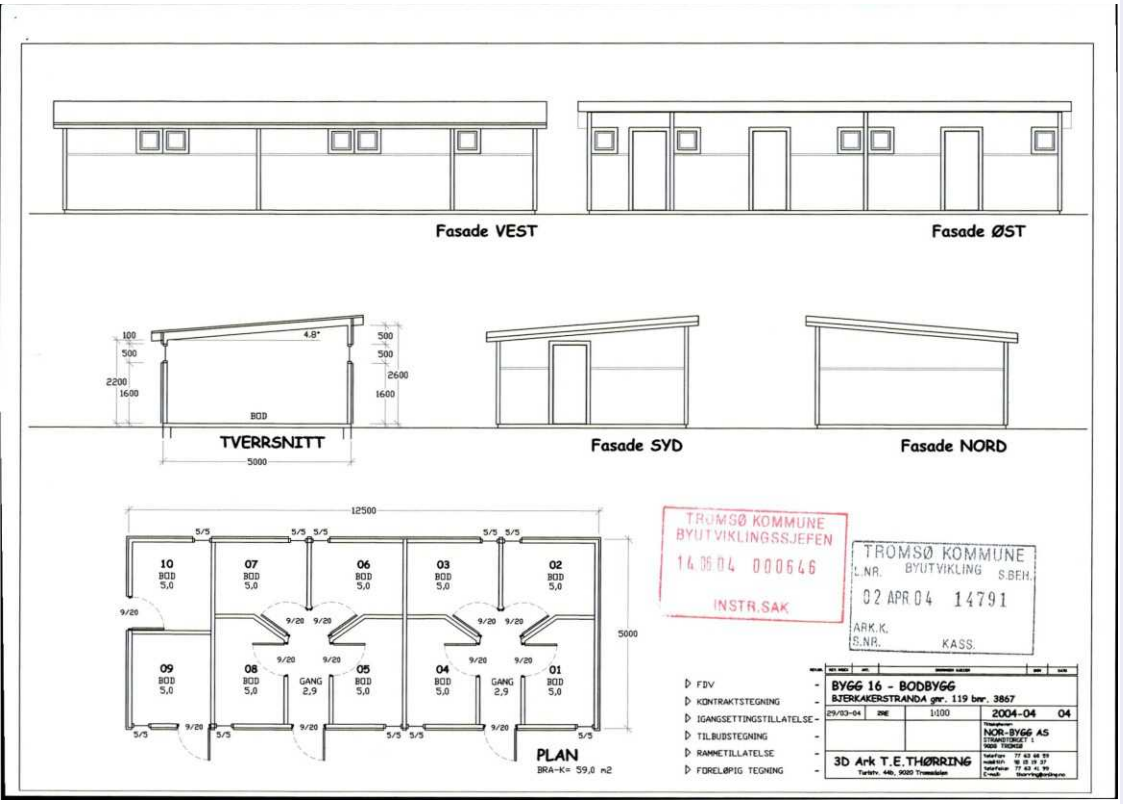

Felles 14,2 m2
TRAPPEROM 14,2
ENTRE 7,0
BAD/VASK 4,8
BOD 2,2
ENTRE 3,3
SDV 10,6
SDV 6,3
SDV 9,9
STUE/KJ. 28,5
STUE/KJ. 25,1
STUE/KJ. 26,7
Balkong 6,8
Balkong 6,6
06
07
08
09
10
11
H02a1
H02a2
H02aB
3-ROMS BRA-K= 62,8 m2
2-ROMS BRA-K= 45,3 m2
3-ROMS BRA-K= 61,0 m2
BRA= 366,6 m2
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 14.04.04 000646 INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING SAKSNR. 02 APR 04 14791 ARK.K. KASS.
FDV
KONTRAKTSTEGNING
IGANGSETTINGSTILLATELSE
TILBUDSTEGNING
RAMMETILLATELSE
FORELØPIG TEGNING
BYGG 16
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867
Plan 2.ETG.
1:100
2003-16
02B
NOR-BYGG AS
3D Ark T.E.THØRRING


Felles 11,7 m2
Felles 27,2 m2
01
02
03
04
05
3-ROMS
2-ROMS
BRA= 361,8 m2
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 14.06.04 000646 INSTR.SAK
BYGG 16
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867
Plan 1.ETG.
2003-16
01B
NOR-BYGG AS
3D Ark T.E.THØRRING


Fasade SYD
Fasade NORD
TVERRSNITT
Fasade VEST
Fasade ØST
PLAN
BRA-K= 63,6 m2
01 BOD 5,0
02 BOD 5,0
03 BOD 5,0
GARASJE 47,3
01 GARASJE 15,4
02 GARASJE 15,4
03 GARASJE 15,4
PORT 24/21
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 14.06.04 000646 INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 02 APR 04 14791
BYGG 17 - BOD-/GARASJEBYGG
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867
2004-04
01
NOR-BYGG AS
3D Ark T.E.THØRRING


Fasade SYD
Fasade NORD
TVERRSNITT
BOD
GARASJE
7600
Fasade VEST
Fasade ØST
04 BOD 5,0
05 BOD 5,0
GARASJE 31,4
04 GARASJE 15,4
05 GARASJE 15,4
PORT 24/21
PORT 24/21
2950
2950
5900
7600
5500
1900
PLAN
BRA-K= 42,2 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
14.06.04 000646
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
02 APR 04 14791
ARK.K.
S.NR. KASS.
FDV
KONTRAKTSTEGNING
IGANGSETTINGSTILLATELSE
TILBUDSTEGNING
RAMMETILLATELSE
FORELØPIG TEGNING
BYGG 17 - BOD-/GARASJEBYGG
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867
29/03-04
1:100
2004-04 02
3D Ark T.E.THØRRING
NOR-BYGG AS


Fasade ØST
Fasade ØST
TVERRSNITT
BOD
5000
Fasade SYD
Fasade NORD
10300
02 BOD 5,0
03 BOD 5,0
06 BOD 5,0
07 BOD 5,0
01 BOD 5,0
GANG 2,9
04 BOD 5,0
05 BOD 5,0
GANG 2,9
08 BOD 5,0
5000
PLAN
BRA-K= 48,5 m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
14.06.04 000646
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
02 APR 04 14791
ARK.K.
S.NR. KASS.
FDV
KONTRAKTSTEGNING
IGANGSETTINGSTILLATELSE
TILBUDSTEGNING
RAMMETILLATELSE
FORELØPIG TEGNING
BYGG 17 - BODBYGG
BJERKAKERSTRANDA gnr. 119 bnr. 3867
29/03-04
1:100
2004-04 03
3D Ark T.E.THØRRING
NOR-BYGG AS



Byutvikling
Tromsø kommune

3D Ark. Thore E. Thørring
Turistvn. 44B

9020 TROMSDALEN

00032/110
119/3867/0/0 F-FERDIG 2009 2004/
Tromso

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	3784/09-HALTHO 04/1949	Halvard Thon **Telefon:** 77 79 01 93	27.01.2009

BALSFJORDVINDEN 64-66, 119/3867 - LEILIGHETSBYGG OG FRITTSTÅENDE BODER OG GARASJER
FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 04/1949.

Tiltakshaver: Logos Bygg AS , Nor-Bygg AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 127/09.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Leilighetsbygg på eiendommen Balssfjordvinden 64-66, 119/3867.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 26.01.2009 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 646/04.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder vilkår for dispensasjon fra krav om produktgodkjenning for volummoduler, er tilfredsstillende dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

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

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

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

Kopi til:
- Nor-Bygg AS, Postboks 522, , 9255 TROMSØ

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-119/3867/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 729.0
Etablert dato	05.04.2002	Historisk oppgitt areal	2 729.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MATROSEN BORETTSLAG	987656603	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	05.04.2002		M082195	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	05.04.2002	2 729.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22380532	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22382128	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
300116367	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300116369	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300116370	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300116371	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 22380532: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 096.0
Antall boenheter	17	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 096.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.06.2004	16.06.2004
IG - Igangsettingstillatelse	14.06.2004	05.01.2005
FA - Ferdigattest	27.01.2009	28.01.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	63.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	362.0	0.0	362.0	0.0
H03	6	367.0	0.0	367.0	0.0
H02	6	367.0	0.0	367.0	0.0

Bygning 22382128: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	738.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	738.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.09.2004	21.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	24.09.2004	21.06.2005
FA - Ferdigattest	27.01.2009	28.01.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	65.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	246.0	0.0	246.0	0.0
H01	4	246.0	0.0	246.0	0.0
H03	4	246.0	0.0	246.0	0.0

Bygning 300116367: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	53.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	53.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		08.02.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	53.0	53.0	0.0

Bygning 300116369: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		08.02.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	45.0	45.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300116369-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	113.0	113.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	04.06.2021	07.06.2021

Bygning 300116370: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		08.02.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 300116371: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	57.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	57.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		08.02.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	57.0	57.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Balsfjordvinden	64		9006 TROMSØ
Balsfjordvinden	66		9006 TROMSØ
Balsfjordvinden	68		9006 TROMSØ

Kommuneplan

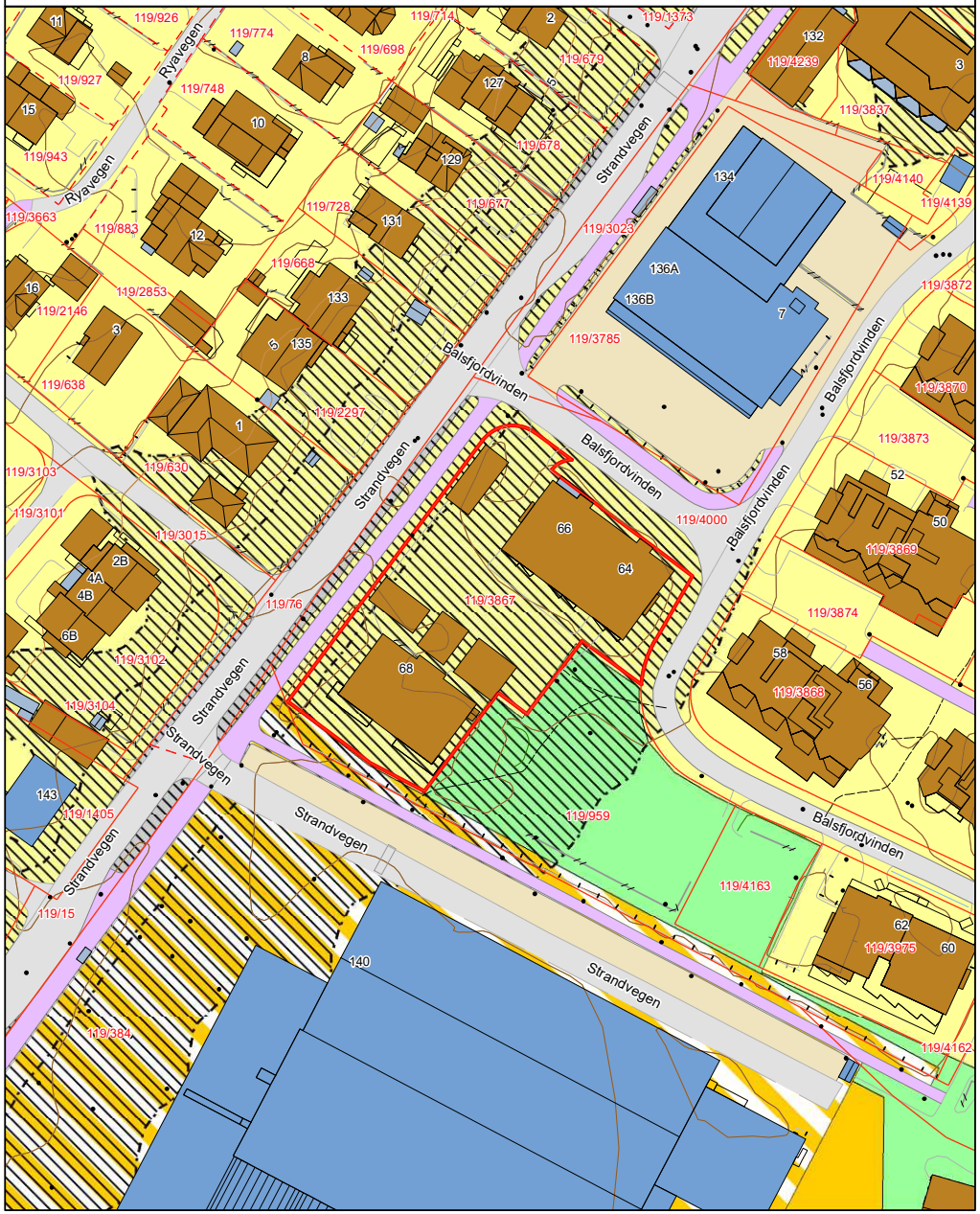
Adresse: Balsfjordvinden 64, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3867/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Bebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse nåværende
- Komb beb.anl.form nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

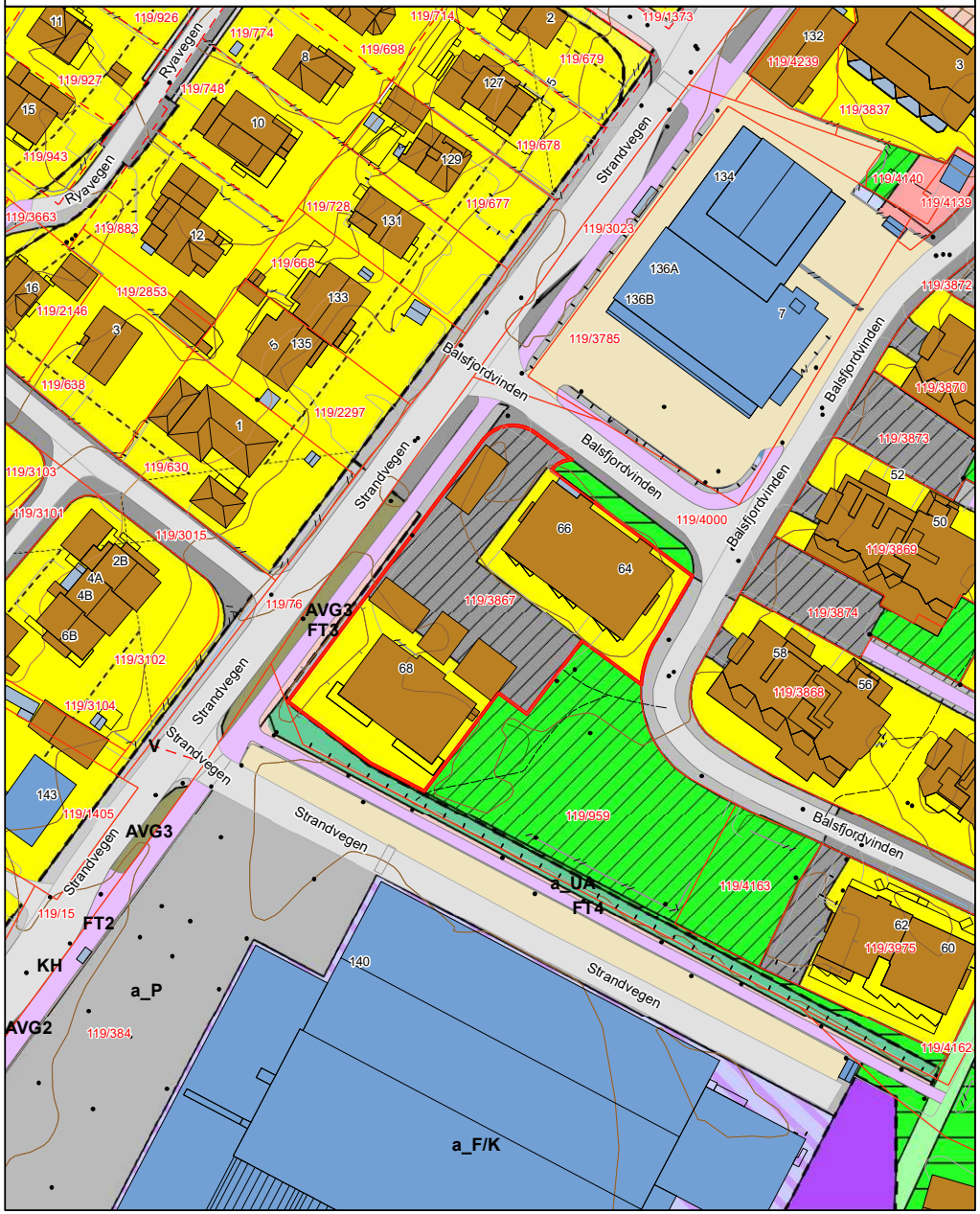
Reguleringsplan

Adresse: Balsfjordvinden 64, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3867/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1455-001
Ikrafttredelsesdato: 7.12.2000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1810 - Forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2082 - Parkeringsplasser
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Bussholdeplass
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Klimavernsone
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor

BALSFJORDVINDEN 68

Nabolaget Bjerkaker/Lanes - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkakervegen Linje X31, 33, 34	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

SKOLER

Bjerkaker skole (1-7 kl.) 282 elever, 17 klasser	**6 min** 0.5 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	**17 min** 1.3 km
Fagereng skole (1-7 kl.) 348 elever, 21 klasser	**24 min** 1.9 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**6 min** 2.7 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**7 min** 3.1 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**5 min** 2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**6 min** 2.8 km

> «Nært sjøen og turområder, men også kort vei til sentrum. Fredelige omgivelser.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

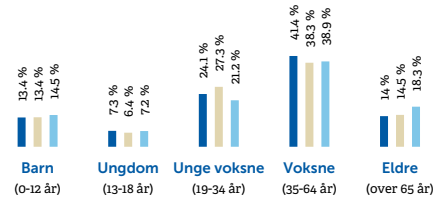
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjerkaker/Lanes	1 477	729
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bamsestua friluftsbarnehage (1-5 år) 19 barn	**5 min** 0.4 km
Bjerkaker barnehage (1-5 år) 22 barn	**7 min** 0.5 km
Ameliahaugen barnehage (1-5 år) 30 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bjerkaker Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.3 km
Eurospar Strandveien	**9 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

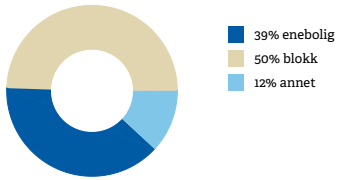
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Bjerkaker skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**7 min** 0.4 km
Marielund nærmiljøanlegg Ballspill	**7 min** 0.6 km
EVO Tromsø Sør	**5 min**
Feel24 Fagereng	**21 min**

BOLIGMASSE

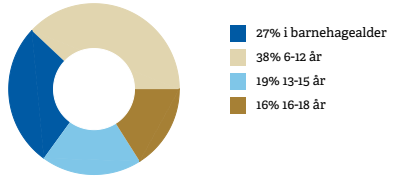


> «Nærhet til fjæra og skogen. Gangavstand til sentrum.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

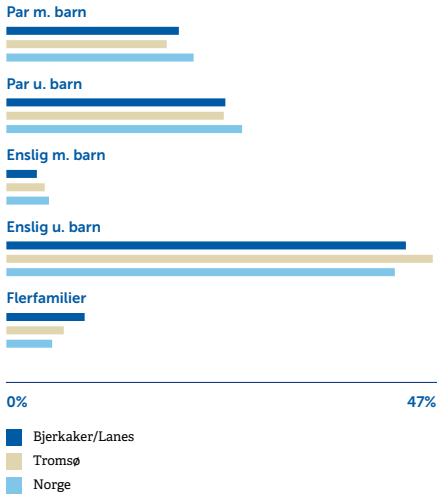
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**4 min**
Apotek 1 Strandvegen	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



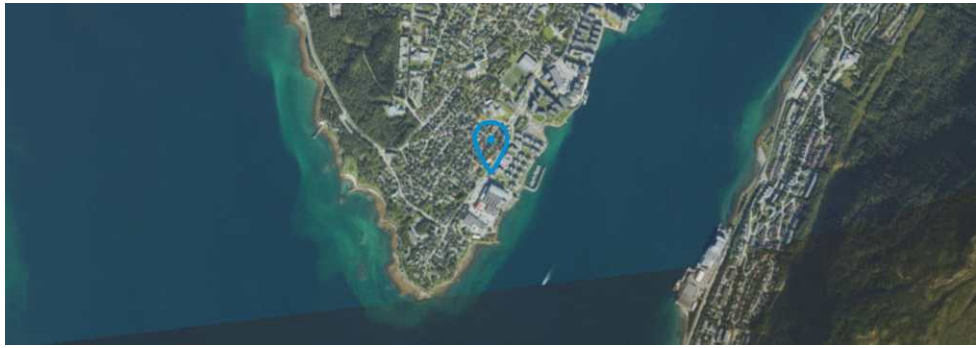
FAMILIESAMMENSETNING

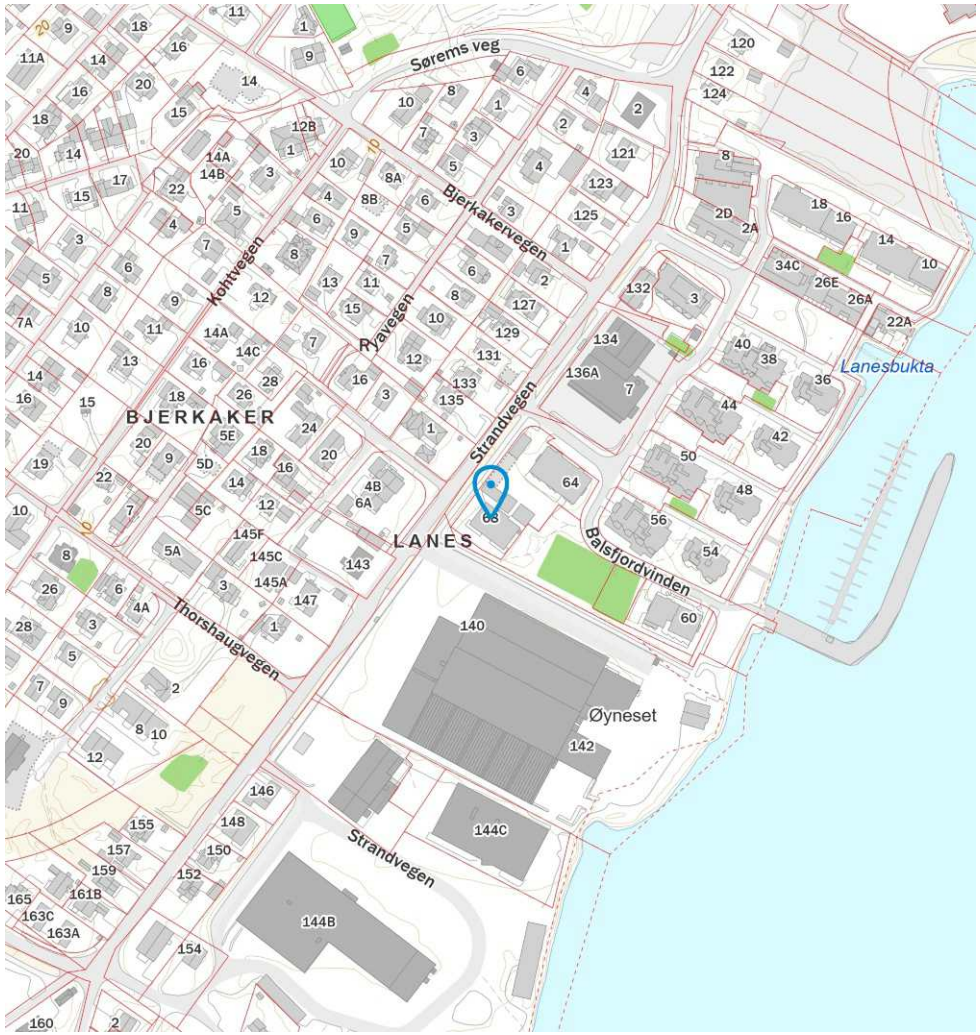


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260064 / Dag Little, tlf. 930 11 511
Balsfjordvinden 68, 9006 Tromsø.
Andelsnr. 18 i MATROSEN BORETTSLAG, org.nr. 987656603, 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: 1260064
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.04.2026

EiendomsMegler 1

Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no