

Velkommen til

Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomasjordnes 41
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 617,-

BRA/BRA-i	81 / 76 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Etasje	2

Energimerke 

Velkommen til Tomasjordnes 41 - en innbydende og stilren 4-roms eierseksjon med maritim og urban beliggenhet på Tomasjord, i et område som er kjent for sin solrike beliggenhet. Her bor du nær barneskole, barnehage, treningssenter, rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper, samt matbutikk. Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det ca 6 km, og det er gode bussforbindelser til UNN/UiT.

Leiligheten ligger i 2. etasje, ble oppført i 2016 og fremstår med lite feil og mangler. Her får du en lys og trivelig stue med direkte utgang til veranda, et klassisk og pent kjøkken, flislagt bad, garderobe og tre soverom. I tillegg disponerer seksjonen sportsbod og garasjeplass i fellesareal.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 14, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 920 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 120 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 617,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Andel felleskostnader kr 4 509
Fond for vedlikeholdsarbeid kr 250
Internett kr 160
Kontingent velforening kr 95
Felleskostnader garasje kr 280
Kabel-TV kr 323

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

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000
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: 76 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 81 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter

og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Parkering med elbil lader i felles parkeringsanlegg, jfr. seksjoneringsbegjæring.

Elbillader er montert på plassen. Selger opplyser om at denne er helt ny og ubrukt.

Sameiebrøk
76/4095

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

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

Byggeår
2016 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 76 m²: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, garderobe og 3 soverom.
Leiligheten har i tillegg sportsbod på 5 m2 i kjeller.

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

foretatt kontrollmålinger.

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

Standard
Leiligheten er fra 2016, med lite feil og mangler.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk. Det er innebygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Lekkasjesikring i kjøkkenskap. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Ventilator over koketopp med komfyrvakt.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser, taket er hvitmalt og det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rustfri stålsluk uten synlig membranklemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling, koblet til balansert ventilasjon, med tilluft under dør.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser med varmekabel i gang. Veggene har malte flater. Slettmalt himling. Etasjeskille av trebjelkelag. Malte glatte dører. Skyvedører til to av soverom og skyvegarderobedører mellom soverom og garderobe.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på bodvegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, med innfelte sprinkelhoder. Det er montert seriekoblet/felles brannalarm i boligblokka. Boligen har brannslukningsapparat.

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

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille: I stue/kjøkken er det målt en høydeforskjell på 20 mm.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Sameiet hadde vannlekkasje/ vanninntrengning for en tid tilbake, dette var på andre siden av bygget. saken er blitt utbedret i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har hvitmalte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Leiligheten har malt balkongdør i tre fra 2015 og brann- og lydklassifisert entrédør til felles trappegang.

Balkonger/terrasser:
Med utgang fra stue har leiligheten en takoverbygd veranda på 12 m2, med glassrekkverk montert på stålrammer, rekkverk målt til høyde på 103 cm. Verandaen har impregnert terrassebord som toppdekke.

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

Beliggenhet
Dette er en 4-roms leilighet som ligger vestvendt til på fastlandssiden på Tomasjord i Tromsø kommune, i et område som er kjent for sin solrike beliggenhet. Leiligheten har en landlig men urban beliggenhet i et naturfint område med nærhet til barneskole, barnehage, treningssenter, rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten. Kort vei til matbutikker (spar og Rema 1000). Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 6 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset er det også ca. 5,5 km med bil eller buss.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 18.02.16. Frist for å utføre gjenstående arbeider er i vedtaket satt til 01.09.16. Det er

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

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

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

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

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot

kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 241 054,- for 2023
Sekundærverdi kr 49 664 216,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Christine Simonsen og Oddgeir Simonsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1093441
Dato: 23.11.2015

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

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

- Det ble budsjettert med et forventet overskudd på kr 161 726 for 2024.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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 Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst den 07-07-2025.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 07.07.25
Selgers egenerklæring, datert 10.07.25
Energiattest, datert 09.10.23
Vedtekter, datert 13.05.24
Husordensregler, datert 18.01.16
Regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 13.05.24
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.02.16
Seksjonering, datert 28.10.15
Matrikkelrapport, datert 24.06.25
Grunnkart, datert 24.06.25
Kommuneplan, datert 24.06.25
Reguleringsplan, datert 24.06.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
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

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

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








KOKEBOK




KOKEBOK


2in1









Plantegning



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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1586, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21105-1276 **Referansenummer:** ST1392

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst **Vår ref:**

Norsk takst

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lys og fin 4-roms leilighet med fin planløsning. Leiligheten har en landlig og urban plassering i en leilighetsblokk, med nærhet til sentrum.
Leiligheten består av stue/kjøkken, gang, 3 soverom, garderobe og bad/vaskerom.
Leiligheten er fra 2016, med lite feil og mangler, bortsett fra at gulvene har et høydeavvik.
Fellesområdene inneholder boder, parkeringsplasser og gangveier.

5 m2 sportsbod i kjeller.
Garasjeplass i parkeringskjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har hvitmalte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt balkongdør i tre fra 2015 og brann- og lydklassifisert entrédør til felles trappegang.

Med utgang fra stue, har leiligheten en takoverbygd veranda på 12 m2, med glass rekkverk montert på stålrammer, rekkverk målt til høyde på 103 cm. Verandaen har impregnert terrassebord som topp dekke.

Leiligheten har sportsbod på 5 m2 i kjeller.
I tillegg har leiligheta parkering med elbil lader i felles parkeringsanlegg i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser med varmekabel i gang.
Veggene har malte flater.
Slettmalt himling.
Bygningen er et modulbygg med etasjeskille av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører til 2 av soverom og skyve garderobe dører mellom soverom og garderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser.
Taket er hvitmalt.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 43 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Rustfri stålsluk uten synlig membran klemring.
Tilstandsgrad er gitt utfra alder.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling, koblet til balansert ventilasjon, med til luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.
Det er innebygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Lekkasjesikring i kjøkkenskap.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ventilator over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på bod vegg.
Sameiet har varmesentral med leveranse til radiator og varmt forbruksvann. Radiator montert på vegg i stue.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, med innfelte sprinkel hoder.
Det er montert seriekoblet/felles brannalarm i boligblokka.
Boligen har brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

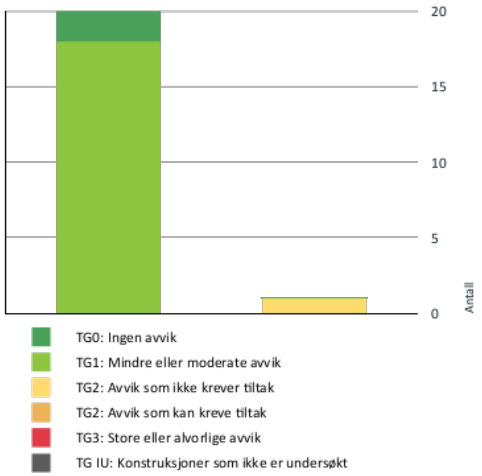
Byggemeldte tegninger fra kommunen.

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

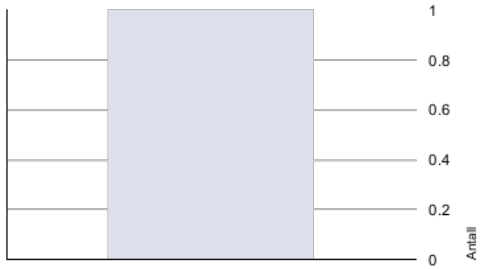
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 2016

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt eller har ikke hatt så store vedlikeholdsbehov enda.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har hvitmalte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt balkongdør i tre fra 2015 og brann- og lydklassifisert entrédør til felles trappegang.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





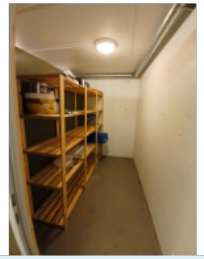
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med utgang fra stue, har leiligheten en takoverbygd veranda på 12 m2, med glass rekkverk montert på stålrammer, rekkverk målt til høyde på 103 cm. Verandaen har impregnert terrassebord som topp dekke.

TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten har sportsbod på 5 m2 i kjeller.
I tillegg har leiligheta parkering med elbil lader i felles parkeringsanlegg i kjeller.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

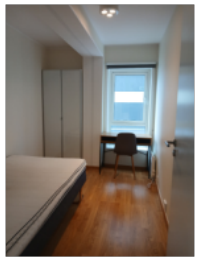
Tomasjordnes 41 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1586
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser med varmekabel i gang.
Veggene har malte flater.
Slettmalt himling.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er et modulbygg med etasjeskille av trebjelkelag.

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

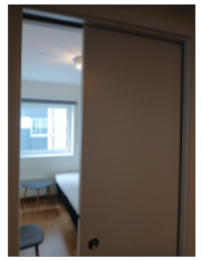
I stue/kjøkken er det målt en høydeforskjell på 20 m.m.

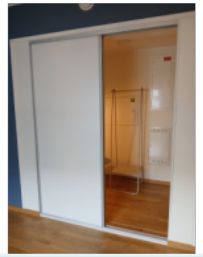
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører til 2 av soverom og skyve garderobe dører mellom soverom og garderobe.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er hvitmalt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 43 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rustfri stålsluk uten synlig membran klemring.
Tilstandsgrad er gitt utfra alder.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling, koblet til balansert ventilasjon, med til luft under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



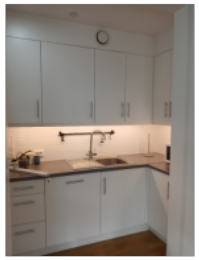
KJØKKEN

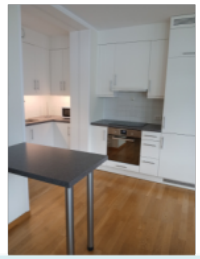
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.
Det er innebygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Lekkasjesikring i kjøkkenskap.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ventilator over koketopp med komfyrvakt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på bod vegg.



TG 1 Varmesentral

Sameiet har varmesentral med leveranse til radiator og varmt forbruksvann. Radiator montert på vegg i stue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Byggeår

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, med innfelte sprinkel hoder.
Det er montert seriekoblet/felles brannalarm i boligblokka.
Boligen har brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

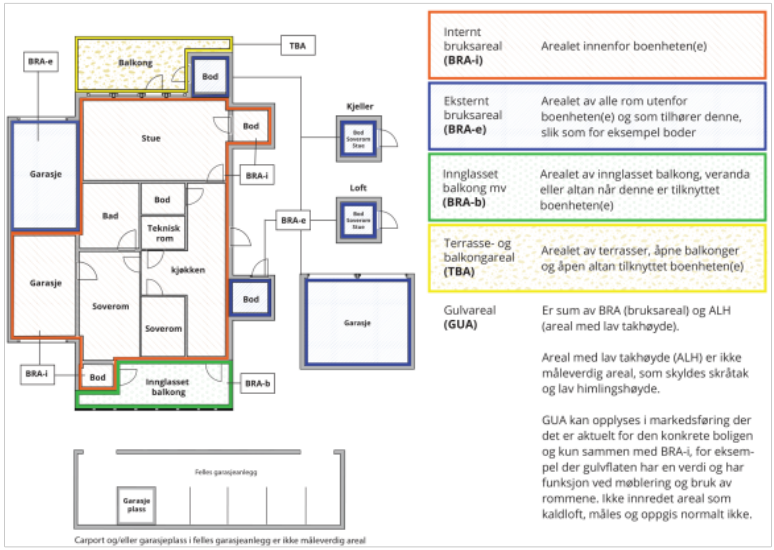
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76	5		81	12
SUM	**76**	**5**			**12**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
Åpent areal er veranda/balkong.
Seksjonert sportsbod på 5 m2 i kjeller er satt som eksternt bruksareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1586		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tomasjordnes 41

Hjemmelshaver
Simonsen Christine, Simonsen Oddgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En 4-roms leilighet som ligger vestvendt til på fastlandssiden på Tomasjord i Tromsø kommune, i et område som er kjent for sin solrike beliggenhet. Leiligheten har en landlig men urban beliggenhet i et naturfint område med nærhet til barneskole, barnehage, treningssenter, rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten. Kort vei til matbutikker (spar og Rema 1000). Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 6 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset er det også ca. 5,5 km med bil eller buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og noe næringsarealer.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med parkering, gangveier, plattinger og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Selveierleilighet i et leilighetsbygg på en sameietomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 890 000	2020

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	09.03.2023		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 09.07.2025 Simonsen, Christine

bankID SIGNERT: 10.07.2025 Simonsen, Oddgeir

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

Oddgeir Simonsen

Christine Simonsen

Boligen

Tomasjordnes 41
9024 Tomasjord

5501-15/1586/0/14

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sameiet hadde vannlekkasje/ vanninntrengning for en tid tilbake, dette var på andre siden av bygget. saken er blitt utbedret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: ENH

   Beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av vannskade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

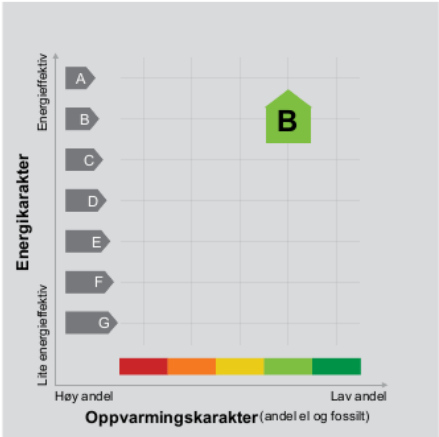
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tomasjordnes 41
Postnummer	9024
Sted	TOMASJORD
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1586
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300481248
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	74fe6b12-ef6d-449a-a7d3-323303a9191c
Dato	09.10.2023
Innmeldt av	Norconsult AS v/ INGRID HOLE



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tomasjordnes 41
Postnummer: 9024
Sted: TOMASJORD
Kommune: Tromsø
Bolignummer: H0208
Dato: 09.10.2023 14:22:28
Energimerkenummer: 74fe6b12-ef6d-449a-a7d3-323303a9191c

Kommunenummer: 5401
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 1586
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300481248

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	189 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	22,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,84 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,93
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingrid Hole

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	21,9
Ventilasjonsvarme	6,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,9
Pumper	0,2
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 593 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 020 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 621 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 285 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 309 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 593 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,5 %

Vedtekter

for

Sameiet Nesset Nord

Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024

§ 1
Generelt

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

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

§ 4
Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

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

§ 5
Sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

§ 6
Vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5, og eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet skal:

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

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

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

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

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

§ 10.2 Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

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

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

§ 12
Årsmøte

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

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

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

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

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

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

§ 13
Innkalling til Årsmøtet

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

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

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

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 15
Møteledelse og protokoll

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

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 18
Forretningsfører

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

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

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Legalpant

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

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

§ 21
Tvister

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

§ 22
Vedtektsendring

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

§ 23
Særlig om garasjene

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

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

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

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

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

Husordensregler for Sameiet Nesset Nord

1. Innledning

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige forandringer

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

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

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

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

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

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

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

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

6. Renhold, barnevogner og sykler

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

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

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

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

7. Søppel

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

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

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

8. Dyrehold

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

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

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

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

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

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

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

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

10 Dugnad

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

Tromsø, 18.01.2016

Sameiet Nesset Nord

Regler for dyrehold i Sameiet Nesset Nord.

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

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

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

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

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

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

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

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

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

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.

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

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

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

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på sameiemøte.

Tromsø, 18.01.2016



ÅRSREGNSKAP 2023

063 - Sameiet Nesset Nord

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 390 688	2 293 865	2 394 174	2 760 875
Sum innkrevde felleskostnader		**2 390 688**	**2 293 865**	**2 394 174**	**2 760 875**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	110 000	120 000	120 000	150 000
Personalkostnader	2	8 690	9 480	9 480	11 850
Vedlikehold og reparasjoner	3	722 812	524 429	470 375	565 333
Kabel-TV/Internett		296 960	290 064	311 220	310 752
Renhold		105 337	83 560	89 659	105 065
Energi og brensel	4	478 410	375 412	380 454	400 220
Andre driftskostnader	5	157 235	105 028	190 595	180 232
Revisjonshonorar		15 039	18 734	20 083	16 092
Forretningsførerhonorar		68 005	63 856	68 454	72 766
Konsulenthonorar		123 800	11 125	2 000	91 806
Andre avg. pliktige honorarer		10 525	742	1 061	0
Forsikring		189 928	153 881	173 886	263 558
Kommunale avgifter	6	105 186	467 301	490 390	412 974
Kontingenter		26 104	10 646	18 250	18 500
Sum driftskostnader		**2 418 031**	**2 234 257**	**2 345 905**	**2 599 149**
DRIFTSRESULTAT		**-27 343**	**59 608**	**48 268**	**161 726**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		9 097	0	0	0
Finanskostnader		80	1 863	0	0
Netto finansposter		**9 016**	**-1 863**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-18 326**	**57 744**	**48 268**	**161 726**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-18 326	57 744	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-18 326**	**57 744**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

063 - Sameiet Nesset Nord

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 813	0
Andre kortsiktige fordringer	7	95 825	74 609
Sum fordringer		97 638	74 609
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	586 945	557 922
Sum omløpsmidler		**684 583**	**632 530**
SUM EIENDELER		**684 583**	**632 530**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9,10	413 599	431 925
Sum egenkapital		**413 599**	**431 925**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 819	145 728
Annen kortsiktig gjeld		64 166	54 878
Sum kortsiktig gjeld		**270 985**	**200 605**
Sum gjeld		**270 985**	**200 605**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**684 583**	**632 530**

TROMSØ, 31.12.2023
063 - Sameiet Nesset Nord

Lasse Jensen-Aaris	Anita Kristine Westerli	Mats Joachim Holm Workinn
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 4 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

063 - Sameiet Nesset Nord

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	1 832 544
Andre inntekter	12 000
Internett	109 200
Kabel-TV	201 552
Kontingent velforening	54 912
Leie garasje	180 480
Sum Innkrevde felleskostnader	**2 390 688**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	110 000
Styrehonorar	**110 000**
Arbeidsgiveravgift	8 690
Personalkostnader	**8 690**
Sum Personalkostnader	**118 690**

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

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	18 750
Driftsmaterialer	3 184
Elektro	71 601
Garasjeanlegg	141 819
Heiskostnader	34 952
Leie vaktmester	78 557
Reparasjon og vedlikehold	330 446
Vedlikehold uteareal	4 119
Ventilasjonsanlegg	24 375
VVS	15 009
Sum Vedlikehold	**722 812**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	76 215
Fjernvarme	402 194
Sum Energi og brensel	**478 410**

Årsregnskap for 063 - Sameiet Nesset Nord Organisasjonsnr: 916533535

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Alarm Brann og redning	11 235
Andre kostnader	-5 352
Bankgebyrer	5 043
Beboerportal	15 751
HMS og internkontroll	17 438
Kontingent Velforening e.a.	52 956
Leie container/søppelkjøring	6 825
Leie lokale	3 750
Porto	938
Snøbrøyting	39 519
Vakthold- og alarmtjenester	4 119
Verktøy, utstyr m.m.	5 010
Øreavrunding	4
Sum Andre driftskostnader	**157 235**

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	18 294
Søppelsug FDV	86 892
Sum Kommunale avgifter	**105 186**

Note 7 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	75 700
Reklamasjonssak NBU 2023	20 125
Sum Andre kortsiktige fordringer	**95 825**

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1503.68.84573	586 940
Skattetrekkskonto	5
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**586 945**

Note 9 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	431 925	431 925
Årets resultat	-18 326	-18 326
Egenkapital 31.12.	**413 599**	**413 599**

Dokumentet er elektronisk signert

063 - Sameiet Nesset Nord

Note 10 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**431 925**	**374 181**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-18 326	57 744
Årets endring i disponible midler	**-18 326**	**57 744**
Disponible midler 31.12	**413 599**	**431 925**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	684 583	632 530
Kortsiktig gjeld	270 985	200 605
Disponible midler	**413 599**	**431 925**

Årsregnskap for 063 - Sameiet Nesset Nord Organisasjonsnr: 916533535

Dokumentet er elektronisk signert

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Nesset Nord for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

ALFA
REVISJON

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Lasse Jensen-Aaris
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

063 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Jensen-Aaris, Lasse	**2024-02-07**	**Workinn, Mats Joachim Holm**	**2024-02-15**

Identification

bankID Jensen-Aaris, Lasse

Identification

bankID Workinn, Mats Joachim Holm

Name	Date
Westerli, Anita Kristine	**2024-02-07**

Identification

bankID Westerli, Anita Kristine

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

agio FORVALTNING

Protokoll fra årsmøtet 2024

063 - Sameiet Nesset Nord

Org.nr. 916533535

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra årsmøtet 2024

Boligselskap	**063 - Sameiet Nesset Nord**
Organisasjonsnummer:	916533535
Dato:	13.05.2024
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1.etg

1. Konstituering

a) Status frammøte

11 antall stemmeberettigede til stede
11 antall seksjonseiere til stede
1 fullmakter registrert
Andre: Lasse Jensen-Aaris som ordinær styreleder

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris og Anita Westerli ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Lasse Jensen-Aaris ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2023 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 190 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Lasse Jensen-Aaris

Mats Workinn er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem

Mats Workinn stiller til gjenvalg for 1 år

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Lasse Jensen-Aaris	2023 - 2025
Styremedlem	Anita Westerli	2023 - 2025
Styremedlem	Mats Workinn	2024 - 2025

Dokumentet er elektronisk signert

6. Innkomne saker

a) Sak 1

Malingsarbeid og sjekk av totalt 11 stk. nedløpsrør

Styret viser til større saker som er behandlet i perioden i styrets årsmelding

Sameiet v/ styret har hatt flere større vedlikeholdskostnader i perioden 2023-2024 og trenger således å innhente kapital til noe malingsarbeid og sjekk av totalt 11 stk. nedløpsrør

Sjekk av disse nedløpsrørene må ses i sammenheng med den store vannskaden som har pågått i den bakre delen av bygget, da vannskaden oppsto fra nettopp ett av disse nedløpsrørene.

Styret innstiller til engangsfakturering for dekning av disse kostnadene

Forslag til vedtak: Sameiet gjennomfører engangsfakturering for innhenting av kapital til prosjektet

Protokolleres: Enstemmig godkjent

b) Sak 2

Styret har hatt gjentatte klager på bruk av tredemølle i leiligheter, kortidsutleie, samt man ønsker å få etablert Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

Styret fremmer følgende vedtektsendringer og til orientering så kreves det 2/3 flertall for gjennomføring av vedtektsendringer

Sak deles opp i 3 punkter hvor hvert forslag skal stemmes over særskilt.

c) Sak 2,1

§ 4 Sameiernes plikter

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

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Protokolleres: Enstemmig godkjent

d) Sak 2,2

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette er § 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Protokolleres: Vedtatt med 10 stemmer for og 1 mot

e) Sak 2,3

§ 10.2 Fond for vedlikeholdsarbeid for seksjonseiere

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

Møtet ble avsluttet kl: 20:00

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

063 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Westerli, Anita Kristine	2024-05-22	Jensen-Aaris, Lasse	2024-05-23

Identification

bankID Westerli, Anita Kristine

Identification

bankID Jensen-Aaris, Lasse

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 TROMSØ STRANDTORGET
POSTBOKS 6800
9298 TROMSØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristine Henriksen - 18250120
Vår referanse: 3783694/26680913
Bestilling: C3 2025-06-25 (3) 27

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1093441	200	23.11.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501 TROMSØ	15	1586	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1093441/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:16

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601915264
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	15	1586

Nye seksjoner

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

Doknr 1093441 Tinglyst: 23.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1093441/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:16

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 3 av 3

11.11.2015 13.09

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

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

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 4095 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 28.10.2015 — Utstederens underskrift: Advokat MNA Bård D. Harila

Codex Advokat Tromsø AS
Pb. 447, 9255 Tromsø
bard.d.harila@codex.no

BEKREFTES

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

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

RETT KOPI BEKREFTES

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

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

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

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

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

Dato	Stempel og underskrift
12.11.2015	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKTOREN

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstedernes underskrift
28.10.2015	Advokat MNA Bård B. Hafila Pb 447 - 9256 Tromsø bard.hafila@conplex.no

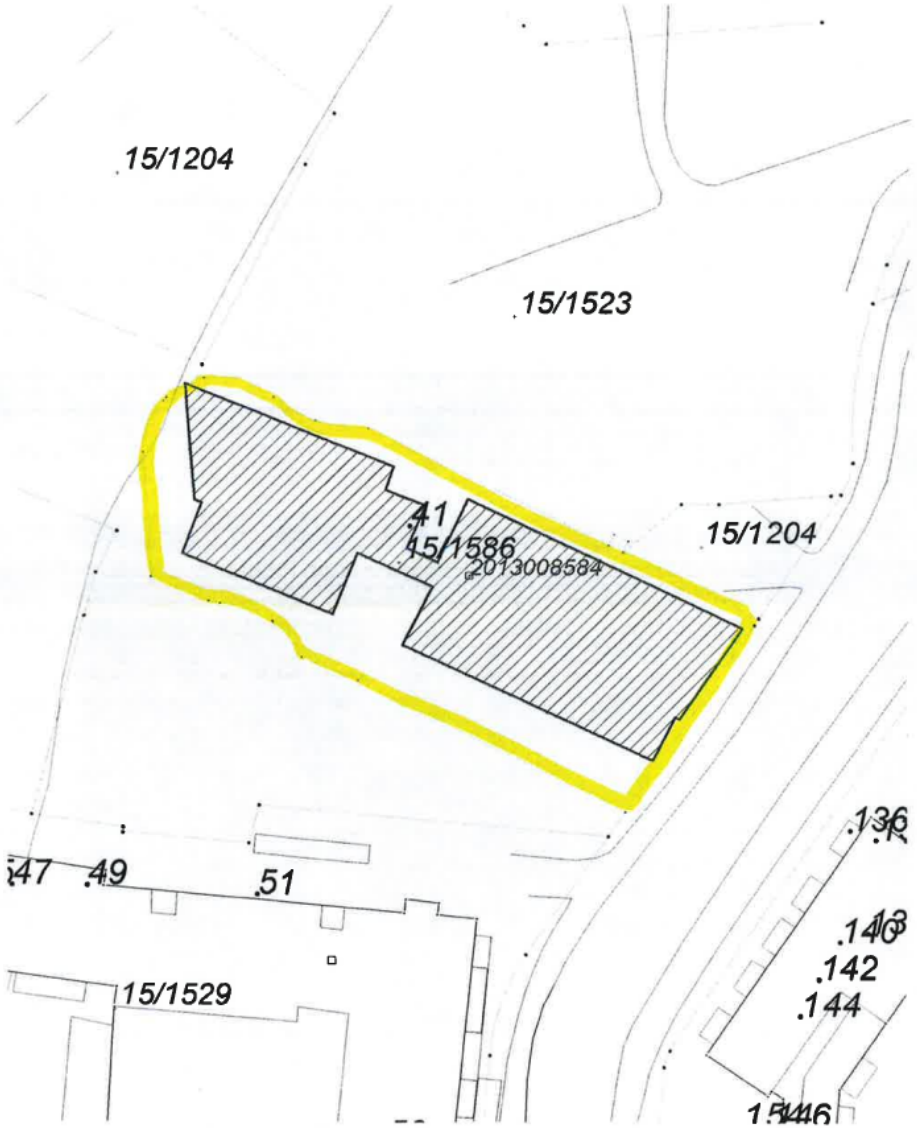
SEKSJONERINGSKART

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:500
Dato: 11.11.2015
Adresse: Tomasjordnes 41
Gnr/Bnr : gnr. 15 bnr. 1586

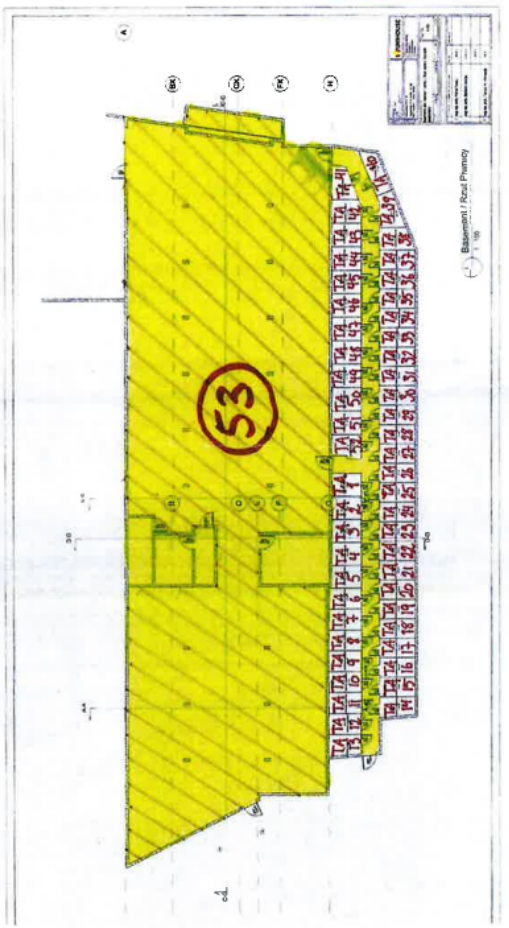
Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :

Seksjoneres
Fellesareal



Side 1 av 2

Kjeller / underetasje



Tromsø 28.10.15
Underetasje

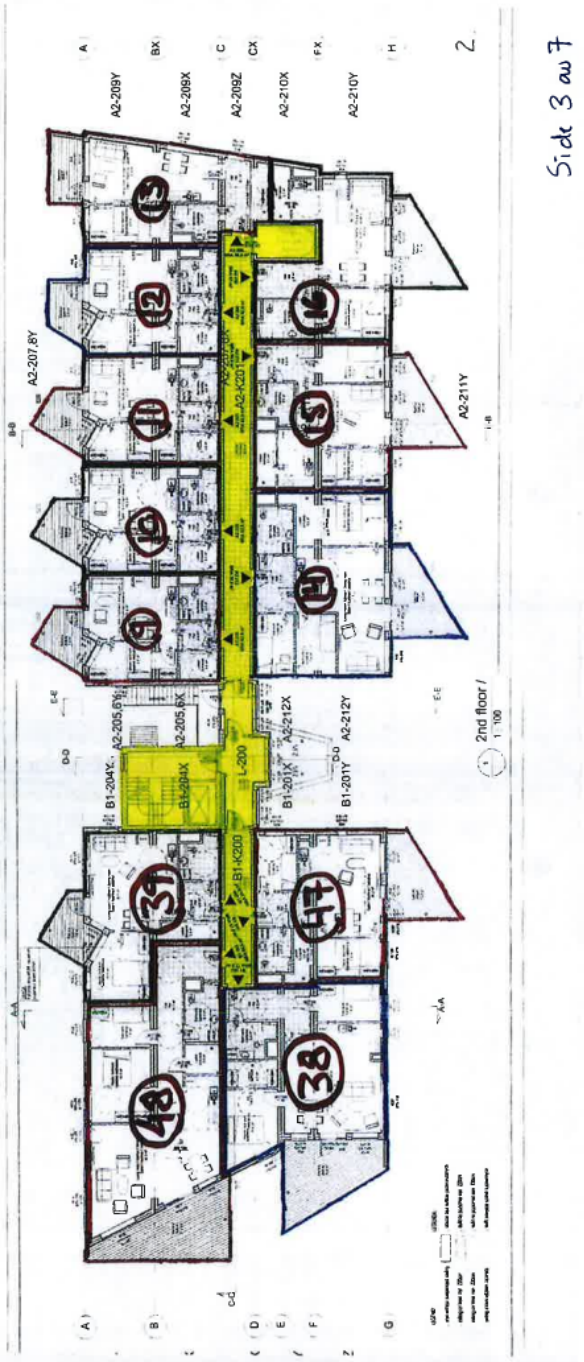
= Fellesareal
= SNR (53)
T.A = Tilleggsareal (kode) for selskapsnummer 1-52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1093441/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:16

1/rampe 28.10.15

Side 3 av 7

Plan 2
O = Selgesinnvinne
= Fellesareal



Tromsø kommune
Byutvikling

Norsk Boligutvikling as
Postboks 95

9305 FINNSNES

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

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

Tiltakshaver: Norsk boligutvikling AS

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1567/14

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

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

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

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

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

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

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

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

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

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

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:

- Norsk boligutvikling AS, Postboks 95, 9305 FINNSNES

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-15/1586/0/14

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.11.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
CHRISTINE SIMONSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ODDGEIR SIMONSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0208	81.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tomasjordnes	41		9024 TOMASJORD

Grunnkart

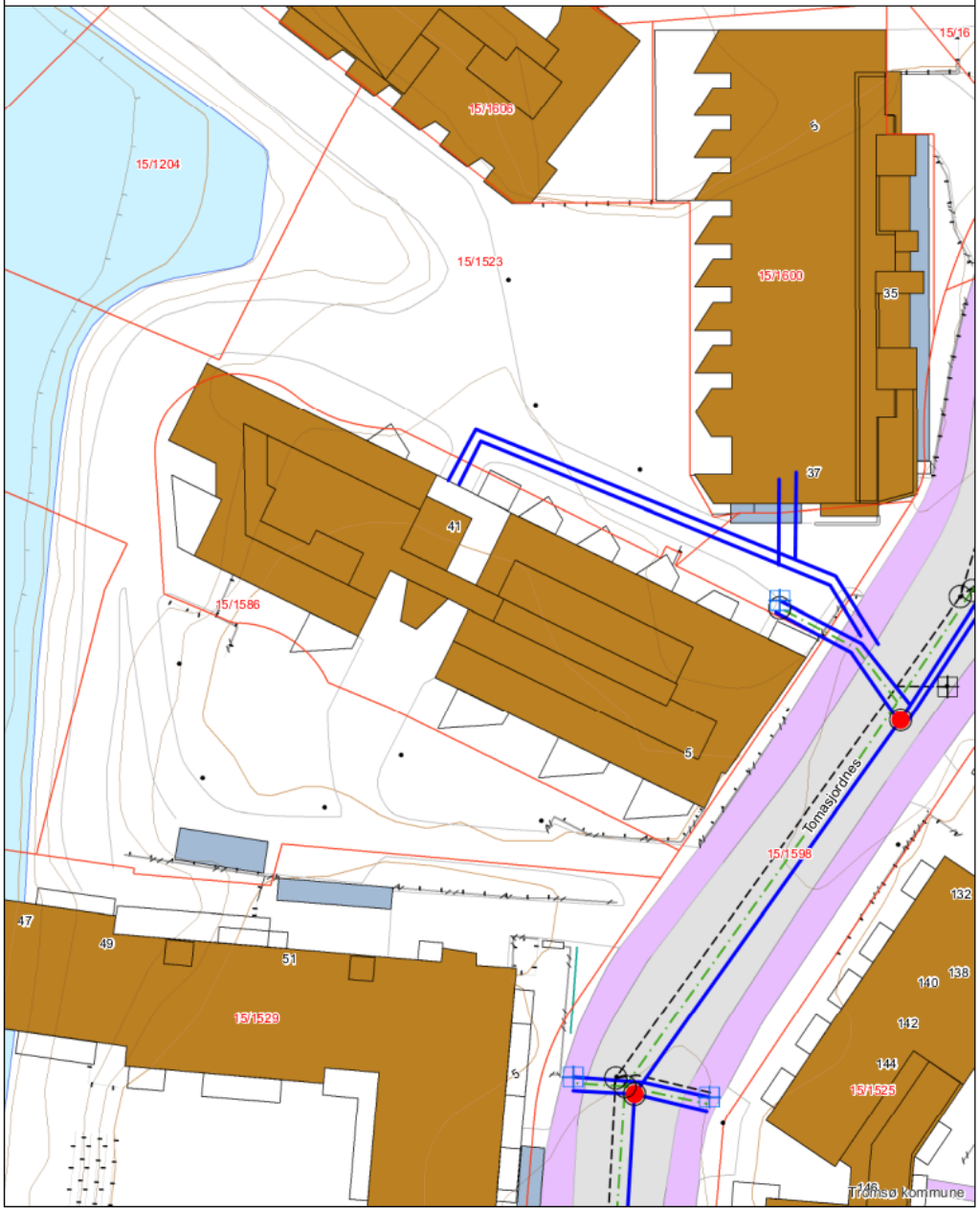
Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/14

Målestokk: 1:500
Areal: 1525 m□

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

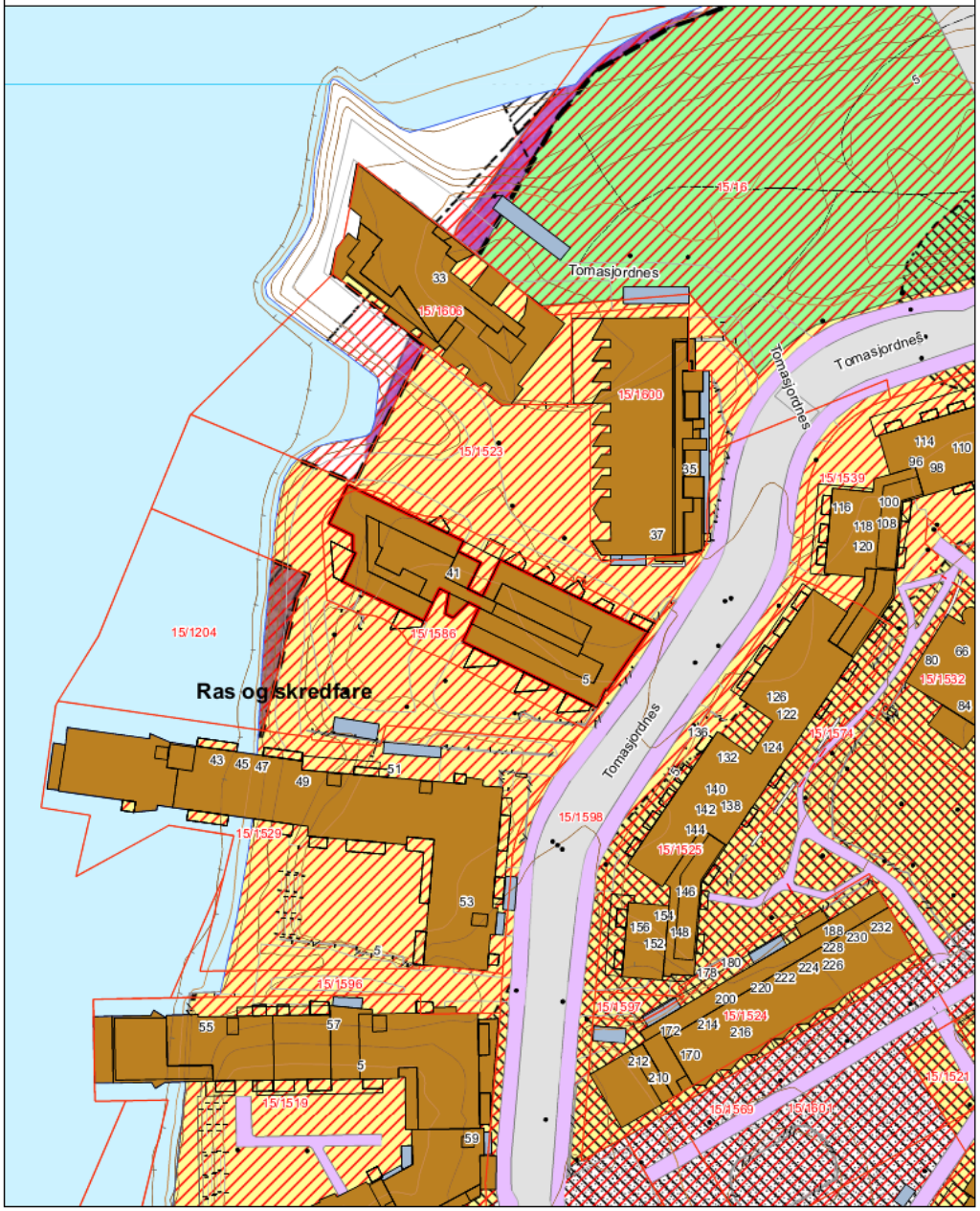
Kommuneplan

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/14

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

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

Reguleringsplan

Adresse: Tomasjordnes 41, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1586/0/14

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1499-003
Ikraftredelsesdato: 18.1.2005
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

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

TOMASJORDNES 41

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.) 289 elever, 16 klasser	**21 min** 1.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 485 elever, 39 klasser	**6 min** 2.8 km
Kroken skole (8-10 kl.) 261 elever, 23 klasser	**5 min** 3.2 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**25 min** 1.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**8 min** 5.3 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

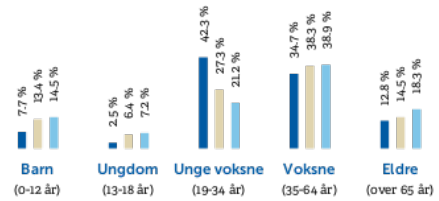
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tomasjordneset barnehage (1-5 år) 36 barn	**6 min** 0.4 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år) 106 barn	**11 min** 0.8 km
Lunheim barnehage (0-5 år) 50 barn	**19 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord	**3 min**
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

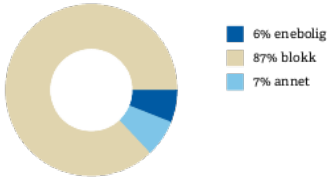
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge Ballspill	**3 min** 0.2 km
Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**21 min** 1.6 km
Feel24 Tomasjord	**10 min**
Feel24 Tromsdalen	**7 min**

BOLIGMASSE

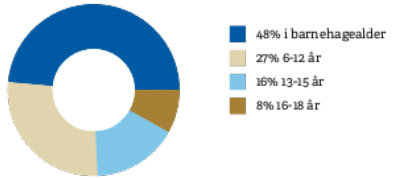


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

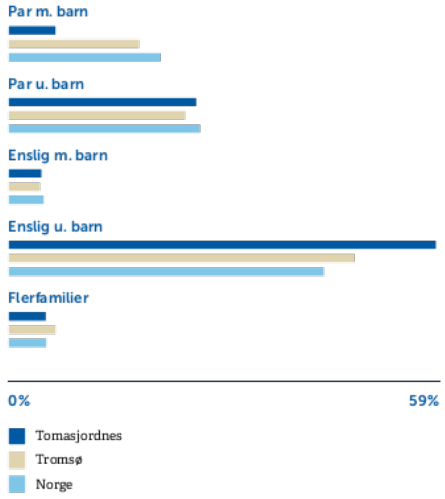
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**8 min**
Vitusapotek Pyramiden	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

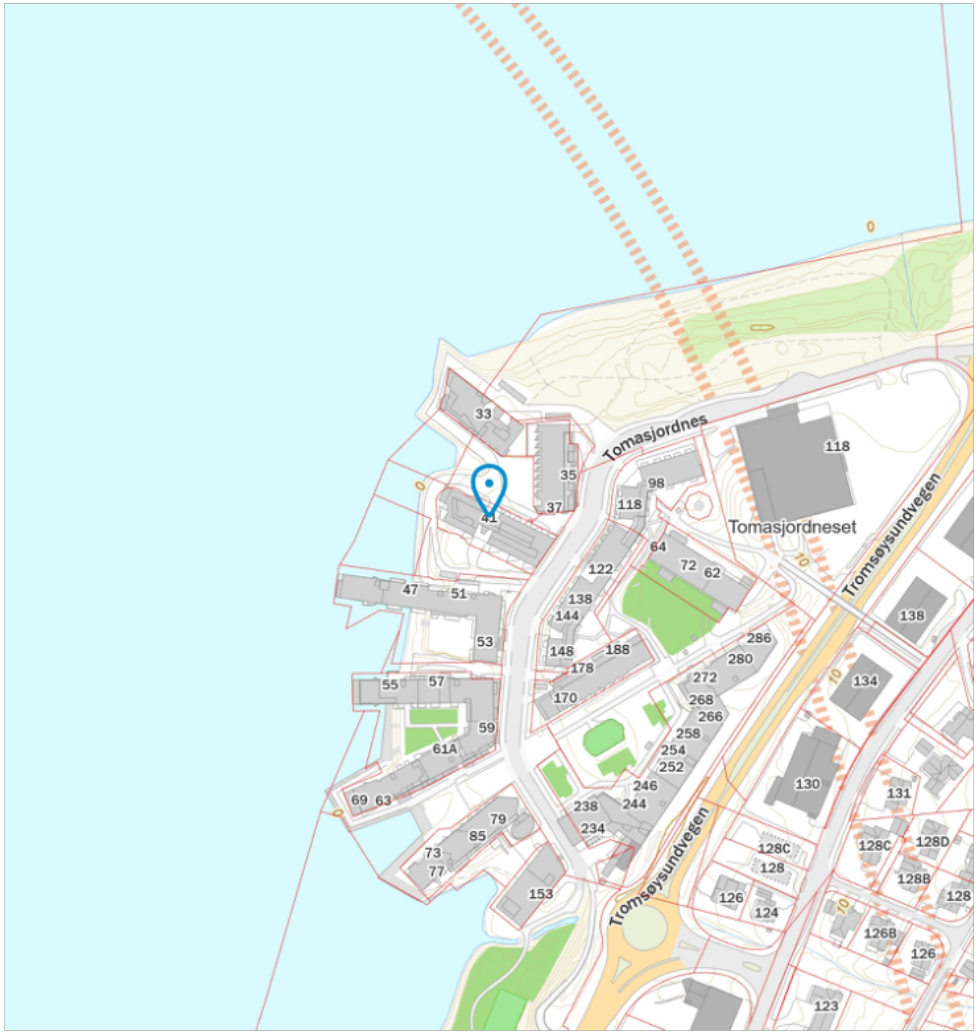


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250120 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Tomasjordnes 41, 9024 Tomasjord.
Gnr. 15, Bnr. 1586, Snr. 14, 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: 18250120
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.08.2025

EiendomsMegler 1

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no