

Velkommen til

Utsikten 274, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Utsikten 274
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 760 000,-	**BRA/BRA-i**	113 / 106 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 769 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	205 154,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 974 194,-	**Byggeår**	1983
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 510,-	**Etasje**	1

Energimerke G

Velkommen til Utsikten 274 - en pen og godt vedlikeholdt 4-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på familievennlige Utsikten. Her får du kort vei til UNN/UiT, skole, barnehage og forskjellige servicetilbud, blant annet dagligvarehandel. I tillegg er det gode bussforbindelser til sentrum og andre bydeler.

Leiligheten ble oppført tidlig på 80-tallet, men fremstår som godt ivaretatt. Her får du en lys stue, et pent og oppgradert kjøkken med meget god skap- og benkeplass og et stilfullt bad. Det ene soverommet har direkte utgang til østvendt balkong med nydelig utsikt. Separat vaskerom og toalett, samt god bodplass. Garasjeplass medfølger.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Utsikten 274, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 431 i Utsikten Borettslag, org.nr. 953933675, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 965 154,-
Prisantydning	kr	3 760 000,-
Andel fellesgjeld	kr	205 154,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 974 194,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 974 194,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 510,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Garasjeleie 275,00,-
Dugnad 50,00,-
TV og internett 439,00,-
Kapitalkostnader renter 549,48,-
Kapitalkostnader avdrag 157,67,-
Andel felleskostnader 6 038,34,-

Totale fellesutgifter pr. mnd. 7 510,-

Pliktig medlemskap i bonord
kr 300 i året pr. andelseier

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 135 809 988,- pr 31-12-2024

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Beskrivelse: 2241 - Lån 9484.71.87284
Geldende rente: 1,14 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.03.2026

Beskrivelse: 2242 - Lån 9484.71.87306
Geldende rente: 2,70 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 149 291,34
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.09.2038

Beskrivelse: 2243 - Lån 9484.72.28401
Geldende rente: 5,40 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 55 864,68
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 31.12.2053

Lån 9484.71.87306 tilhører alle andeler. Lånet har en fastrenteavtale på 2,7 prosent frem til desember 2024. Lån 9484.71.87284 tilhører kun enkelte femromsleiligheter. Borettslaget har nylig tatt opp lån 9484.72.28401 for renovering og vedlikehold. Kostnadene knyttet til lånet deles med Eierseksjonssameiet Utsikten.

Felleskostnader vil kunne påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

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

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
Agio Forvaltning, org.nr. 995366517
Postboks 113, 9252 Tromsø
post@agioforvaltning.no tlf. 77630488
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: 106 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 8 m²

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i fellesanlegg, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører.

Det er i tillegg montert fire utvendige ladestasjoner på utvendig parkeringsplass nord. Disse er disponible for både borettslagets beboere og beboere utenom borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 125, Bnr. 386, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 44 303 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Byggeår
1983 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Etasje
BRA-i 99m²: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom,
soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom.

2. etasje
BRA-e 7m²: Bod.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- To boder er slått sammen til en.

Endring av tilleggsdel (S-rom) til tilleggsdel (S-rom) er ikke et søknadspliktig tiltak.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2009 med slette, finerte fronter, heltre benkeplate med kum, over og underskap. Glass i front ved en del overskap. Kitchen-board over benkeskap.
Oppvaskmaskin medfølger

Bad:
Taklister i tre over malt tak. Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Skyvbare dusjvegger i glass og baderomsinnredning med servant i servantskap, høyskap og speil og lysskinne. Mekanisk avtrekk. Badet er fra 2021.

Innvendige overflater: Slett, malt tak som er malt i 2023. Vegger med malte overflater og tapet. Gulv med laminat, gulvbelegg og flis. Nytt laminat-gulv i stue , kjøkken og gang fra 2025. Ny spile-vegg stue.

Vannledninger:
Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon med nytt ventilasjonsanlegg i 2024.
Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank:
200 l bereder på vaskerom.

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

Branntekniske forhold:
Brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

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

TG2 - utvendig:
- Vinduer: Vindu på et soverom er punktert.

- Dører: En del slitasje på balkong-dør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: En del slitasje på dekke og på maling på gelender.

TG2 - Innvendig:

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder.

TG IU (ikke undersøkt)
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våt-sone. Våt-sone er tilstøtende yttervegg og vegg av betong.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende
rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2:
Lagt opp stikkontakt på badet. Utført av Ringjord Elektro 2025.

Pkt. 5:
1 vindu på et av soverommene er punktert, skal skiftes av borettslaget. Verandadør i stue er bestilt og skal skiftes av borettslaget.

Pkt. 13:
skiftet ventilasjonsanlegg i leiligheten. Arbeid utført av Caverion i 2024.

Pkt. 17:
Skiftet lys under kjøkkenskap, og taklys på kjøkkenet. Montert spotskinne i stue. Lagt opp stikkontakt på bad. Stikk til lekkasjevarsler til oppvaskmaskin. Nye stikkontakter på spilevegg. Arbeid utført av Ringjord Elektro i 2024.

Pkt. 29 Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninge

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue og hoved-soverom på 8 m2 med impregnert dekke og gelender av tre og metall.

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
Leilighet i rolige og barnevennlige omgivelser på Stakkevollan. Borettslaget er veletablert og området er bebygd med terrasseleiligheter. Utsikten Borettslag ligger om lag 800 meter nord for UNN/UIT på Tromsøyas nordøstside. Nærhet til dagligvarebutikk, svømmehall, fotballbane, idrettsanlegg, flotte ski- og turterreng, legesenter/helsestasjon, ungdomsklubb mm. Nærhet til bussforbindelser, samt gang- og sykkelsti direkte til UNN/UiT. Kort vei til Stakkevollan skole og barnehager. Området som barnevennlig med flere lekeplasser og aktiviteter for barn og ungdom. Leiligheten har utsikt mot fastlandet.

Adkomst
Kjør nordover langs Stakkevollvegen og ta av til venstre opp Nordøyavegen. Utsikten Borettslag er første borettslag til høyre. Til visninger vil det bli skiltet med EiendomsMegler1 - visningsskilter.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

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

Eiendommen er registrert å ligge innenfor rød og gul sone for vegstøy i kommuneplanen.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 871 939,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 487 754,-.

Andel felles formue
kr 39 418,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

Eier
Siv Heidi Hermansen

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

Andre relevante opplysninger
Utsikten Borettslag består av totalt 327 boenheter, fordelt på 324 andeler i rekkehus:
Styreleder: Annika Alexandersen
Epost: Utsiktenborettslag@styremail.no
Forretningsfører: Agio Forvaltning

Borettslaget har i 2024 et årsresultat på 537 849,-
Borettslaget har i 2025 budsjettert resultat 4 116 993,-
Styret informere om sterk økonomi tross flere større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboer eller til skade for bygningen. Hund er tillatt. Ved anskaffelse av hund plikter beboer å melde fra til kontoret for registrering samt signering av dyreholdsavtale. Katter er kun tillatt som «innekatt».

På høsten arrangeres det en beboerfest på Utsikten. Det er et arrangement for barn og voksne. Da er det aktiviteter for barn på dagtid og fest på kvelden. Dette bidrar til et hyggelig bomiljø hvor man kan bli kjent med sine naboer og det dannes samhold.

I borettslaget er det gjennomført et forprosjekt og besluttet å følge en vedlikeholdsplan som er skissert for tidsrommet 2025-2055. Basert på siste årsmøte skal fremtidig vedlikehold dekkes av oppsparte midler og uten de store økninger i felleskostnader.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Borettslaget har ansatte som jobber med daglig drift og vedlikehold.
Borettslaget har egen hjemmeside: https://utsiktenbl.no/.

Selger opplser:
Lampe over spisebord følger ikke med salget

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 30-09-2025.

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 30.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 30.09.2025
Energiattest
Vedtekter, datert 25.04.2019
Husordensregler, datert 25.04.2019
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 22.01.1981
Matrikkelrapport, datert 30.09.2025
Grunnkart, datert 30.09.2025
Kommuneplan, datert 29.03.2017
Reguleringsplan, datert 29.03.2017
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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



Stue og utsikt



Stue med utgang til balkong

















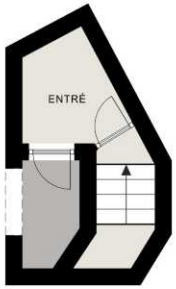






Plantegning





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.

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

Tilstandsrapport

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 386
Andelsnummer 431

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1920 **Referansenummer:** IN3811

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

4- roms rekkehus med normal slitasje.

Nytt laminat-gulv og listverk i stue , kjøkken og gang.
Ny spile-vegg stue.
Ny dør mellom gang og stue.

Bad renovert i 2021.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkong med utgang fra stue og hoved-soverom på 8 m2 med impregnert dekke og gelender av tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak som er malt i 2023.
Vegger med malte overflater og tapet.
Gulv med laminat, gulvbelegg og flis.

Nytt laminat-gulv i stue , kjøkken og gang.
Ny spile-vegg stue.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene i malt tre og med filt-innlegg.

Finerte og slette, malte dører.
Ny dør mellom gang og stue.

Garderobeskap på soverom.

Hyller i bod.

Innlagt bredband/fiber.

VÅTROM Gå til side

Bad med innvendige flater og utstyr fra 2021.

Slett, malt tak.

Flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel.
Smøre-membran og plast-sluk.

Skyvbare dusj-vegger i glass og baderoms-innredning med servant i servant-skap, høy-skap og speil og lys-skinne.

Mekanisk avtrekk.

Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra før 2011.

Slett, malt tak.

Baderoms-belegg på vegger.

Våtroms-belegg.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel.
Vinyl-belegg og plast-sluk.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2009 med slette, finerte fronter, heltre benkeplate med
kum, over og underskap.
Glass i front ved en del overskap.

Kitchen-board over benkeskap.

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC;
Slett malt tak.
Fliser på gulv.
Malt tapet på vegger.
Gulv-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon med nytt ventilasjonsanlegg i 2024.
Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

200 l bereder på vaskerom.

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

I 2024 ble nye lys montert under overskap og nyt taklampe på kjøkken og spott-skinne i stue.
Lagt opp stikkontakt på bad. Stikk til lekkasje-varsler til oppvaskmaskin. Nye stikkontakter på spile-vegg.

EL-kontroll utført i 2023 og eventuelle avvik ble rettet av elektriker.

Arealer Gå til side

Gå til side

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

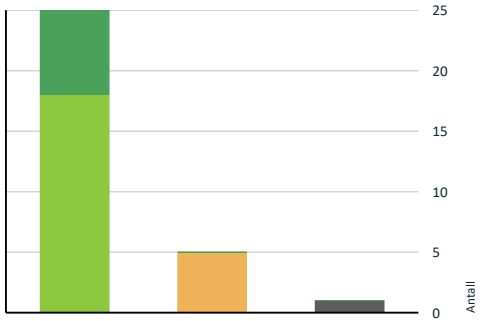
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

To boder er slått sammen til en bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt laminat-gulv i stue , kjøkken og gang. Ny spile-vegg stue. Ny dør mellom gang og stue.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vindu på et soverom er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Glass/vindu bør skiftes.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på balkong-dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vedlikehold og senere utskifting av balkongdør må påregnes



Slitasje på balkong-dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue og hoved-soverom på 8 m2 med impregnert dekke og gelender av tre og metall.

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

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Slett, malt tak som er malt i 2023; TG0.
Vegger med malte overflater og tapet.
Gulv med laminat, gulvbelegg og flis.

Nytt laminat-gulv i stue , kjøkken og gang; Tg0.
Ny spile-vegg stue; TG0.

Mellomrom i gulvbelegg på bod etter at vegg er revet; TG2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

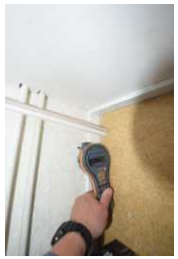
Etasjeskille av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ikke foretatt Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig og uten fukt-indikasjoner.
Det er videre foretatt fukt-søk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



TG 1 **Innvendige trapper**

Innvendig trapp mellom etasjene i malt tre og med filt-innlegg.



TG 1 **Innvendige dører**

Finerte og slette, malte dører.
Ny dør mellom gang og stue; TG0.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Garderobeskap på soverom.

Hyller i bod.

Innlagt bredband/fiber.

Sol-avskjerming montert ved vinduer i stue.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med innvendige flater og utstyr fra 2012.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.



ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Slett, malt tak
Flis på vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran og plastsluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Skyvbare dusj-vegger i glass og baderoms-innredning med servant i servant-skap, høy-skap og speil og lys-skinne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra før 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Slett, malt tak.
Baderoms-belegg på vegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Vinyl-belegg og plastsluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våt-sone
Våt-sone er tilstøtende yttervegg og vegg av betong.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009 med slette, finerte fronter, heltre benkeplate med
kum, over og
underskap.
Glass i front ved en del overskap.
Kitchen-board over benkeskap.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC;
Slett malt tak.
Fliser på gulv.
Malt tapet på vegger.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Gulv-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

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

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med nytt ventilasjonsanlegg i 2024.
Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

200 l bereder på vaskerom.

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.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

I 2024 ble nye lys montert under overskap og nyt taklampe på kjøkken og spott-skinne i stue.
Lagt opp stikkontakt på bad. Stikk til lekkasje-varsler til oppvaskmaskin.
Nye stikkontakter på spile-vegg.

EL-kontroll utført i 2023 og eventuelle avvik ble rettet av elektriker.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

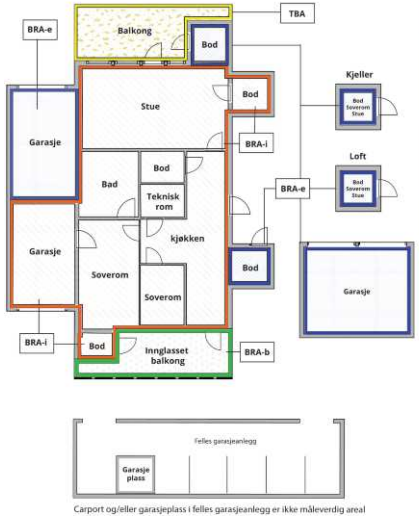
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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	99			99	8
Etasje 2	7	7		14	
SUM	**106**	**7**			**8**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom		
Etasje 2	Vindfang /trapperom., sportsbod		

Kommentar

Sportsbod på 7 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Veranda på 8 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Parkeringsplass til en bil i eget parkeringsanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: To boder er slått sammen til en bod.

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
Kommentar: Nytt laminat-gulv i stue , kjøkken og gang. Ny spile-vegg stue.
Ny dør mellom gang og stue.

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	98	8

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Siv Heidi Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	386		0	44303.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utsikten 274

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UTSIKTEN BORETTSLAG	953933675			Hermansen Siv Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
431	39 418	*01.01.2025*	205 154	*29.09.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utsikten 274 ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat terrasse-tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Utsikten 274 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 386
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	30.09.2025		Gjennomgått	173	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

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 30.09.2025
Hermansen, Siv Heidi

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

Siv Heidi Hermansen

Boligen

Utsikten 274
9018 TROMSØ

5501-125/386/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Ringjord Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp en stikkontakt på badet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

1 vindu på et av soverommene er punktert, skal skiftes av borettslaget.
Verandadør i stue er bestilt og skal skiftes av borettslaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Caverion
   Beskrivelse av arbeidet: skiftet ventilasjonsanlegg i leiligheten

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Ringjord Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lys under kjøkkenskap, og taklys på kjøkkenet. Montert spotskinne i stue. Lagt opp stikkontakt på bad. Stikk til lekkasjevarsler til oppvaskmaskin. Nye stikkontakter på spilevegg

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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.

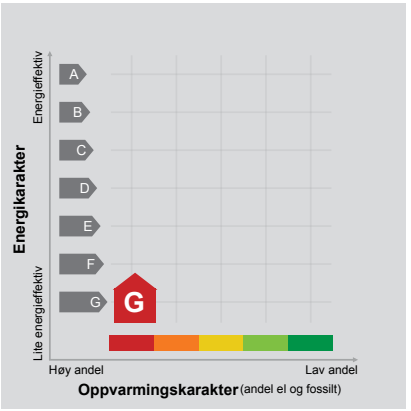
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Utsikten 274
Postnummer	9018
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190673448
Bruksenhetsnummer	H1001
Merkenummer	Energiattest-2025-178359
Dato	09.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Utsikten Borettslag

VEDTEKTER

For Utsikten Borettslag, org nr. 953933675

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 8.12.2004.
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2016.
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2018.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord (BONORD).

(3) Generalforsamlingen i borettslaget velger forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andelseierne finner borettslagets vedtekter på lagets hjemmeside og i beboerportalen. Papirutgave utleveres ved henvendelse til kontoret.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Slik beskrevet i borettslagsloven § 4-15 er fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte gjennom boligbyggelaget, og kan i tillegg kunngjøres på andre egnede måter.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Borettslaget har egne regler for bruk av garasje nedfelt i husordensreglene.

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

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

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

(5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Borettslaget har særskilte regler om dyrehold nedfelt i husholdningsreglene.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(1) Andelseieren har ansvar for å vedlikeholde indre areal i boligen slik beskrevet i borettslagslovens § 5-12.

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

(3) Andelseieren har ansvar for å holde ytre areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde dette. På Utsikten innbefatter det snørydding på veranda og snøskjerm/tak, renhold under verandaplatt og oljing/maling av ytre treverk som hører boligen til. Spesifikasjon for hvordan det skal males fås på kontoret.

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

(5) Andelseieren skal i størst mulig grad holde boligen fri for insekter og skadedyr, og melde fra til kontoret om man oppdager slike.

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

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

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

(9) Om andelseier ser at man av ulike årsaker ikke klarer å overholde vedlikeholdsplikten skal man kontakte kontoret for bistand.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. borettslagslovens § 5-17.

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

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

(2) På utsikten omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt også reparasjon eller nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer (herunder nødvendig utskifting av termoruter), tak, snøskjerm, platter, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder (mot egenandel) samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen og tilgjengeliggjøre installasjoner som eies av borettslaget, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting uten at dette skal påføre borettslaget ekstra kostnader. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslagets skal ha et styre bestående av styreleder og 6 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal være beboere i Utsikten Borettslag.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 10% av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite (i henhold til instruks for valgkomite)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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



9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene eller § 7-8 i borettslagsloven kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er klart oppgitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag (borettslagsloven).

Utsikten Borettslag – org.nr.953 933 675

Husordensregler – Dyreholdavtale/regler – Garasjeregler - behandlet og godkjent på ordinær generalforsamling 25.04.2019

Husordensregler

1. Formål og omfang

Husordensreglene er å anse som en del av husleiekontrakten. Reglene godkjennes av generalforsamlingen. De er ment for å fremme trivsel, godt bomiljø, fellesskap og samvær for dem som bor i borettslaget.

Bruk av leiligheten skal ikke sjenere andre. Ved brudd på husordensreglene kan styret bruke forskjellige virkemidler ovenfor andelseier/ beboer slik som innkalling til samtale, skriftlige advarsler og om nødvendig gå til oppsigelse av andel.

Klager fra beboere om mislighold av husordensreglene, skal gjøres skriftlig til kontoret/styret. Utenom åpningstid kan vaktselskap kontaktes.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier/beboere er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Utsikten borettslag har særlige regler for garasjen samt dyreholdavtale. Disse er å anse som en del av husordensreglene.

2. Orden

- Risting eller banking av matter, tøy, osv. fra vinduer og veranda er ikke tillatt. Unntak er der hvor det ikke ristes/bankes ned på leilighet under.
- Inngangsparti/ veranda skal holdes ryddig.
- Grilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Vis hensyn til naboer.
- Det skal alltid være ro i leiligheten og borettslaget fra kl. 23:00 til kl. 08:00.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med kontoret.
- Boring, spikring/banking og andre høylydte aktiviteter skal ikke foregå mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på *hverdager*.
- Boring, spikring/banking og andre høylydte aktiviteter skal ikke foregå før kl. 08.00 og etter kl. 18.00 på *lørdager*.
- Boring, spikring/banking og andre høylydte aktiviteter skal ikke foregå på søndager,helligdager og røde dager.

3. Om dyr

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboer eller til skade for bygningen.

- Hund er tillatt. Ved anskaffelse av hund plikter beboer å melde fra til kontoret for registrering samt signering av dyreholdsavtale.
- Katter er kun tillatt som «innekatt». Det er ikke tillatt å lufte katten ute uten band. Ved anskaffelse av katt plikter beboer å melde fra til kontoret for signering av dyreholdsavtale.
- Det er ikke tillatt å mate fugler ute i borettslaget. Fuglemating medfører økt tilstrømming av fugler, økt støy, ansamling av fugleskitt, reir og andre skadedyr.

4. Søppel

Utsikten Borettslag

- Søppelet skal kildesorteres hjemme i fargede poser og kastes i innkastlukene som er plassert i heishusene, nord for helsesenteret og utenfor hovedinngang. Hvis innkastet er fullt, gå til neste innkast.
- Poser for sortering finnes i hovedinngang og huken ved plan 6 (inngang heis øvre sør).
- På parkeringsplass utenfor hovedinngang er det miljøstasjon for sortering av *tekstiler*, glass og metall.
- På forretningssenteret kan du levere EE-avfall.
- Søppel som ikke passer i søppelsuget, skal beboer selv bringe til avfallsanlegg.

5. Snørydding

- Den enkelte andelseier/beboer er ansvarlig for snørydding på eget inngangsparti utenfor leiligheten samt måking av snøskjermer/tak og veranda.
- Snøen må ikke legges i gata slik at den hindrer ferdsel.
- Verandaer skal kun måkes på fastsatte tidspunkt jfr. årets måkekalender.
- Ved særskilt behov for måking av snø utenom oppsatt tidspunkt, skal kontoret kontaktes for avtale.

6. Leilighetene

- Andelseier/beboer er ansvarlig for å ikke ha ubetenksom omgang med vann.
- Andelseier kan bli gjort ansvarlig for skader påført leiligheten ved vannlekkasjer fra oppvaskmaskin, kjøleskap eller annet.
- Andelseier/beboer må straks melde fra til kontoret/styret om det merkes veggdyr/skadedyr eller lignende i leiligheten.
- Andelseier/beboer er ansvarlig for å varsle om andre skader på bygningskropp.
- I samsvar med borettslagsloven, vedtekter, husordensregler og husleiekontrakt, er andelseier ansvarlig for innvendig vedlikehold av leiligheter og boder.
- Ved ombygging skal endring av vann og avløpsrør godkjennes av kontoret og nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid, skal sendes kontoret. Ingen må starte meisling i vegger og gulv uten godkjenning.
- Ved bygningsmessig endring av leiligheten skal andelseier/ beboer rette seg etter de pålegg som kontoret bestemmer.
- Andelseier/ beboer er jfr vedtekten og borettslagsloven også ansvarlig for elektriske ledninger fra sikringsskap, vannrør fra stoppekran og avløp til sluk.
- Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er andelseier ansvarlig for.
- Det er forbudt å kaste saker og ting i toalettet som kan forårsake tette avløp. Tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leilighetene og fører til store omkostninger. Ved tett kloakk vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig. Kun urin, avføring og dopapir skal i do.
- Andelseier/beboer har ansvar for å sørge for nødvendig vedlikehold for å unngå tilstopping av alle avløp i leiligheten.
- Matrester og fett skal ikke i avløpet.
- Montering av varmepumpe eller vedfyring er ikke tillatt.
- Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller skjødesløshet fra andelseier/beboer, vil egenandel på borettslagets forsikring bli belastet andelseier.

Utsikten Borettslag – org.nr.953 933 675
Husordensregler – Dyreholdavtale/regler – Garasjeregler - behandlet og godkjent på ordinær generalforsamling 25.04.2019

7. Utvendig fasade

- Det er ikke tillatt med noen permanente utvendige fasadeendringer uten godkjenning fra styret i Utsikten og Sameiestyret. Eksempelvis oppsett av antenner, utvidelse av platt, legge brostein, montering av nye lyspunkter, sette opp skilt, solskjerming/markiser, skifte farge og så videre.
- Ved ønske om bygging av tak over veranda skal det utføres ihht. utarbeidet beskrivelse som fås utlevert av kontoret. Kostnader til dette er andelseiers ansvar når det er et ønske. Når det er nødvendig vedlikehold, dekker borettslaget byggingen. Dette vurderer daglig leder/vaktmester i lag.
- Jfr. vedtektene er andelseier er ansvarlig for maling av definerte flater ved egen inngang og veranda, oljing av egen platt og verandaplatt(er).
- Ingen skal male høyere enn man rekker fra bakken eller lav gardintrapp. I de tilfeller beboer ikke kan utføre maling som beskrevet over, plikter beboer å kontakte kontoret for hjelp.
- Det foreligger malingsbeskrivelse til hver leilighetstype som alle er pålagt å følge.
- Maling og olje får du på kontoret. Maleutstyr må den enkelte selv anskaffe.

8. Kontroll

Jfr borettslagsloven skal styret eller person (kontoret) oppnevnt av styret ha anledning til å foreta:

- Inspeksjon av leiligheten for å kunne konstatere om det er veggdyr, skader eller andre mangler.
- Regelmessig kontroll av leiligheten.
- Kontroll av leiligheten ved salg.

9. Parkering

- Daglig parkering skjer på egen plass i garasjen, utenfor garasjeanlegget (på nordsiden), parkeringsplasser foran forretningssenteret og helsestasjonen.
- Eier av garasjeplass eller leier av utendørs p-plasser skal fortrinnsvis benytte denne.
- Hele Utsikten er P-Sone.
- Parkering utenom anviste parkeringsplasser eller i strid med skilting og vedtekter, er ikke tillatt.
- Det er forbudt å parkere uregistrerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere mm på våre p-plasser utendørs.
- Etter skriftlig søknad til kontoret kan det likevel gis kortere dispensasjon vedrørende punkt over. Etter utløp av dispensasjon skal kjøretøyet fjernes.
- Kjøretøy uten tillatelse kan bli tauet bort på eiers regning.
- Vi har eget regelverk som regulerer bruken av garasjen.

10. Gatene

Enkelte gater i borettslaget har vektbegrensninger på 8 tonn totalvekt. Dette på grunn av forhold under gatene som garasje, leiligheter og næringslokaler. Overskridelse av dette medfører erstatningsansvar.

Dyreholdavtale/regler

Utsikten Borettslag og
Andelseier:_____Leilighetsnummer_____

Jeg/vi har antall _____ hund(er), rase _____

Jeg/vi har antall _____ katt(er), rase _____

Eventuelle andre dyr:_____

Dyreholdsregler:

1. Hunde- og kattehold tillates kun etter skriftlig godkjennelse fra borettslagets styre og etter at eier har godkjent og signert gjeldende avtale for dyrehold. Vedtaket har tilbakevirkende kraft og gjelder alle som er i besittelse av hund og katt.

2. Dyr skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll av personer som mestrer dyret.

3. Dyr skal holdes borte fra sandkasser og lekeplasser.

4. Balkonger, terrasser og utearealer skal ikke brukes som luftegård og/eller oppholdssted for dyr dersom det er til vesentlig sjenanse for naboer.

5. Ekskrementer som dyret legger igjen innen bo-området skal straks fjernes av eieren.
Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg osv.

6. La ikke dyret lage unødig støy. Dette gjelder både utendørs og innendørs.

7. Vis nødvendig hensyn overfor personer med allergi og de som ikke er fortrolig med dyr.

8. Om det oppstår konflikter i borettslaget angående dyrehold, bør kontoret informeres om saken. Oppnås ikke enighet på annen måte, fatter styret en beslutning som partene plikter å etterkomme.

9. Eieren plikter å sørge for at dyret ikke er en bærer av innvollsparasitter.
Ved enhver anskaffelse av nytt dyr, forplikter andelseier/ beboer å inngå ny dyreholdavtale.

Brudd på overstående regler regnes som mislighold, og borettslaget v/styret vil ved mislighold iverksette sanksjoner.

Tromsø / 201..

Andelseier_____ Borettslaget_____
Signatur *Signatur*

Utsikten Borettslag – org.nr.953 933 675
Husordensregler – Dyreholdavtale/regler – Garasjeregler - behandlet og godkjent på ordinær generalforsamling 25.04.2019

Garasjeregler

1. Brukere/ leietakere av garasjeplass er ansvarlig for ikke å slippe uvedkommende inn i anlegget.
2. Tilgang til garasjen styres gjennom nøkkelbrikken
3. Kun anledning å oppbevare kjøretøy + ett sett dekk. Gjenstander utover dette vil fjernes på eiers regning
4. Kun enkelt vedlikehold er tillatt. Med enkelt vedlikehold menes fylle spylervæske, dekkskift, etc. Oljeskift er **ikke** tillatt pga fare for oljesøl.
5. Røyking i garasjeanlegget er forbudt.
6. Fremleie av garasjeplass skal godkjennes av kontoret.
7. Kun beboere i Utsikten Borettslag har anledning til å leie ledige garasjeplasser.
8. Beboere som fremleier sin garasjeplass er økonomisk ansvarlig for skader som leietaker(e) forvolder.
9. Ved brudd på reglene gis det to skriftlige advarsler. Deretter mister man adgang til garasjen og garasjeplassen.

Utsikten Borettslag

Budsjett

2025

070 - Utsikten Borettslag



Budsjett

070 - Utsikten Borettslag

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	21 509 708	
Andre inntekter	10 895 972	
Sum driftsinntekter	**32 405 680**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	2 931 451	
Driftskostnader	23 302 541	
Sum kostnader	**26 233 992**	
Driftsresultat	6 171 688	
Finansposter		
Finansinntekter	23 810	*Vil øke dersom seksjonseiere faktureres for gaterenoveringslånet*
Finanskostnader	2 089 307	
Sum finansposter	**-2 065 497**	
Resultat før lån er hensyntatt	**4 106 191**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	3 052 833	
Resultat etter avdrag på lån	**1 053 358**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

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

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
2-roms	45	4 115	4 526
3-roms	161	4 938	5 432
4-roms	89	5 489	6 038
5-roms	25	5 589	6 148
5-roms	3	7 008	7 708
Sum andel felleskostnader		**1 629 523**	**1 792 476**
Sum årlig		**19 554 280**	**21 509 708**
Endring av felleskostnader			**10 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 1 053 358

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

Kommentar til endringen

Satt høyt for å åpprå positiv innvirkning på borettslagets økonomi

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3110	TV og internett	324	439	1 706 832		1 706 832
3114	Dugnad	324	50	194 400		194 400
3121	Garasje	222	275	732 600		732 600
3122	Parkering	32	150	57 600	250	96 000
3124	Leieav bod	4	500	24 000		24 000
3125	MC-plass	6	100	7 200	150	10 800
Sum						**2 753 832**

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	2 227 617	3 000 000
3106	Avdrag lån	2 023 641	3 052 833
3107	Renter lån	1 279 341	2 089 307
	Sum		**8 142 140**

Kommentar til endringen

Utleie og salg av andel 445
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	0	0	0		0	*Ingen behov for leie av lokaler*
6310 Leie container/seppelkjøring	159 002	212 003	222 603	185 000	185 000	*Nedjustert basert på bruk i 2024 (Faktura fra: Remiks, Perpetum samt fra leverandører som leverer søppel etter oppdrag)*
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	4 119 156	5 492 208	5 766 818		5 766 818	*Uendret, Faktureres kvartalsvis*
6340 Elektrisk energi	212 468	283 291	297 455		297 455	*Uendret, Faktura for storm: Garasje, Fellesområder, gatelys nivå 1 og , Styrerom*
6350 Vakthold parkering	0	0	0		0	*Uendret*
6360 Renhold	53 055	70 740	74 277		74 277	*Uendret, Dette kostnader med sameiet*
6400 Leie maskiner	16 332	21 776	22 865		22 865	*Uendret (leie av lift fra Remiremi i forbindelse med utskiftning tekking*
6420 Leie datasystemer	57 308	76 411	80 231		80 231	*Uendret: Bedriftssystemer AS, SuperOffice Norge AS*
6430 Leie andre kontormaskiner	5 886	7 848	8 240		8 240	*Leie av kopimaskin, noe driftsmateriale samt utskrift av GF hefte (skal ikke skrives ut i 2025)*
6440 Leie transportmidler	0	0	0		0	*Uendret*
6490 Annen leiekostnad	120 663	160 884	168 928	130 000	130 000	*leie av lift fra remiremi i forbindelse med tekking av veranda, Total Apartments AS (forbindelse med forsikringssak i 98. Tilbakebetales av andelseier/Gjenstridige a kr 40 192,00*
6520 Verktøy, utstyr m.m.	117 078	156 104	163 909		163 909	*Uendret, investeringsbehov også i 2025 (fakturert 2024: verktøy, utstyr, soppeltunker osv*
6510 Maskinkostnader	0	0	0		0	
6551 Datautstyr	4 225	5 633	5 915	5 000	5 000	*Daglig bruk, kan forekomme utskiftning/ nytt (fakturert 2024: datastasjern*
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	36 215	48 287	50 701	40 000	40 000	*Årlig bekledning og personlig vernеutstyr for ansatte og sommerhjelp*
6590 Annet driftsmateriale	5 441	7 255	7 617		7 617	*2 stk Faktura fra Hoite*
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 820 608	5 094 144	5 348 851	4 300 000	4 300 000	*Utskiftning og vedlikehold*
6602 VVS	598 356	797 808	837 698	750 000	750 000	*Utskiftning og vedlikehold*
6603 Elektro	387 129	516 172	541 981	500 000	500 000	*Utskiftning og vedlikehold*
6604 Utvendig anlegg	7 021	9 361	9 829	8 000	8 000	*Asfaltgrus*
6605 Heiskostnader	94 844	126 459	132 782	100 000	100 000	*Service på heiser, utrykninger. Den heisen med mest feil er utskiftet, Antatt midte utrykninger i 2025.*
6607 Driftsmaterialer	215 043	286 724	301 060	250 000	250 000	*Årlig innkjøk av driftsmateriell for bruk på Utsikten. Faktura fra Neumann, coop, optimera samt fra TRESS AS a 85000 for leiseapparater*
6609 Brannanlegg	6 786	9 048	9 500	50 000	50 000	*Sertifisering av brannstukkere, skulle vært gjort i 2022*
6610 Leie vaktmester	0	0	0		0	*Trenger ikke leie*
6611 Malingsarbeid	40 204	53 605	56 286	45 000	45 000	*Faktura for innkjøpt malingkjøk samt pensler*
6612 Ventilasjonsanlegg	80 300	107 067	112 420	100 000	100 000	*Vifter i leilighetar trengs utskiftning*
6614 Garasjeanlegg	57 788	77 051	80 903	80 000	80 000	*Garasjeportkjørene, Service på garasjeport. Ajcoa Parking samt Econor i forbindelse med undersøkelser på rampen over garasjeport*
6615 Vakthold- og alarmtjenester	312 169	416 225	437 037	250 000	250 000	*mulig at flere kostnader her burde vært på sameiet (gjøkk dette opp)*
6616 Alarm Brann og redning	0	0	0		0	
6617 Skadedyrskontroll	46 500	62 000	65 100	50 000	50 000	*Befaring og skadedyrskontroll, sjøgåre mus. serviceavtale i med aktiv skadedyr 2025 (rentokil avtale avsluttes)*
6618 HMS og internkontroll	21 070	28 093	29 498	35 000	35 000	Faktor sank (Kostnad 6998.40)
6619 Annen felleskostnad sameie	4 225 581	5 634 108	5 915 813		5 915 813	*kr 495659 pr måned*
6622 Elbil-lading	0	0	0		0	
6641 Kostnader dugnad	0	0	0		0	
6642 Kontigenter	129 900	173 200	181 860	130 000	130 000	*Etter hittil i år (kontingent for Velforening (32 400 og Bonor (a 300x 224)*
6643 Kurs	0	0	0		0	
6700 Honorar revisjon	24 035	24 035	25 237		25 237	*Alfa Revisjon AS*
6704 Beboerportal	0	0	0		0	
6705 Honorar forretningsførsel	341 997	341 997	359 097		359 097	*kr 113 999 kvartalvis til Agio*
6706 Honorar konsulent	68 647	91 529	96 106	30 000	30 000	*FDVhuset, Talat og ingeniørkonsulent tjenester*
6720 Juridisk bistand	63 169	84 225	88 437	90 000	90 000	*Advokatfirmaet Finn AS*
6780 Snebrøyting	-98 125	-130 833	-137 375		-137 375	*Er negativ da det er mottatt flere kreditnotaer enn fakturaer hittil i år. (samlet)*
6785 Vedlikehold uteareal	168 556	224 741	235 978	200 000	200 000	*Kosting av gater, materiell Utemiljø, TESS AS (apparater)*
6790 Annen fremmed tjeneste	35 838	47 784	50 173	50 000	50 000	*Kartlegging WiFi og andre tjenester (bed.syd) FDV huset*
6791 Brukerlisenser regnskap	1 452	1 936	2 033		2 033	*Visma*
6800 Kontorrekvisita	9 830	13 107	13 762	10 000	10 000	*Lyreco*
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	6 692	8 923	9 369	8 000	8 000	*Avis tromsø*
6860 Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0	80 000	80 000	*Hjullester og lift, varmearbeider kurs i 2025*
6890 Annen kontorkostnad	0	0	0		0	
6900 Telefon	14 920	19 893	20 888		20 888	*telefonabonnement for de ansatte*
6906 Kabel-TV og Internett	888 058	1 184 077	1 243 281	1 700 000	1 700 000	*Satt til ny pris oppgitt av styreleder (431 976,00 i kvartalet)*
6910 Webside - drift	7 032	9 376	9 845		9 845	*Agio driver hjemmesiden fra om med 2025. Inngår i allerede levert tjeneste*
6940 Porto	0	0	0		0	
7000 Drivstoff	14 344	19 125	20 082		20 082	*Drivstoff for hjullaster og firmabil*
7020 Vedlikehold	0	0	0		0	
7090 Annen kostnad transportmidler	45 038	60 051	63 053		63 053	*bompenger, service og reparasjon på hjullaster og firmabil*
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	324	432	454		454	*Bilfag i forbindelse med kjøring av utemiljøgruppe*
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	0	0		0	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	4 800	6 400	6 720	5 000	5 000	*Huseiernestandforbund*
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	0		0	
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	51 606	68 808	72 248	73 000	73 000	*Næringslivsforsikring, styreforsikring, maskinpark, ansvarsforsikring osv.*
7501 Egenandel forsikring	10 000	13 333	14 000	30 000	30 000	*Egenandeler i forsikringssaker*
7710 Styre- og generalforsamling	26 615	35 487	37 261	10 000	10 000	*Julebord, Taxi, Utenfor GF hefte (skal ikke gjøres i 2025)*
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	827 547	1 103 396	1 158 566		1 158 566	*245 240,96 kvartalsvis til Tromsø kommune*
7770 Bankgebyrer	6 740	8 987	9 436		9 436	*Kontoutskrift*
7780 Velferd	24 668	32 891	34 535	40 000	40 000	
7790 Andre kostnader	98 976	131 968	138 566	100 000	100 000	*Refusjoner, mastercard, finn.no, skilt og reklame*
Sum	**17 592 887**	**23 335 172**	**24 501 931**	**9 434 000**	**23 302 541**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader							
5000	Lønn ansatte	692 075	922 767	968 905	1 660 000	1 660 000	*Manuell justering blant annnet grunnet opprettelse av ny stilling 2024*
5330	Styrehonorar	715 308	715 308	751 073		751 073	
5190	Feriepenger	83 049	110 732	116 269	199 200	199 200	
5945	Pensjon	76 106	101 475	106 548		106 548	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	116 858	146 172	153 481		214 629	
Sum		**1 683 396**	**1 996 454**	**2 096 276**	**1 859 200**	**2 931 451**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	*Dersom det er utbetalt, så gjelder det for hele året*
8050	Annen renteinntekt	17 007	22 676	23 810	
	Sum	**17 007**	**22 676**	**23 810**	

	Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	2 089 307	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	3 052 833	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**5 142 140**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	9484.71.87284
Restlån pr. 01.01.	109 130
Rentesats	5,60 %
Avdrag budsjettår	86 714
Rente budsjettår	4 726
Sum budsjettår	91 440

Kommentar

Informasjonen er hente

Fordeling av lån 9484.71.87284

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
	502	0,086	9 407	34
	503	0,086	9 407	34
	504	0,086	9 407	34
	507	0,086	9 407	34
	509	0,086	9 407	34
	510	0,086	9 407	34
	512	0,086	9 407	34
	515	0,052	5 642	20
	516	0,086	9 407	34
	517	0,086	9 407	34
	524	0,086	9 407	34
	524	0,086	9 407	34
Sum	**12**	**1**	**109 119**	**394**

et fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Månedlig avdrag	Månedssum
623	657
623	657
623	657
623	657
623	657
623	657
623	657
374	394
623	657
623	657
623	657
623	657
7 225	**7 619**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	9484.71.87306
Restlån pr. 01.01.	44 744 280
Rentesats	2,70 %
Avdrag budsjettår	2 713 052
Rente budsjettår	1 181 012
Sum budsjettår	3 894 064

Kommentar

Informasjonen er hente

Fordeling av lån 9484.71.87306

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
100	0,003	150 285	331
101	0,003	150 285	331
102	0,003	150 285	331
103	0,003	112 650	248
104	0,003	112 650	248
105	0,003	112 650	248
106	0,003	112 650	248
107	0,003	112 650	248
108	0,003	112 650	248
109	0,003	112 650	248
110	0,003	112 650	248
111	0,003	112 650	248
112	0,003	112 650	248
113	0,003	112 650	248
114	0,003	112 650	248
115	0,003	112 650	248
116	0,003	112 650	248
117	0,003	112 650	248
118	0,003	112 650	248
119	0,003	112 650	248
120	0,003	112 650	248
121	0,003	112 650	248
122	0,003	112 650	248
123	0,003	112 650	248
124	0,003	112 650	248
125	0,003	112 650	248
126	0,003	112 650	248
127	0,003	150 285	331
128	0,003	150 285	331
129	0,003	150 285	331
130	0,003	150 285	331
131	0,003	150 285	331

132	0,003	150 285	331
133	0,003	150 285	331
134	0,003	150 285	331
135	0,003	150 285	331
136	0,003	150 285	331
137	0,003	150 285	331
138	0,003	150 285	331
139	0,003	112 650	248
140	0,003	112 650	248
141	0,003	112 650	248
142	0,003	112 650	248
143	0,004	191 924	422
144	0,003	135 217	297
145	0,003	135 217	297
146	0,003	135 217	297
147	0,003	135 217	297
148	0,003	135 217	297
149	0,003	135 217	297
150	0,003	135 217	297
151	0,003	135 217	297
152	0,003	135 217	297
153	0,003	135 217	297
154	0,003	135 217	297
155	0,003	135 217	297
156	0,003	135 217	297
157	0,003	135 217	297
158	0,003	135 217	297
159	0,003	135 217	297
160	0,003	135 217	297
161	0,003	135 217	297
162	0,003	135 217	297
176	0,003	135 217	297
177	0,003	135 217	297
178	0,003	135 217	297
201	0,003	135 217	297
202	0,003	135 217	297
203	0,003	135 217	297
204	0,003	135 217	297
205	0,003	135 217	297
206	0,003	135 217	297
207	0,003	135 217	297
208	0,003	135 217	297
209	0,003	135 217	297
210	0,003	135 217	297
211	0,003	135 217	297
212	0,003	135 217	297
213	0,003	150 285	331
214	0,003	150 285	331
215	0,003	150 285	331
216	0,003	150 285	331
217	0,003	150 285	331
218	0,003	150 285	331
219	0,003	153 051	337
220	0,003	153 051	337
221	0,003	153 051	337
222	0,003	153 051	337
223	0,003	153 051	337
224	0,003	153 051	337
225	0,003	153 051	337
226	0,003	153 051	337
227	0,003	153 051	337
228	0,003	153 051	337
229	0,003	153 051	337
230	0,003	153 051	337
231	0,003	153 051	337
232	0,003	153 051	337
233	0,003	153 051	337
234	0,003	150 285	331
235	0,003	135 217	297
236	0,003	135 217	297
237	0,004	191 924	422
238	0,003	135 217	297
239	0,003	135 217	297
240	0,003	135 217	297
241	0,003	135 217	297
242	0,003	135 217	297
243	0,003	135 217	297
244	0,003	135 217	297
245	0,003	135 217	297
246	0,003	135 217	297
301	0,003	135 217	297
302	0,003	135 217	297
303	0,003	135 217	297
304	0,003	135 217	297
305	0,003	135 217	297
306	0,003	135 217	297
307	0,003	135 217	297
308	0,003	135 217	297
309	0,003	135 217	297
310	0,003	135 217	297
311	0,003	135 217	297
314	0,003	135 217	297
315	0,003	153 051	337
316	0,003	153 051	337
317	0,003	153 051	337
318	0,003	153 051	337

319	0,003	153 051	337
320	0,003	153 051	337
321	0,003	153 051	337
322	0,003	153 051	337
323	0,003	153 051	337
324	0,003	153 051	337
325	0,004	191 924	422
326	0,003	135 217	297
327	0,003	135 217	297
328	0,003	135 217	297
329	0,003	135 217	297
330	0,003	135 217	297
331	0,003	135 217	297
332	0,003	135 217	297
333	0,003	135 217	297
334	0,003	135 217	297
335	0,003	135 217	297
336	0,003	135 217	297
337	0,003	135 217	297
338	0,003	135 217	297
339	0,003	135 217	297
340	0,003	135 217	297
341	0,003	135 217	297
342	0,003	135 217	297
343	0,003	135 217	297
344	0,003	135 217	297
345	0,003	135 217	297
346	0,003	135 217	297
347	0,003	135 217	297
348	0,003	135 217	297
349	0,003	135 217	297
350	0,003	135 217	297
351	0,003	135 217	297
352	0,003	150 285	331
353	0,003	150 285	331
354	0,003	150 285	331
355	0,003	150 285	331
356	0,003	150 285	331
357	0,003	150 285	331
358	0,003	150 285	331
359	0,003	150 285	331
360	0,003	150 285	331
361	0,003	150 285	331
362	0,003	150 285	331
363	0,003	150 285	331
364	0,003	150 285	331
365	0,003	150 285	331
366	0,003	150 285	331
367	0,003	150 285	331
368	0,003	150 285	331
369	0,003	150 285	331
370	0,003	135 217	297
371	0,003	135 217	297
372	0,003	135 217	297
373	0,003	135 217	297
374	0,003	135 217	297
375	0,003	135 217	297
376	0,003	135 217	297
377	0,003	135 217	297
378	0,003	135 217	297
379	0,003	135 217	297
380	0,003	135 217	297
381	0,003	135 217	297
382	0,003	135 217	297
383	0,003	135 217	297
384	0,003	135 217	297
385	0,003	135 217	297
386	0,003	150 285	331
387	0,003	150 285	331
388	0,003	150 285	331
389	0,003	150 285	331
390	0,003	150 285	331
391	0,003	150 285	331
392	0,003	150 285	331
393	0,003	150 285	331
394	0,003	150 285	331
395	0,003	150 285	331
396	0,003	150 285	331
397	0,003	150 285	331
398	0,003	150 285	331
399	0,003	150 285	331
401	0,003	150 285	331
402	0,003	150 285	331
403	0,003	150 285	331
404	0,003	135 217	297
405	0,003	135 217	297
406	0,003	135 217	297
407	0,003	135 217	297
408	0,003	135 217	297
409	0,003	135 217	297
410	0,003	135 217	297
411	0,003	135 217	297
412	0,003	135 217	297
413	0,003	112 650	248
414	0,003	112 650	248
415	0,003	112 650	248

416	0,003	112 650	248
417	0,003	112 650	248
418	0,003	112 650	248
419	0,003	112 650	248
420	0,003	112 650	248
421	0,003	112 650	248
422	0,003	112 650	248
423	0,003	112 650	248
425	0,003	135 217	297
426	0,003	135 217	297
427	0,003	135 217	297
428	0,003	135 217	297
429	0,003	135 217	297
430	0,003	135 217	297
431	0,003	135 217	297
432	0,003	112 650	248
433	0,003	112 650	248
434	0,003	112 650	248
435	0,003	112 650	248
436	0,003	112 650	248
437	0,003	112 650	248
438	0,003	112 650	248
439	0,003	135 217	297
440	0,003	135 217	297
441	0,003	135 217	297
442	0,003	135 217	297
443	0,003	135 217	297
444	0,003	135 217	297
445	0,003	135 217	297
451	0,003	135 217	297
452	0,003	135 217	297
453	0,003	135 217	297
454	0,003	135 217	297
455	0,003	135 217	297
456	0,003	135 217	297
457	0,003	135 217	297
458	0,003	135 217	297
459	0,003	135 217	297
460	0,003	135 217	297
461	0,003	135 217	297
462	0,003	135 217	297
463	0,003	135 217	297
464	0,003	135 217	297
465	0,003	135 217	297
466	0,003	135 217	297
467	0,003	135 217	297
468	0,003	135 217	297
469	0,003	135 217	297
470	0,003	135 217	297
471	0,003	135 217	297
472	0,003	135 217	297
473	0,003	135 217	297
474	0,003	135 217	297
475	0,003	135 217	297
476	0,003	135 217	297
477	0,003	150 285	331
478	0,003	150 285	331
479	0,003	150 285	331
480	0,003	150 285	331
481	0,003	150 285	331
482	0,003	150 285	331
483	0,003	150 285	331
484	0,003	150 285	331
485	0,003	150 285	331
486	0,003	150 285	331
487	0,003	150 285	331
488	0,003	150 285	331
489	0,003	150 285	331
490	0,003	150 285	331
491	0,003	150 285	331
492	0,003	150 285	331
493	0,003	150 285	331
494	0,003	150 285	331
495	0,003	150 285	331
501	0,003	150 285	331
502	0,003	150 285	331
503	0,003	150 285	331
504	0,003	135 217	297
505	0,003	135 217	297
506	0,003	135 217	297
507	0,003	135 217	297
508	0,003	135 217	297
509	0,003	135 217	297
510	0,003	135 217	297
511	0,003	135 217	297
512	0,003	135 217	297
513	0,003	135 217	297
514	0,003	135 217	297
515	0,003	135 217	297
516	0,003	150 285	331
517	0,003	150 285	331
518	0,003	150 285	331
519	0,003	150 285	331
520	0,003	150 285	331
521	0,003	150 285	331
522	0,003	150 285	331

	523	0,003	150 285	331
	524	0,003	150 285	331
	525	0,003	150 285	331
	526	0,003	150 285	331
Sum	**324**	**1**	**44 744 280**	**98 418**

et fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Månedlig avdrag	Månedssum
759	1 090
759	1 090
759	1 090
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090

759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
569	817
569	817
569	817
569	817
970	1 392
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
759	1 090
759	1 090

759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
759	1 090
683	981
683	981
970	1 392
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110

773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
773	1 110
970	1 392
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
759	1 090
759	1 090
759	1 090

569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
569	817
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981
683	981

759	1 090
759	1 090
759	1 090
759	1 090
226 088	**324 505**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	9484.72.28401
Restlån pr. 01.01.	16 818 492
Rentesats	5,40 %
Avdrag budsjettår	253 067
Rente budsjettår	903 569
Sum budsjettår	1 156 636

Kommentar

Informasjonen er hente
faktureres Eierseksjons
gaterenoveringen. Ren

Fordeling av lån 9484.72.28401

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
100	0,003	56 489	0
101	0,003	56 489	0
102	0,003	56 489	0
103	0,003	42 343	0
104	0,003	42 343	0
105	0,003	42 343	0
106	0,003	42 343	0
107	0,003	42 343	0
108	0,003	42 343	0
109	0,003	42 343	0
110	0,003	42 343	0
111	0,003	42 343	0
112	0,003	42 343	0
113	0,003	42 343	0
114	0,003	42 343	0
115	0,003	42 343	0
116	0,003	42 343	0
117	0,003	42 343	0
118	0,003	42 343	0
119	0,003	42 343	0
120	0,003	42 343	0
121	0,003	42 343	0
122	0,003	42 343	0
123	0,003	42 343	0
124	0,003	42 343	0
125	0,003	42 343	0
126	0,003	42 343	0
127	0,003	56 489	0
128	0,003	56 489	0
129	0,003	56 489	0
130	0,003	56 489	0
131	0,003	56 489	0

132	0,003	56 489	0
133	0,003	56 489	0
134	0,003	56 489	0
135	0,003	56 489	0
136	0,003	56 489	0
137	0,003	56 489	0
138	0,003	56 489	0
139	0,003	42 343	0
140	0,003	42 343	0
141	0,003	42 343	0
142	0,003	42 343	0
143	0,004	72 140	0
144	0,003	50 825	0
145	0,003	50 825	0
146	0,003	50 825	0
147	0,003	50 825	0
148	0,003	50 825	0
149	0,003	50 825	0
150	0,003	50 825	0
151	0,003	50 825	0
152	0,003	50 825	0
153	0,003	50 825	0
154	0,003	50 825	0
155	0,003	50 825	0
156	0,003	50 825	0
157	0,003	50 825	0
158	0,003	50 825	0
159	0,003	50 825	0
160	0,003	50 825	0
161	0,003	50 825	0
162	0,003	50 825	0
176	0,003	50 825	0
177	0,003	50 825	0
178	0,003	50 825	0
201	0,003	50 825	0
202	0,003	50 825	0
203	0,003	50 825	0
204	0,003	50 825	0
205	0,003	50 825	0
206	0,003	50 825	0
207	0,003	50 825	0
208	0,003	50 825	0
209	0,003	50 825	0
210	0,003	50 825	0
211	0,003	50 825	0
212	0,003	50 825	0
213	0,003	56 489	0
214	0,003	56 489	0
215	0,003	56 489	0
216	0,003	56 489	0
217	0,003	56 489	0
218	0,003	56 489	0
219	0,003	57 529	0
220	0,003	57 529	0
221	0,003	57 529	0
222	0,003	57 529	0
223	0,003	57 529	0
224	0,003	57 529	0
225	0,003	57 529	0
226	0,003	57 529	0
227	0,003	57 529	0
228	0,003	57 529	0
229	0,003	57 529	0
230	0,003	57 529	0
231	0,003	57 529	0
232	0,003	57 529	0
233	0,003	57 529	0
234	0,003	56 489	0
235	0,003	50 825	0
236	0,003	50 825	0
237	0,004	72 140	0
238	0,003	50 825	0
239	0,003	50 825	0
240	0,003	50 825	0
241	0,003	50 825	0
242	0,003	50 825	0
243	0,003	50 825	0
244	0,003	50 825	0
245	0,003	50 825	0
246	0,003	50 825	0
301	0,003	50 825	0
302	0,003	50 825	0
303	0,003	50 825	0
304	0,003	50 825	0
305	0,003	50 825	0
306	0,003	50 825	0
307	0,003	50 825	0
308	0,003	50 825	0
309	0,003	50 825	0
310	0,003	50 825	0
311	0,003	50 825	0
314	0,003	50 825	0
315	0,003	57 529	0
316	0,003	57 529	0
317	0,003	57 529	0
318	0,003	57 529	0

319	0,003	57 529	0
320	0,003	57 529	0
321	0,003	57 529	0
322	0,003	57 529	0
323	0,003	57 529	0
324	0,003	57 529	0
325	0,004	72 140	0
326	0,003	50 825	0
327	0,003	50 825	0
328	0,003	50 825	0
329	0,003	50 825	0
330	0,003	50 825	0
331	0,003	50 825	0
332	0,003	50 825	0
333	0,003	50 825	0
334	0,003	50 825	0
335	0,003	50 825	0
336	0,003	50 825	0
337	0,003	50 825	0
338	0,003	50 825	0
339	0,003	50 825	0
340	0,003	50 825	0
341	0,003	50 825	0
342	0,003	50 825	0
343	0,003	50 825	0
344	0,003	50 825	0
345	0,003	50 825	0
346	0,003	50 825	0
347	0,003	50 825	0
348	0,003	50 825	0
349	0,003	50 825	0
350	0,003	50 825	0
351	0,003	50 825	0
352	0,003	56 489	0
353	0,003	56 489	0
354	0,003	56 489	0
355	0,003	56 489	0
356	0,003	56 489	0
357	0,003	56 489	0
358	0,003	56 489	0
359	0,003	56 489	0
360	0,003	56 489	0
361	0,003	56 489	0
362	0,003	56 489	0
363	0,003	56 489	0
364	0,003	56 489	0
365	0,003	56 489	0
366	0,003	56 489	0
367	0,003	56 489	0
368	0,003	56 489	0
369	0,003	56 489	0
370	0,003	50 825	0
371	0,003	50 825	0
372	0,003	50 825	0
373	0,003	50 825	0
374	0,003	50 825	0
375	0,003	50 825	0
376	0,003	50 825	0
377	0,003	50 825	0
378	0,003	50 825	0
379	0,003	50 825	0
380	0,003	50 825	0
381	0,003	50 825	0
382	0,003	50 825	0
383	0,003	50 825	0
384	0,003	50 825	0
385	0,003	50 825	0
386	0,003	56 489	0
387	0,003	56 489	0
388	0,003	56 489	0
389	0,003	56 489	0
390	0,003	56 489	0
391	0,003	56 489	0
392	0,003	56 489	0
393	0,003	56 489	0
394	0,003	56 489	0
395	0,003	56 489	0
396	0,003	56 489	0
397	0,003	56 489	0
398	0,003	56 489	0
399	0,003	56 489	0
401	0,003	56 489	0
402	0,003	56 489	0
403	0,003	56 489	0
404	0,003	50 825	0
405	0,003	50 825	0
406	0,003	50 825	0
407	0,003	50 825	0
408	0,003	50 825	0
409	0,003	50 825	0
410	0,003	50 825	0
411	0,003	50 825	0
412	0,003	50 825	0
413	0,003	42 343	0
414	0,003	42 343	0
415	0,003	42 343	0

416	0,003	42 343	0
417	0,003	42 343	0
418	0,003	42 343	0
419	0,003	42 343	0
420	0,003	42 343	0
421	0,003	42 343	0
422	0,003	42 343	0
423	0,003	42 343	0
425	0,003	50 825	0
426	0,003	50 825	0
427	0,003	50 825	0
428	0,003	50 825	0
429	0,003	50 825	0
430	0,003	50 825	0
431	0,003	50 825	0
432	0,003	42 343	0
433	0,003	42 343	0
434	0,003	42 343	0
435	0,003	42 343	0
436	0,003	42 343	0
437	0,003	42 343	0
438	0,003	42 343	0
439	0,003	50 825	0
440	0,003	50 825	0
441	0,003	50 825	0
442	0,003	50 825	0
443	0,003	50 825	0
444	0,003	50 825	0
445	0,003	50 825	0
451	0,003	50 825	0
452	0,003	50 825	0
453	0,003	50 825	0
454	0,003	50 825	0
455	0,003	50 825	0
456	0,003	50 825	0
457	0,003	50 825	0
458	0,003	50 825	0
459	0,003	50 825	0
460	0,003	50 825	0
461	0,003	50 825	0
462	0,003	50 825	0
463	0,003	50 825	0
464	0,003	50 825	0
465	0,003	50 825	0
466	0,003	50 825	0
467	0,003	50 825	0
468	0,003	50 825	0
469	0,003	50 825	0
470	0,003	50 825	0
471	0,003	50 825	0
472	0,003	50 825	0
473	0,003	50 825	0
474	0,003	50 825	0
475	0,003	50 825	0
476	0,003	50 825	0
477	0,003	56 489	0
478	0,003	56 489	0
479	0,003	56 489	0
480	0,003	56 489	0
481	0,003	56 489	0
482	0,003	56 489	0
483	0,003	56 489	0
484	0,003	56 489	0
485	0,003	56 489	0
486	0,003	56 489	0
487	0,003	56 489	0
488	0,003	56 489	0
489	0,003	56 489	0
490	0,003	56 489	0
491	0,003	56 489	0
492	0,003	56 489	0
493	0,003	56 489	0
494	0,003	56 489	0
495	0,003	56 489	0
501	0,003	56 489	0
502	0,003	56 489	0
503	0,003	56 489	0
504	0,003	50 825	0
505	0,003	50 825	0
506	0,003	50 825	0
507	0,003	50 825	0
508	0,003	50 825	0
509	0,003	50 825	0
510	0,003	50 825	0
511	0,003	50 825	0
512	0,003	50 825	0
513	0,003	50 825	0
514	0,003	50 825	0
515	0,003	50 825	0
516	0,003	56 489	0
517	0,003	56 489	0
518	0,003	56 489	0
519	0,003	56 489	0
520	0,003	56 489	0
521	0,003	56 489	0
522	0,003	56 489	0

	523	0,003	56 489	0
	524	0,003	56 489	0
	525	0,003	56 489	0
	526	0,003	56 489	0
Sum	**324**	**1**	**16 818 492**	**0**

et fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Rentekostnader
ssameiet Utsikten i sin helhet iht. avtale om kostnadsfordeling knyttet til
ntebeløpet inngår derfor i å rlige inntekter i budsjettet.

Månedlig avdrag	Månedssum
0	0
0	0
0	0

0	0
0	0
0	0

0	0
0	0
0	0

0	0
0	0
0	0

0	0
0	0
0	0
0	0
0	**0**

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

070 - Utsikten Borettslag

Org.nr. 953933675

10.04.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for 070 - Utsikten Borettslag

Organisasjonsnummer:	953933675
Dato:	Torsdag 10.04.2025
Sted:	Auditoriet, gate 1.
Tid:	18.00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

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

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Honorar til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026 **(vedlegg A)**

Styrets forslag til vedtak:
Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 10.04.2025 at styrehonorar for styreperioden 2025/2026 skal justeres med endring i KPI indeks ved utarbeidelse og vedtak av budsjett for 2026. Honorar for styreperioden 2024/2025 kr 644.490,-legges til grunn for justeringen.

5. Honorar til valgkomite

Styret foreslår overfor ordinær generalforsamling at tidligere ordning med fast honorar og møtegodtgjørelse for valgkomite videreføres. **(vedlegg B)**

Styrets forslag til vedtak:
Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 10.04.2025 at valgkomiteen honoreres med en kombinasjon av fast honorar og møtegodtgjørelse for arbeid utført i anledning ordinær generalforsamling 2025.

6. Endring av vedtekter

Sak fra Styret: Endring av vedtekter

Styret ønsker å omformulere og spesifisere vedtektene som omhandler vedlikehold, punkt 5 i borettslagets vedtekter. Årsaken til vedtektsendring/omformulering er at nåværende vedtekter er for utydelige, og gir mye rom for tolkning. I nåværende vedtekter er det også uklart for andelseiere hva egen vedlikeholdsplikt innebærer og hva som er borettslagets ansvar.

Vedtektene er drift og styret sitt viktigste arbeidsverktøy når saker om vedlikeholdsplikt, erstatning ved skader og ansvar oppstår, og det er derfor sentralt at disse er så tydelige som mulig. Det er også i andelseieres interesse at vedtektene er formulert og tydelig på en slik måte at det ikke gir rom for misforståelser.

Vedlagt ligger nåværende vedtekter og formulering på disse **(vedlegg C),** og forslag til endring av vedtekter **(vedlegg D).**

Styrets innstilling til vedtak:
Nåværende vedtekter (vedlegg C) som angår vedlikehold, punk 5 i vedtektene, endres til forslag (vedlegg D) fremlagt for Ordinær Generalforsamling, 10.april 2025. Vedtaket krever to-tredjedels flertall.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

7. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år. **Se vedlegg G: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025**

Dagens styreleder er Annika Alexandersen
Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder

8. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år. **Se vedlegg G: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025**

Dagens styremedlemmer er som følger:

Truls Harald Hansen
Aina Andreassen
Nshimiyimana Evariste
Tom Erik Johannessen
Hege Berntsen
Robert Jakobsen

Truls Harald Hansen, Aina Andreassen og Nshimiyimana Evariste
er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Kari Refsdal
Kurt Andreas Nilsen
Wenche Rosita Kolbeinsen
Reidun Mikkelsen

Alle er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.
Se vedlegg G: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025

9. Valg av valgkomite

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

Dagens valgkomite

Arne Bjørklund
Astrid Johansen
Alma Thuestad
Matti Morottaja-Evensen

Alma Thuestad og Matti Morottaja-Evensen stiller til gjenvalg. Det skal følgelig stemmes om de skal velges for ny periode.

10. Innkomne saker – Til orientering

Kartlegging fasaderenovering og renoveringsplaner i Utsikten borettslag.

Det er meldt inn to saker fra beboere som begge berører kartlegging og energieffektivisering/fasaderenovering av borettslaget.

1. Beboer Kurt Andreas Nilsen har meldt inn sak som omhandler kartlegging av fasaderenovering, **se vedlegg E**

2. Beboer Thorbjørn Søreng har meldt inn sak der det bes om at renoveringsplaner i borettslaget stoppes, **se vedlegg F**

Utsikten borettslag er nå over 40 år. Styret og drift har siden 2023, med hovedvekt på 2024 jobbet med å kartlegge de faktiske forholdene i borettslaget. Med økt alder er det behov for kontinuerlig vedlikehold, og det vil på sikt være nødvendig med en energieffektivisering (etterisolering) da nåværende isolasjon trolig ikke vil møte fremtidens krav for energiklasse.

Per nå er det planlagt kartlegging av videre gaterenovering av gate 1 (Sameiet), el-anlegg og rørfornying i grotter. Det pågår også kontinuerlig arbeid med å tekke ballkonger, bytte vinduer, dører og vv-beredere slik at de møter forsikringsmessige krav. Styret har valgt å prioritere dette for å sikre at borettslaget har forsikringsdekning dersom det skulle være nødvendig.

Utsikten borettslag er en stor bygningsmasse, ca 48 000 m2 bestående av flere deleiere (Utsikten borettslag, Tromsø kommune og Lagopus). I tillegg består også Borettslaget og Sameiet av store fellesareal som heishus, garasjeanlegg, trappeganger mm.

Styrets innstilling til innmeldte saker 1. og 2:

1. Beboer Kurt Andreas Nilsen har meldt inn sak som omhandler kartlegging av fasaderenovering.

Da denne saken er allerede er startet opp i 2024 ser ikke styret det hensikt å stemme over noe som allerede er i gang.

Styret vil fortsette prosessen med kartlegging mot en fremtidig energieffektivisering av borettslaget. Det siste året har styret i samarbeid med drift brukt mye tid og ressurser på å kartlegge bygningsmassen, rør og el-anlegg. Arbeidet skal fortsette og videreføres i tiden fremover. Styret innhenter/leier kompetanse der det er nødvendig.

Drift har gjennom 2024 gjort en stor og krevende jobb med leilighetsinspeksjoner, og det er utarbeidet en vedlikeholdsplan som går frem til 2055. Her er det stipulert med kostnader slik at det vil være mulig for samtlige andelseiere å leve og bo i borettslaget, og kostandene tas av budsjetterte driftsmidler.

Videre ønsker styret å avvente med fasaderenovering og energieffektivisering til vi kan utarbeide gode løsninger ut fra de nye retningslinjene som kommer.

Ref.: «Styrets kommentarer til beboermøte».

Vi vil da ha tilegnet oss kunnskap om hva vi har å forholde oss til, og det vil være flere muligheter for å kunne søke midler og støtteordninger for etterisolering.

Styret ønsker at Utsikten borettslag skal være tilpasningsdyktig, møte de fremtidige kravene når de kommer – med minst mulig økte utgifter for den enkelte andelseier og borettslaget som helhet.

Styret fortsetter arbeidet med kartlegging og renovering og kontinuerlig forbedring i tråd med lokale og nasjonale retningslinjer, slik at Utsikten, nå og i framtiden, skal være et attraktivt og godt sted å bo og leve.

2. Beboer Thorbjørn Søreng har meldt inn sak der det bes om at renoveringsplaner i borettslaget stoppes.

Da det ikke eksisterer noen vedtatte planer om renovering, energieffektivisering eller etterisolering ser ikke styret hensikt over å stemme over noe som ikke eksisterer.

Styret informerer at alle slike planer må stemmes over i en generalforsamling før noe som helst kan iverksettes.

Før den tid må absolutt alt kartlegges, slik at alle kostnader belyses før det kan vedtas investeringer. Ref.: «Referat beboermøte» og «Styrets kommentarer til beboermøte».

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:
Styrets årsmelding

- Årsregnskap 2024
- Revisors beretning
- Vedlegg A: Godtgjørelse til styret
- Vedlegg B: Godtgjørelse til valgkomite
- Vedlegg C: Gjeldene vedtekter
- Vedlegg D: Forslag til endring av vedtekter
- Vedlegg E: Innmeldt sak av Kurt Andreas Nilsen
- Vedlegg F: Innmeldt sak av Thorbjørn Søreng
- Vedlegg G: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025
- Vedlegg H: Navneseddel og fullmakt

Styrets Årsmelding for 2024

Utsikten Borettslag

Org.nr. 953933675

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

I. Generelle opplysninger

Utsikten Borettslag består av totalt 327 boenheter, fordelt på 324 andeler i rekkehus. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 953 933 675 og ligger i Tromsø kommune.

I 2024 ble det solgt totalt 28 leiligheter i Utsikten Borettslag:

Antall rom	Snittpris	Antall solgte
2	2 770 000	4
3	2 958 929	16
4	3 446 667	6
5	3 912 500	2
	Sum	28

Borettslaget har en egen driftsavdeling som håndterer daglig drift og vedlikehold av bygninger, infrastruktur og fellesområder. Denne avdelingen består av fast ansatte og tilkallingsvikarer og er ansvarlig for en rekke service- og vedlikeholdsoppgaver. Styret tilstreber et godt arbeidsmiljø, både for ansatte og beboere, og har ingen kjente tilfeller av forurensning til ytre miljø.

Borettslaget er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, og borettslagets forretningsfører er Agio Forvaltning.

II. Tillitsvalgte

Valgt på ordinær generalforsamling 2024:

Styret:

Styreleder:	Annika Alexandersen	(Valgperiode: 2023-2025)
Styremedlem:	Truls Harald Hansen	(Valgperiode: 2023-2025)
Styremedlem:	Aina Andreassen	(Valgperiode: 2023-2025)
Styremedlem:	Evariste Nshimiyimana	(Valgperiode: 2023-2025)
Styremedlem:	Hege Berntsen	(Valgperiode: 2024-2026)
Styremedlem:	Tom Erik Johannessen	(Valgperiode: 2024-2026)
Styremedlem:	Robert Jakobsen	(Valgperiode: 2024-2026)

Varamedlemmer:

1. Varamedlem:	Wenche Kolbeinsen	(Valgperiode: 2024-2025)
2. Varamedlem:	Kurt Andreas Nilsen	(Valgperiode: 2024-2025)
3. Varamedlem:	Kari Refsdal	(Valgperiode: 2024-2025)
4. Varamedlem:	Reidun L. Mikkelsen	(Valgperiode: 2024-2025)

III. Styrets arbeid

Styret leder forvaltningen av borettslaget og jobber aktivt for å sikre en effektiv drift, god økonomistyring og et trygt og trivelig bomiljø for beboerne.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter hvor 90 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har det vært gjennomført møter med og i eierseksjonssameiet, personalmøter, komitémøter, utemiljøgruppemøter, velforeningsmøter og møter med andre samarbeidspartnere gjennom daglig drift. Det har vært gjort et stort arbeid med å få oversikt over samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Denne oversikten er nå digitalisert hos Agio Forvaltning.

Styrets leder og driftsavdelingen har hatt god og jevnlig kontakt med Agio Forvaltning for å sikre at den daglige driften av laget fungerer optimalt. Det er sendt ut 9 beboerinformasjoner i perioden for å holde beboerne oppdatert om aktuelle saker, planlagt vedlikehold og eventuelle pågående prosjekter.

IV. Vedlikehold og serviceoppdrag

Borettslaget har gjennom året gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeid for å sikre at bygningsmassen, leilighetene og fellesområdene er i god stand. Dette arbeidet har blitt ledet, og i stor grad utført av, borettslagets egen driftsavdeling, i tillegg til at eksterne leverandører har bistått ved større oppdrag og/eller ved spesielle behov. Arbeidet har inkludert både planlagte vedlikeholdsoppgaver og uforutsette utbedringer. Drift ved daglig leder har gjort en omfattende jobb med å utarbeide vedlikeholdsplan etter kartleggingen som har vært.

Vedlikehold i leiligheter:

· **Vinduer og dører:**
8 vinduer, 3 verandadører og 1 ytterdør er skiftet ut som en del av planlagt vedlikehold.
· **Varmtvannsberedere:**
19 beredere er byttet ut grunnet slitasje og lekkasjer. Andelseiere har hatt en egenandel på kr. 3000,- per utskiftning.
· **Ventilasjon:**
3 kanalvifter er skiftet ut for å opprettholde et godt inneklima.
· **Tekking av verandaer**:
59 verandaer har fått ny tekking i samarbeid med Protan Entreprenør AS.
· **Skadedyrsbehandling:**
4 Behandliger av sølvkre/skjeggkre og 2 tilfeller av mus er håndtert av Aktiv Skadedyr og Miljø AS.

· **Serviceoppdrag:**
Drift har utført ca. 100 serviceoppdrag i leiligheter.
· **Lekkasjeutbedring:**
Rundt 20 eldre lekkasjeskader er utbedret for å forhindre videre skader.
· **Innkledning av boder:** 5 boder/inngangspartier er kledd inn for å forhindre vanninntrenging.
· **Rens av ventilasjonsanlegg:**
293 anlegg har blitt renset for å sikre god luftkvalitet.

Vedlikehold fellesareal:

· **Sprinkelanlegg:**
Stengeventilen i garasjen er skiftet ut, og ca. 650 sprinkelhoder er erstattet.
· **Heis**: En ny heis er installert av Orona AS, noe som forventes å redusere vedlikeholdsbehov og driftsstans.
· **Renovering av trapp:** Betongtrappen mellom gate 0 og gate 1 er rehabilitert med membran, varmekabler og ny avløpsrenne.
· **Lekeplasser:** Utskiftning av lekeapparater i gate 0 og gate 4, samt planlagt vedlikehold av apparater våren 2025. Det er planlagt etablert lekeplass på gressplen i gate 0 i henhold til avtale med Tromsø Kommune. Lekeapparater er kjøpt inn, og blir montert vår 2025.
· **Lysutskifting:** Alle utskiftede lyspunkter er erstattet med energieffektive LED-lamper.

V. Rammeavtaler og serviceavtaler

For å sikre kvalitet og kostnadseffektiv drift har borettslaget inngått og fornyet flere rammeavtaler, som også gir beboerne tilgang til tjenester med rabatterte priser.

VI. Vannlekkasjer

Flere lekkasjer har blitt utbedret eller er under oppfølging. Noen saker er forsikringssaker, mens andre må dekkes av borettslaget.

VII. Utsikten 235

Utsikten 235 ble kjøpt av borettslagets midler etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling vår 2023. Årsak til utkjøp var lekkasjer med ukjent årsak. Ifølge vedtak skulle leiligheten renoveres og selges på det åpne markedet når dette var gjort. I påvente av renovering og utbedring har leiligheten vært utleid. Det har i senere tid kommet nye lekkasjer som per nå er under utbedring. Leiligheten klargjøres for salg i løpet av 2025.

VIII. Ansettelser

Det har vært flere ansettelser i driftsavdelingen for å styrke kapasiteten og sikre en stabil drift:

Tron-Gunnar (ansatt 02.09.2024)
Thomas (ansatt 06.01.2025)
Tilkallingsvikar: Leon

VIIII. Styrets oppsummering av perioden

Til tross for omfattende vedlikeholdsarbeid og flere store prosjekter i denne perioden, er borettslagets økonomi fortsatt solid. Styret har hatt en bevisst strategi for økonomistyring, noe som har sikret at nødvendige tiltak er gjennomført uten å kompromisse borettslagets økonomiske bærekraft.

I tillegg til de daglige drifts- og vedlikeholdsoppgavene har styret også initiert kartleggings-, vurderings- og kostnadsanalysefaser for større vedlikeholds- og renoveringsprosjekter. Disse analysene er en viktig del av borettslagets fremtidige planlegging for å sikre at nødvendige tiltak prioriteres og gjennomføres på en økonomisk forsvarlig måte.

Styret vil fortsette sitt arbeid for å sikre at Utsikten Borettslag forblir et trygt, velholdt og attraktivt sted å bo, og ser frem til videre samarbeid med beboerne for å opprettholde et godt bomiljø.

Regnskapet og årsresultatet presenteres i årsregnskapet og dets noter.

Styret i Utsikten Borettslag

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

070 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

REGNSKAP NORGE

www.regnskapnorge.no/digitalsignering



ÅRSREGNSKAP 2024

070 - Utsikten Borettslag

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

070 - Utsikten Borettslag

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	29 322 496	26 110 909	27 938 840	32 416 482
Sum innkrevde felleskostnader	**1**	**29 322 496**	**26 110 909**	**27 938 840**	**32 416 482**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	715 308	674 000	700 000	751 073
Personalkostnader	2	1 104 290	1 055 725	1 420 234	2 180 377
Avskrivninger		95 611	108 733	157 723	0
Vedlikehold og reparasjoner	4, 12	8 964 832	18 562 790	5 064 212	6 435 033
Kabel-TV/Internett		1 320 034	2 817 169	2 006 442	1 700 000
Renhold		80 273	93 291	111 624	74 277
Energi og brensel	5	268 808	298 198	298 601	297 455
Andre driftskostnader	6	7 075 753	6 179 986	6 663 021	7 258 059
Revisjonshonorar		24 035	22 059	31 471	25 237
Forretningsførerhonorar		455 996	386 063	413 088	359 097
Konsulenthonorar		72 591	49 508	50 000	30 000
Andre avg. pliktige honorarer		111 883	159 120	140 000	90 000
Forsikring		123 290	37 888	26 000	103 000
Kommunale avgifter	7	6 595 593	6 449 096	6 900 440	6 925 384
Kontingenter		4 800	4 500	4 500	5 000
Sum driftskostnader		**27 013 099**	**36 898 126**	**23 987 357**	**26 233 992**
DRIFTSRESULTAT		**2 309 398**	**-10 787 217**	**3 951 483**	**6 182 490**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	433 275	459 411	477 988	23 810
Finanskostnader	9	2 204 824	1 650 989	2 562 699	2 089 307
Netto finansposter		**-1 771 549**	**-1 191 578**	**-2 084 710**	**-2 065 497**
ÅRSRESULTAT		**537 849**	**-11 978 795**	**1 866 772**	**4 116 993**
Overføringer					
Til annen egenkapital		537 849	-11 978 795	0	0
SUM OVERFØRINGER		**537 849**	**-11 978 795**	**0**	**0**

Årsregnskap for 070 - Utsikten Borettslag Organisasjonsnr: 953933675

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	10	172 881 556	172 881 556
Maskiner og anlegg	3	0	44 199
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.		321 321	372 733
Sum varige driftsmidler		173 202 877	173 298 488
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**173 202 877**	**173 298 488**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		151 546	1 080 063
Andre kortsiktige fordringer	13	5 047 523	4 862 482
Sum fordringer		5 199 070	5 942 545
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	9 554 050	11 505 502
Sum omløpsmidler		**14 753 119**	**17 448 047**
SUM EIENDELER		**187 955 996**	**190 746 535**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		32 300	32 300
Annen egenkapital	15,16	52 113 708	51 575 859
Sum egenkapital		**52 146 008**	**51 608 159**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	61 657 325	64 618 743
Borettsinnskudd		71 964 000	71 964 000
Sum langsiktig gjeld		**133 621 325**	**136 582 743**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		670 857	1 802 881
Skyldig offentlige avgifter		158 969	106 630
Annen kortsiktig gjeld		1 358 836	646 122
Sum kortsiktig gjeld		**2 188 663**	**2 555 633**
Sum gjeld		**135 809 988**	**139 138 376**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**187 955 996**	**190 746 535**

TROMSØ, 31.12.2024
070 - Utsikten Borettslag

Annika Alexandersen Styrets leder	Truls Harald Hansen Styremedlem	Evariste Nshimiyimana Styremedlem
Aina Andreassen Styremedlem	Robert Jakobsen Styremedlem	Hege Berntsen Styremedlem
	Tom Erik Johannessen Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget 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.

070 - Utsikten Borettslag

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	19 537 787
Kapitalinnntekter avdrag	2 698 188
Kapitalinntekter renter	1 705 788
TV og internett	1 243 508
Dugnad	176 400
Leie garasje	730 800
Parkeringsleie	57 600
Leie bod	28 203
MC-plass	6 279
Internett	536 180
Administrasjonsgebyr	4 245
Oppgjør elbilladning	125 882
Andre inntekter	2 471 636
Sum Innkrevde felleskostnader	**29 322 496**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	715 308
Styrehonorar	**715 308**
Lønn til ansatte	790 489
Påløpte feriepenger	94 859
Fri telefon	6 222
Motkonto for gruppe 52	-6 222
Arbeidsgiveravgift - Sameiet	-97 975
Arbeidsgiveravgift av påløpte	-7 847
Arbeidsgiveravgift	228 110
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	15 341
Refusjon av sykepenger	-28 777
Pensjonsordning for ansatte	122 616
Premie O/U fond / Sliterordningen	1 425
Annen personalkostnad	-13 950
Personalkostnader	**1 104 290**
Sum Personalkostnader	**1 819 598**

Utsikten Borettslag har 4 fast ansatte. I tillegg er det utbetalt timelønn til vikarer. Lønnskostnadene fordeles mellom Eierseksjonssameiet Utsikten og Utsikten Borettslag. Borettslaget har tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Årsregnskap for 070 - Utsikten Borettslag Organisasjonsnr: 953933675

Note 3 Anleggsmiddel

	Traktor	Feiemaskin
Anskaffelsesår	2014	2021
Antatt levetid	10 år	10 år
Kostpris	**530 398**	**514 115**
Avskrivninger pr. 01.01.	433 159	89 970
+ Avskrivninger i år	53 040	51 412
Avskrivninger pr. 31.12	530 390	192 794
Bokført verdi pr. 31.12	**0**	**321 321**

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	5 604 120
VVS	1 372 703
Elektro	486 516
Utvendig anlegg	7 021
Heiskostnader	522 482
Driftsmaterialer	273 385
Brannanlegg	6 786
Leie vaktmester	17 291
Malingsarbeid	40 204
Ventilasjonsanlegg	331 521
Garasjeanlegg	91 550
Vedlikehold uteareal	168 556
Annen fremmed tjeneste	35 839
Brukerlisenser regnskap	1 452
Konsulentbistand IT	5 406
Sum Vedlikehold	**8 964 832**

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

Note 5 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	268 808
Sum Energi og brensel	**268 808**

070 - Utsikten Borettslag

Note 6 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	4 221
Leie container/søppelkjøring	165 805
Leie maskiner	16 332
Leie datasystemer	12 541
Leie andre kontormaskiner	9 550
Annen leiekostnad	123 882
Verktøy, utstyr m.m.	122 368
Driftsmateriale	13 811
Datautstyr	4 225
Arbeidsklær og verneutstyr	44 653
Annet driftsmateriale	5 441
Vakthold- og alarmtjenester	351 823
Skadedyrskontroll	51 016
HMS og internkontroll	29 231
Annen felleskostnad sameie	5 634 108
Kontigenter	129 900
Kontorrekvisita	10 241
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	6 692
Telefon	19 294
Webside - drift	7 670
Drivstoff	23 515
Annen kostnad transportmidler	49 383
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	324
Øreavrunding	830
Styre- og generalforsamling	30 380
Bankgebyrer	9 419
Velferd	31 188
Andre kostnader	167 910
Sum Andre driftskostnader	**7 075 753**

Note 7 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	5 492 197
Eiendoms- og festeavgift	1 103 396
Sum Kommunale avgifter	**6 595 593**

Note 8 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	434 428
Purregebyr/renter beboere	-1 153
Sum Finansinntekter	**433 275**

Note 9 Finanskostnader

	2024
Annen rentekostnad	1 511
Renter Lån 9484.71.87284	9 449
Renter Lån 9484.71.87306	1 274 808
Renter Lån 9484.72.28401	915 779
Purregebyr/renter leverandører	3 276
Sum Finanskostnader	**2 204 824**

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	158 154 011
Garasjer	22 000
Kontor og inventar	425 815
El bil ladere	503 808
Tomter og andre grunnarealer	10 209 987
Leiligheter Andel 445	3 156 695
Andre anleggsmidler	409 240
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**172 881 556**

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

Gnr. 125 bnr. 386.

Note 12 Annen fast eiendom

	2024
Andre anleggsmidler	409 240
El bil ladere	503 808
Kontor og inventar	425 815
Garasjer	22 000
Leiligheter Andel 445	3 156 695
Sum Andre kortsiktige fordringer	**4 517 558**

Annen fast eiendom avskrives ikke da den inngår i bygget og derfor følger samme avskrivningsprinsipp. Garasjer ble anskaffet i 2002. Kontor og inventar gjelder renovering av daglig leders kontor i 2021. Andel 445 ble anskaffet i 2023.

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Mellomregning lønn sameiet	1 498 745
Andre kortsiktige fordringer	1 137 905
Mellomregning kostnader	1 925 281
Periodiserte kostnader	485 592
Sum Andre kortsiktige fordringer	**5 047 523**

070 - Utsikten Borettslag

Note 14 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 7560.05.26936	1 807 042
Firmakort - 1503.35.50925	103 460
Vipps-konto 1506.09.09455	47 193
Plasseringskonto 1503.99.27524	28 012
Brukskonto 9484.07.83965	445
Plasseringskonto 9484.07.91666	7 457 960
Skattetrekkskonto	109 938
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**9 554 050**

Note 15 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	32 300	51 575 859	51 608 159
Årets resultat	0	537 849	537 849
Egenkapital 31.12.	**32 300**	**52 113 708**	**52 146 008**

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**14 892 414**	**15 625 291**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	537 849	-11 978 795
Tilbakeføring av avskrivning	95 611	108 733
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anl.midler	0	3 156 695
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 961 418	14 293 880
Årets endring i disponible midler	**-2 327 958**	**-732 877**
Disponible midler 31.12	**12 564 456**	**14 892 414**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	14 753 119	17 448 047
Kortsiktig gjeld	2 188 663	2 555 633
Disponible midler	**12 564 456**	**14 892 414**

Note 17 Gjeld til kredittinstitusjoner

Bank	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer	**9484.72.87284**	**9484.71.87306**	**9484.72.28401**
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2019	2019	2023
Beregnet innfridd	2026	2038	2053
Lånebeløp	559 525	59 351 136	17 000 000
Lånesaldo 01.01.	191 070	47 428 302	16 999 371
Avdrag i perioden	81 940	2 698 599	180 879
Lånesaldo 31.12	109 130	44 729 703	16 818 492

Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Type	**Antall**	**Brøk**	**9484.72.87284**
5-roms	1	5 %	5 457
5-roms	11	9 %	9 822

Type	**Antall**	**Brøk**	**9484.71.87306**
2-roms	46	12 %	112 797
3-roms	160	48 %	135 028
4-roms	90	30 %	150 093
5-roms	25	9 %	153 870
5-roms	3	1 %	193 829

Type	**Antall**	**Brøk**	**9484.72.28401**
2-roms	46	12 %	42 412
3-roms	160	48 %	50 771
4-roms	90	30 %	56 435
5-roms	25	9 %	57 856
5-roms	3	1 %	72 880

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 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 Utsikten Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 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)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

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)

- 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:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget 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 borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Annika Alexandersen
Styrets leder

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som viser et overskudd på kr 537 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Borettslaget har ikke behandlet kjøp av andel 445 i tråd med Burettslagslova §4-9. Andelen er ikke slettet pr 31.12.2024

Tromsø, 28. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Vedlegg A:

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Honorar til styremedlemmer

På ordinær generalforsamling den 17.04.2024 ble det gjort følgende vedtak om honorar til tillitsvalgte for styreperioden 2024/2025;

Vedtak om styrehonorar: Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 17.04.2024 at styrehonorar for styreperioden 2024/2025 skal justeres med endring i KPI indeks ved utarbeidelse og vedtak av budsjett for 2025. Honorar for styreperioden 2023/2024 kr 630.000 legges til grunn for justeringen

Etter KPI-justering på 2,3%, er samlet styrehonorar for styreperioden 25/26 satt til kr 644.490, -

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 10.04.2025 at styrehonorar for styreperioden 2025/2026 skal justeres med endring i KPI indeks ved utarbeidelse og vedtak av budsjett for 2026. Honorar for styreperioden 2024/2025 kr 644.490,- legges til grunn for justeringen.

Vedlegg B:

Sak 5: Honorar for valgkomite

Styret foreslår overfor ordinær generalforsamling at tidligere ordning med fast honorar og møtegodtgjørelse for valgkomite videreføres.

Satsene som valgkomiteen fikk utbetalt etter ordinær generalforsamling i 2024 var som følger:

Leder av valgkomite – fast honorar kr.3.395,6
Medlemmer av valgkomite – fast honorar kr.1.132,92
Møtegodtgjørelse kr.1.132,56

Styret foreslår at satsene indeksreguleres med samme % som styrets ramme for honorar, som for 2025 utgjør 2,3%

Nye satser for 2025 vil da bli som følger:

År	Leder	Medlemmer	Møtegodtgjørelse
2024	kr 3 396,60	kr 1 132,92	kr 1 132,54
2025	**kr 3 500,00**	**kr 1 200,00**	**kr 1 200,00**

KPI	2,30 %		

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 10.04.2025 at valgkomiteen honoreres med en kombinasjon av fast honorar og møtegodtgjørelse for arbeid utført i anledning ordinær generalforsamling 2025.

Vedlegg C:

Sak 6: Endring av vedtekter

Gjeldene vedtekter for Utsikten borettslag
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 8.12.2004.

Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2016.

Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2018.

Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2023.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren har ansvar for å vedlikeholde indre areal i boligen slik beskrevet i borettslagslovens § 5-12

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

(3) Andelseieren har ansvar for å holde ytre areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde dette. På Utsikten innbefatter det snørydding på veranda og snøskjerm/tak, renhold under verandaplatt og oljing/maling av ytre treverk som hører boligen til. Spesifikasjon for hvordan det skal males fås på kontoret.

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

(5) Andelseieren skal i størst mulig grad holde boligen fri for insekter og skadedyr, og melde fra til kontroret om man oppdager slike.

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

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

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

(9) Om andelseier ser at man av ulike årsaker ikke klarer å overholde vedlikeholdsplikten skal man kontakte kontoret for bistand.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. borettslagslovens § 5-17.

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

(3) På Utsikten omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt også reparasjon eller nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer (herunder nødvendig utskifting av termoruter), tak, snøskjerm, platter, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder (mot egenandel) samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Vedlegg D:

Sak 6: Endring av vedtekter
Ønsket endring av vedtekter på generalforsamling 10.04.2025

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren har ansvar for å vedlikeholde indre areal i boligen slik beskrevet i borettslagslovens § 5-12

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt i andelsleiligheter
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av følgende innvendig i andelsleilighetene Innenfor leilighetens naturlige avgrensning, ved gulv, vegg og tak.

VVS
Andelseier har ansvar for vedlikehold og eventuell nødvendig utskiftning av alle innvendige vannrør, avløpsrør og stoppekraner på kjøkken og bad som tilhører andelen. Ansvaret gjelder fra første gjennomføring i gulv/vegg/ tak fra felles teknisk anlegg i grotte/garasje, eller fra annen andel i de tilfeller det er aktuelt. Ansvaret gjelder for alle vann/avløpsrør, også de skjult i konstruksjon.

Andelseier har ansvar for løpende vedlikehold og nødvendig utskiftning av toalett, dusj og baderomsinnreding. Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige sluker avløpsrør og kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning i teknisk grotte.

Om manglende vedlikehold fører til lekkasje og påfølgende skade på egen eller annen andel vil kostnader kunne påfalle andelseier jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier plikter å fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid i leilighet på forespørsel fra drift eller styret i de tilfeller det er mistanke om forhold som kan føre til skade på annen eiendom eller fellesområder. Ved manglende fremvisning av nødvendig dokumentasjon kan kostnader for nødvendige undersøkelser i forbindelse med eventuell lekkasje eller annen skade påfalle andelseier.

Våtrom
Andelseier har ansvar for vedlikehold og eventuell nødvendig renovering av våtrom i leiligheten. Ved våtrom menes bad og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannsøl). Vannsøl på gulv og vegger fra dusjing, bading og klesvask. I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Det er andelseiers ansvar at tettesjiktet (belegg, membran, baderomsplater ol.) Er tett. Det er også

andelseiers ansvar at gjennomføringer gjennom tettesjikt, som sluk, elektriske ledninger, vann og avløpsrør og ventilasjonsrør er tett.

Andelseier er også ansvarlig for utskiftning av sluk på våtrom, men refunderes kr 15.000 pr sluk av borettslaget ved fremlagt dokumentasjon på at slukbyttet er utført i henhold til gjeldene krav og forskrifter på monteringstidspunkt. Andelseier er ansvarlig for innhenting av slik dokumentasjon.

Andelseier skal også påse at sluker på våtrom rensens jevnlig, minimum 2 ganger årlig.

Andelseier plikter å fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid i forbindelse med tettesjikt på forespørsel fra drift eller styret i de tilfeller det er mistanke om forhold som kan føre til skade på annen eiendom eller fellesområder. Ved manglende dokumentasjon kan kostnader for undersøkelser påfalle andelseier.

El-anlegg
Andelseier har ansvar for vedlikehold og eventuell nødvendig utskiftning av alle elektriske komponenter fra og med første hovedsikring/inntakssikring i leiligheten. Dette medfører at andelseiere har ansvar for sikringsskap tilhørende sikringer, stikkontakter, lysbrytere, termostater, varmekabler ledninger i både åpent og skjult anlegg.

Elektriske anlegg og elektrisk utstyr skal utføres, drives og vedlikeholdes i samsvar med: Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven), § 2. Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

Om manglende vedlikehold, andelseieres eget utført arbeid på El-anlegg eller feil bruk av El-anlegget fører til skade på egen eller annen andel vil kostnader kunne påfalle andelseier jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier plikter å fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid på forespørsel fra drift eller styret i de tilfeller det er mistanke om det er forhold som kan føre til skade på annen eiendom eller fellesområder. Ved manglende dokumentasjon kan kostnader for undersøkelser påfalle andelseier.

Ventilasjonsanlegg
Ved utskiftning eller endring av ventilasjonsanlegg og tilhørende utstyr, som ventilasjonskanaler, ventilator deksler ol. er andelseier ansvarlig for at endringer ikke påvirker ventilasjonsanleggets kapasitet eller tiltenkt bruk. Andelseier skal bruke ventilasjonssystemet i leilighetene. Styring på kjøkkenventilator, og eller egenmontert regulatorbryter eller annen form for funksjonsstyring på viften er andelseiers ansvar. Andelseier plikter også å ha åpne ventiler i vinduer for å sikre tilstrekkelig tilluft i leilighetene. Om ventilasjonssystem ikke fungerer tilstrekkelig, plikter andelseier å må melde feil til drift snarest. Skader som følge av et ikkefungerende ventilasjonssystem, som kondens, sopp, råte og eventuelt andre kondensrelaterte årsaker som ikke er meldt fra om innen rimelig tid, herunder tiden fra en skade ble eller burde blitt oppdaget til den rent faktisk ble meld fra om kan medfører erstatningsansvar for andelseier.

Generelt i leiligheten
Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold innvendige flater på gulv vegger og himling, herunder veggplater, tapet, gulvbelegg, laminat/parkett, betonghimling eller annen montert himling. Andelseier har også ansvar for innvendige dører, karmer og listverk. Andelseier er ansvarlig for eventuell nødvendig avretting av underliggende gulv, vegg og himlingskonstruksjon i forbindelse med renovering av flater.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell nødvendig utskiftning av kjøkkenventilator, herunder også styring for ventilasjonsviften til ventilasjonsanlegget. Ventilator skal renses jevnlig for å forhindre oppbygging av fett i ventilator som kan være brannfarlig. Ved skifte av ventilator må denne ventilator kunne styre ventilasjonsanlegget, alternativt må det monteres en regulatorbryter, dette for å kunne justere turtallet på vifte for ventilasjonsanlegget.

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av kjøkkenbenker/skap, vasker og annen inventar eller apparater som ikke er nevnt over.

Skadedyr
Andelseieren skal i størst mulig grad holde boligen fri for insekter og skadedyr, og melde fra til drift om man oppdager slike. Basert på hvilke typer funn som er gjort, bestemmes behandlingsmåte i samsvar med godkjent leverandør på skadedyrbekjempelse.

Brannsikkerhet
Andelseier skal opprettholde brannsikkerhet i leiligheten. Dette innebærer vedlikehold av brannvarsler, både ved batteriskifte samt utskiftning når nødvendig. Det skal være minimum 1 brannvarsler i hver etasje av leilighetene. Det skal også minimum være et fungerende brannslokningsapparat, 1 apparat, 6 kg type ABC pr andelsleilighet. Borettslaget har utlevert et brannslokningsapparat per andelsleilighet og er ansvarlig for resertifisering av utleverte brannslokningsapparat.

Andelseiere skal holde rømningsveier, herunder ytterdør og verandadør fri for hindre.

(3) Andelseieres vedlikeholdsplikt av ytre areal

Andelseieren har ansvar for å holde ytre areal som tilhører andelsleilighet i forsvarlig stand og vedlikeholde dette. Dette omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting på utvendig terrasse og inngangsparti tilhørende andelsleiligheten.

Andelseier er ansvarlig for snørydding på veranda, snøskjerm og takrenner for å forebygge og begrense skade ved snøras og snøtyngde.

Andelseier er ansvarlig for renhold under verandaplatt og oljing/maling av ytre treverk, fasade ved inngangsparti, rekkverk ved inngangsparti. Verandaplatting, rekkverk samt omramming rundt vindu som hører andelsleilighet til. Spesifikasjon for hvordan det skal males fås av drift.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av platter og rekkverk ved inngangsparti i tillegg til platt på veranda. Inngangsparti skal utformes likt som allerede utført i gate 1 (etter utført gaterenovering). Platting på veranda skal utformes slik at det er mulig for enkel tilgang for rengjøring og sjekk av underliggende tekking. Platting utformes da i 2 eller flere deler.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av snøskjermer. Snøskjerm skal enten bygges likt som opprinnelig, eller det ønskelig å bygge et tett overbygg er fastsatt en mal som skal følges. Dette etter vedtak på GF 2019.

Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på veranda, takrenner og nedløpsør tilhørende verandaer minimum 1 gang årlig.

Snømåking
Andelseiere har ikke anledning for å kastes snø fra inngangspartier, veranda, skjermer og lignende ut i gatene utenom oppsatte dager og klokkeslett. Om andelseier kaster snø i gatene utenom fastsatte tidspunkt kan andelseier bli belastet ekstra kostnader med bortkjøring.

Drift utarbeider en årlig måkekalender der dato og tidspunkt fremkommer for når det er anledning for å kaste snø ut i gaten.

(4) Skader der borettslaget er ansvarlig for å utbedre
Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å informere drift om pågående skade. Om ikke skade meldes inn innen rimelig tid, herunder tiden fra en skade ble eller burde blitt oppdaget til den rent faktisk ble meld fra om, kan borettslaget ansvar frafalle og andelseier vil selv være ansvarlig for utbedring.

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

(6) Andelseiers informasjonsplikt
Om andelseier ser at man av ulike årsaker ikke klarer å overholde vedlikeholdsplikten skal man kontakte kontoret for bistand. Andelseiere skal informere drift om det skal utføres renovering av våtrom, kjøkken og ellers andre større renoveringer i leiligheten. Det skal informeres om hvilken type arbeid som skal gjennomføres og varigheten av arbeidet.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. borettslagslovens § 5-17.

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt på fellesområde
Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig utskiftning av lyspunkter, fasader, rekkverk og yttertak inkl. tekking på veranda. Utsikten er videre ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av bærende konstruksjoner, heis og trapper og ellers andre flater i fellesområder. Borettslaget er ansvarlig for nødvendig vedlikehold, kontroll og service på felles vann og avløpsanlegg, EL-anlegg og ventilasjonsanlegg, garasjeport.

Borettslaget er ansvarlig for at gate og taksluker er rengjort slik at overvann/smeltevann renner uhindret i sluk.

(3) **Borettslagets vedlikeholdsplikt i andelsleiligheter**

Borettslaget er ansvarlig for utskiftning av vinduer, ytterdør og verandadør med tilhørende innvendig og utvending belistning. Borettslaget er ansvarlig for utskiftning av varmtvannsbereder (mot egenandel a kr 3000,- fra andelseier)

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

(4) Utføre arbeid i andelsleiligheter
Andelseieren skal gi adgang til boligen og tilgjengeliggjøre installasjoner som eies av borettslaget, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting uten at dette skal påføre borettslaget ekstra kostnader. Borettslaget skal etterstrebe og utføre ettersyn og utføring av arbeid slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av andelsleiligheten.

(5) Skader i andelsleiligheter
Ved skader i andelseiers bolig der årsak omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, vil skaden som utgangspunkt repareres til samme stand som før skaden skjedde. Borettslaget ufører ikke forbedringer ut over det som var fra før. Andelseier er følgelig ansvarlig for kostnader for forbedringer ut over borettslagets vedlikeholdsplikt, også i de tilfeller det er nødvendig å gjøre forbedringer for å utbedre skade som borettslaget er ansvarlig for.

I de tilfeller andelseier ikke ønsker eller ikke har anledning til selv å utbedre forbedringer, og forbedringer er nødvendig for å utbedre den skaden som borettslaget i første omgang er ansvarlig for å utbedre kan borettslaget fremlegge krav om at skaden gjøres opp som kontantoppgjør. Kontantoppgjør er en engangsutbetaling for det arbeid, da arbeidstimer og material som

borettslaget er ansvarlig for. Kontantoppgjøret baseres på innhentet tilbud fra våre samarbeidsleverandører.

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

Vedlegg E
Sak 10: Innmeldt sak fra andelseier Kurt Andreas Nilsen

Forslag til vedtak for generalforsamlingen i Utsikten borettslag

Sak: Kartlegging av bygge kroppen for energieffektivisering og vedlikehold

Bakgrunn: For å sikre en kunnskapsbasert beslutning om fremtidig renovering og energieffektivisering av Utsikten borettslag, foreslås det en grundig kartlegging av bygge kroppen. Kartleggingen vil bli utført av en godkjent ENØK-rådgiver med mål om å kvalifisere borettslaget for støtteordninger som Enova-støtte, Husbanklån og grønne lån. I tillegg til generell vurdering av byggets energitilstand, skal det også undersøkes om Innglassing av verandaer og installasjon av varmepumper er hensiktsmessige tiltak for økt komfort og energieffektivitet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Utsikten borettslag skal gjennomføre en helhetlig kartlegging av bygge kroppen med søkelys på energieffektivisering og vedlikeholdsbehov. Kartleggingen skal:

1. Utføres av en sertifisert ENØK-rådgiver for å sikre kvalifisering til støtteordninger som Enova-støtte, Husbanklån og grønne lån.

2. Inkludere en vurdering av:
o Energiytelsen til bygget, inkludert isolasjon, ventilasjon og varmetap.
o Muligheter for energireduserende tiltak som bedre isolering, utskifting av vinduer og etterisolering.
o Potensialet for innglassing av verandaer som et energieffektiviserende og klimavernende tiltak.
o Hensiktsmessigheten av varmepumper som et alternativ eller supplement til eksisterende oppvarmingsløsninger.

3. Danne grunnlag for videre beslutninger om renoveringstiltak i borettslaget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra relevante rådgivere og gjennomføre kartleggingen. Styret bes om å presentere funnene fra kartleggingen for generalforsamlingen eller beboerne ved en senere anledning, slik at videre tiltak kan diskuteres og besluttes.

Vedlegg F:

Sak 10: Innmeldt sak fra andelseier Torbjørn Søreng

Sendt fra min iPad Tromsø 02.03.2025

Til Generalforsamlingen, Utsiktens Borettslag.

Forslag til vedtak:

Stopp planene om full renovering av fasadene på Utsikten. Regjeringen har forsikret om at Norge ikke vil innføre krav om at eldre boliger/borettslag må oppgradere til dagens standard.

En stor del av fasadene består av bare 10 til 15 år gamle vinduer og dører. De få vinduer som eventuelt gjenstår kan skiftes ut som en del av det årlig vedlikehold. Stålplatene på fasadene har enda lang levetid. Eventuelle slitasje og skader kan repareres.

På Utsikten ligger leilighetene tett og strømforbruket for de fleste er derfor moderat. Det vil dermed være lite å hente på å skifte ut isolasjon til nybygg standard.

Borettslaget anslår at en oppgradering/renovering av fasaden på Utsikten vil kunne komme på minst 700 millioner. Selv med noen støttemidler fra det offentlige vil husleiene bli skyhøye. Det antydes om opp til dobling/tredobling av husleiene, dette vil få betydning for om folk har råd til å bo her eller ikke.

Vennlig hilsen

Torbjørn Søreng

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025

Styreleder på valg

- Annika Alexandersen, Utsikten 98 – gjenvalg for 2år

Styremedlemmer på valg

- Truls Hansen, Utsikten 166 – gjenvalg for 1år
- Evariste Nshimiyimana, Utsikten 288 – gjenvalg for 2år
- Aina Andreassen, Utsikten 314 – gjenvalg for 2år

Styremedlemmer ikke på valg

- Hege Berntsen, Utsikten 240 – ikke på valg
- Tom Erik Johannessen, Utsikten 261 – ikke på valg
- Robert Jakobsen, Utsikten 67 – ikke på valg

Forslag til varamedlemmer

- 1. vara (fastmøtende) – Wenche Kolbeinsen, Utsikten 239 – gjenvalg for 1år
- 2. vara – Kurt Andreas Nilsen, Utsikten 151 – gjenvalg for 1år
- 3. vara – Kari Refsdal, Utsikten 104/105 – gjenvalg for 1år
- 4. vara – Reidun Langeland Mikkelsen, Utsikten 294 – gjenvalg for 1år

Tromsø 25. mars 2025

Arne Bjørklund (leder) | Alma Thuestad (medlem)

Astrid Johansen (medlem) | Matti Morottaja-Evensen (medlem)

Redegjørelse for valgkomiteens arbeid 2025

Møte 1 (7. februar)

Tilstede:

fra styret og drift: Annika, Truls, Wenche, Christoffer Steinsvik (daglig leder)
fra valgkomiteen: Arne, Astrid, Alma, Matti

- Møtet innkalt av daglig leder i Utsikten BL.
- Daglig leder og styreleder redegjorde for styrets arbeid og daglig drift i borettslaget.
- Valgkomiteen fikk en oversikt over hvilke posisjoner som skulle fylles.
- Styreleder og daglig leder redegjorde for hva styret og drift har gjort i forrige periode og hvilke behov de ser for Utsikten brl fremover.

Mellomarbeid

Markedsføring av valgkomiteens arbeide gjennom Utsiktenposten, beboervarsel og Facebook innlegg på Utsikten borettslags beboregruppe.

Møte 2 (17. Februar)

Tilstede: Alma, Arne, Astrid og Matti

- Konstituering, valg av leder Arne Bjørklund
- Fordele arbeidsoppgaver
- Kontakt med styremedlemmer på valg for å avklare, motivasjon og eventuelle ønsker om gjenvalg.
- Laget kort fremdriftsplan
- Laget en enkel møteplan for arbeidet.
- Neste møte satt til 27. Februar

Møte 3 (3. mars)

Tilstede: Alma, Arne, Astrid og Matti

- Gjennomgang av oppgaver fra forrige møte
- Gjennomgang av foreløpig styreliste
- Videre arbeid for Valgkomiteen
- Neste møte satt til 24. mars

Møte 4 (24. mars)

Tilstede: Alma, Arne, Astrid og Matti

- Gjennomgang av oppgaver fra forrige møte
- Komponering av styreliste
- Avsluttende arbeid for Valgkomiteen
- Ferdigstille valgkomiteens forslag til styre
- Signering av forslag etter produksjon av papirer

Etterarbeid

Valgkomiteen holdt ingen flere møter, men brukte epost og telefon i innspurten

Erfaring fra årets arbeid

Valgkomiteen har under årets arbeid sett at det har vært nyttig å ha «Instruks for valgkomité». Det gir gode føringer for arbeidet. Vi vil anbefale at man i tillegg til "Instruksen for valgkomiteen" forsterker denne med å sørge for en signering av taushetsplikt.

Arbeidet i valgkomiteen vært strukturert og samarbeidet har fungert bra.
Valgkomiteen har sett at styret har mange prosesser som krever kontinuitet. Vi har derfor valgt å anbefale at dagens styre får videre tillit og arbeidsro.

Vi erfarer fortsatt at det mangler en god rutine rundt forslag av kandidater til valgkomitéen. Dette bør utbedres for å sikre beboerdemokratiet.

Tromsø 25.03.2025

Valgkomiteen

Arne Bjørklund (leder)

Alma Thuestad (medlem)

Astrid Johansen (medlem)

Matti Morottaja-Evensen (medlem)

Vedlegg H:

Navneseddel

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Hjemmelshavers navn:_____

Adresse:_____

Andelsnummer:_____

Epost:_____

Telefon:_____

På generalforsamlingen kan hjemmelshaver og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel/seksjon.

----------Klipp her----------

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7.4 til å stemme for meg på generalforsamling i Utsikten borettslag 10 april 2025

Navn:_____

Adresse:_____

Hjemmelshaver av leilighetnr:_____

Signatur:_____

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

070 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I UTSIKTEN BORETTSLAG AVHOLDT I AUDITORIET PÅ UTSIKTEN ONSDAG 10.04.2023 KL.18.00.

SAK 1 Innkalling, dagsorden, konstituering

Konstituering av generalforsamlingen.

Margrethe Norman fra Agio forvaltning ønsker velkommen til generalforsamling

1A) INFO OM ANTALL GODKJENTE STEMMER

52 andeler av totalt 300 var representert.

Antall godkjente fullmakter: 5

Antall godkjente stemmer: 57

I løpet av årsmøtet forlot totalt 1 stemme(r).

1B) GODKJENNING AV INNKALLING

Innkalling godkjent, men med følgende merknader:

Kommentar fra beboer:
Elektronisk innkalling havnet i søppelpost- bruker man for. eksempel Gmail kan søppelpost forsvinne oppdatering ol. og Innkalling kan derfor vanskelig å få tak i. Beboer ønsker derfor fortsatt innkalling i papirformat.

Kommentar fra beboer:
Noen har ikke fått innkalling pr epost så epostlister må oppdateres. Innkalling burde også legges ut på sosiale medier

1C) VALG AV PROTOKOLLFØRER

Protokollfører: Christoffer Steinsvik, daglig leder.
-Godkjent.

1D) VALG AV MØTELEDER

Møteleder Margrete Norman, Agio Forvaltning AS
-Godkjent.

1E) VALG AV PROTOKOLLUNDERSKRIVERE

- U265-Alma Elizabeth Thuestad
- U151-Kurt Andreas Nilsen

-Godkjent

1G) VALG AV TELLEKORPS

- U197-Ruben Moe-Nilsen
- U168-Arne Bjørklund

Godkjent.

1H) GODKJENNING DAGSORDEN

Godkjent

Ingen kommentarer

1G) ERKLÆRE GENERALFORSAMLINGEN SOM LOVLIG SATT

Generalforsamling erklæres lovlig satt

2: Årsmelding

Årsmelding til orientering

Møteleder spør om det er noen kommentarer fra beboere eller noe skal løftes spesifikt fra årsmelding.

Ingen kommentarer eller ønske om dette.

3. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

Kommentarer fra beboer: Beboer spør om borettslagets disponible midler. Margrethe v/ agio informerer om at dette pr 31.12.24. er ca 14, 5 mill. Borrettslaget kan gjøre opp kortsiktig og langsiktig forpliktelser

Godkjenning av årsregnskap

Gjennomføring av avstemning:

Blanke stemmer: Ingen
Mot: Ingen
Enstemmig: Årsregnskapet godkjennes.

4. Honorar til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026 (vedlegg A)

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 10.04.2025 at styrehonorar for styreperioden 2025/2026 skal justeres med endring i KPI indeks ved utarbeidelse og vedtak av budsjett for 2026. Honorar for styreperioden 2024/2025 kr 644.490,-legges til grunn for justeringen.

Andre kommentarer: Spør om lønnhonorar er jevnt fordelt over alle styremedlemmer: Styreleder orienterer om at honorar fordeles basert på verv. Det er kun den totale summen som justeres.

Gjennomføring av avstemning:

Blanke stemmer: Ingen
Mot: Ingen

Sak enstemmig vedtatt

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak er enstemmig godkjent av generalforsamlingen

5. Honorar til valgkomite

Styret foreslår overfor ordinær generalforsamling at tidligere ordning med fast honorar og møtegodtgjørelse for valgkomite videreføres. (vedlegg B)

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller overfor ordinær generalforsamling den 10.04.2025 at valgkomiteen honoreres med en kombinasjon av fast honorar og møtegodtgjørelse for arbeid utført i anledning ordinær generalforsamling 2025.

Andre kommentarer: Ingen andre kommentarer

Gjennomføring av avstemning:

Blanke stemmer: Ingen
Mot: Ingen

Sak enstemmig vedtatt

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak er enstemmig godkjent av generalforsamlingen

6. Endring av vedtekter

Sak fra Styret: Endring av vedtekter

Styret ønsker å omformulere og spesifisere vedtektene som omhandler vedlikehold, punkt 5 i borettslagets vedtekter. Årsaken til vedtektsendring/omformulering er at nåværende vedtekter er for utydelige, og gir mye rom for tolkning. I nåværende vedtekter er det også uklart for andelseiere hva egen vedlikeholdsplikt innebærer og hva som er borettslagets ansvar.

Vedtektene er drift og styret sitt viktigste arbeidsverktøy når saker om vedlikeholdsplikt, erstatning ved skader og ansvar oppstår, og det er derfor sentralt at disse er så tydelige som mulig. Det er også i andelseieres interesse at vedtektene er formulert og tydelig på en slik måte at det ikke gir rom for misforståelser.

Vedlagt ligger nåværende vedtekter og formulering på disse (vedlegg C), og forslag til endring av vedtekter (vedlegg D).

Styrets innstilling til vedtak:

Nåværende vedtekter (vedlegg C) som angår vedlikehold, punk 5 i vedtektene, endres til forslag (vedlegg D) fremlagt for Ordinær Generalforsamling, 10.april 2025. Vedtaket krever to-tredjedels flertall.

-Kommentar fra beboer:
Ønsker konkrete eksempler på ting som ikke er godt nok formulert i originale vedtekter

Styreleder orienterer om eksempel med U116 ved avretting av gulv

-Beboer ønsker tilføying til punktet om VVS:
Andelseier plikter å varsle om arbeid på VVS på forhånd. Dette for bedre planlegging for andre andelseiere som blir fri for vann når stoppekran stegnes i grotten. Driftsleder supplerer: Siden oppbygning er slik det er, der en stoppekran i grotten stenger vannet for opptil 3 leiligheter, må stenging av vann planlegges bedre. Andelseiere også bli bedre på å varsle både naboer og drift så tidlig som mulig slik at stenging kan planlegges og varsles så tidlig som mulig.

-Kommentar fra beboer:
Hvor mange stoppekraner går til hver leilighet.

-Driftsleder svarer at opptil 3 leiligheter kan bli berørt ved stenging av stoppekran.

-Kommentar fra beboer:
Hvordan skal andelseier orientere andre andelseiere?

-Styreleder svarer at drift kan kontaktes slik at de kan gi varsel videre til de leilighetene som blir berørt av stengingen.

-Kommentar fra beboer:
Områder som ikke enkelt lar seg nå for maling og evt annen vedlikehold som beboer har ansvar for, hvordan skal man forholde seg til dette og hvordan skal man få utført dette?

-Styreleder orienterer om at drift kan kontaktes i disse tilfellene.

-Kommentar fra beboer:
Vil at dette klargjøres enda bedre i vedtektene at områder som for eksempel ikke kan males av beboer, utføres av drift og vedlikeholds avdelingen. Styreleder orienterer om at dette skal medtas i vedtektsendringen.

-Kommentar fra beboer:
Spør om likhet på inngangsparti og at dette skal være likt som i gate 1.
Ønsker ikke å være bundet til en løsning.

-Styreleder orienterer om at det er ønskelig at inngangsparti bygges likt, dette på grunn av helhetsinntrykk. Om annen løsning ønskes kan kontoret kontaktes for vurdering.

-Kommentar fra beboer:
Spør om stoppekran. Hvordan vet man hvor stoppekranene er:

-Styreleder svarer at drift kontroll på dette. De fleste stoppekranene utenom de til 2roms leilighetene er i teknisk grotte. Det finnes unntak der andelseiere selv har fått montert stoppekran innvendig i leilighetene, men som utgangspunkt er de fleste stoppekranene i teknisk grotte. Der er det kun drift som har tilgang.

-Kommentar fra beboer:
Hvor stor må renoveringen være for at man skal melde ifra?

Driftsleder orienterer om at arbeider på våtrom og kjøkken i tillegg til arbeider som støyer mye må varsles om til kontoret. Dette grunnet slik arbeid kan føre til skade på egen og annen andelsleilighet ved evt lekkasje eller at arbeidet ikke utføres korrekt. Støyende arbeid er til sjenanse for andre andelseiere, ofte lengere borte enn dirkete naboer. Kontoret kan da enklere orientere om dette og evt forventet tidsperspektiv på arbeidet til andre andelseiere.

-Kommentar fra beboer:
Beboer orientere om at ved vedtektsendring er snøskjerm nå andelseiers ansvar både å vedlikeholde, men også skifte ut når nødvendig.

-Styreleder orienterer om eldre vedtekt ga rom for at andelseiere kunne la snøskjerm forfalle og borettslaget måtte ta regningen. Driftsleder tilføyer at det ikke er rett at alle andelseiere skal være med å betale for utskiftning når andelseier selv ikke utfører sin vedlikeholdsplikt.

-Kommentar fra beboer:
Vanskelig for å rengjøre under terrassedekket på veranda grunnet vekt og utførelse på terrassebordene. Dette fordi dekket består av flere seksjoner av terrassebord skrudd sammen.

-Styreleder ber om at kontoret kontaktes ved hjelp til dette.

Pause kl 19.00
50 til stede etter pause er ferdig

Gjennomføring av avstemning for endring av vedtekter

Blanke stemmer: Ingen
Mot: 1
For: 44

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes. Vedtekter endres som beskrevet

7. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år. Se vedlegg G: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder
Dagens styreleder: Annika Alexandersen

Valgkomiteens innstilling: Sittende styreleder fortsetter

-Arne Bjørklund redegjør for komiteens arbeid og innstilling. Valgkomiteen har jobber ut fra instruks satt av styret. Kommenterer at Truls Hansen velges for 1 år: dette for å få balanse i regnestykket ved utskiftning av styre ved neste valg.
Valgkomiteen har sett at det har vært store utskiftning siste årene og ønsker ikke å skifte ut styret. Valgkomiteen har tiltro og tillit til styret.

-Møteleder spør i salen om det er noen andre som vil stille til valg for styreleder:
-Ingen ønsker å stille til valg og det er heller ingen benkeforslag.

Annika Alexandersen velges som styreleder for en tjenestetid på 2 år ved akklamasjon

8. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år. **Se vedlegg G: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025**

Dagens styremedlemmer er som følger:

Truls Harald Hansen

Aina Andreassen

Nshimiyimana Evariste

Tom Erik Johannessen

Hege Berntsen

Robert Jakobsen

Truls Harald Hansen, Aina Andreassen og Nshimiyimana Evariste er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

-Møteleder spør i salen om det er noen andre som vil stille til valg som styremedlem.
-Ingen ønsker å stille til valg og det er heller ingen benkeforslag.

Sittende styre velges ved akklamasjon

Dagens varamedlemmer er som følger:

1. vara Wenche Rosita Kolbeinsen
2. Kurt Andreas Nilsen
3. Kari Refsdal
4. Reidun Mikkelsen

Alle er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Sittende varamedlemmer velges ved akklamasjon

9. Valg av valgkomite

Generalforsamlingen skal velge valgkomite med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges valgkomite for en tjenestetid på to år.

Dagens valgkomite

Arne Bjørklund

Astrid Johansen

Alma Thuestad

Matti Morottaja-Evensen

-Alma Thuestad og Matti Morottaja-Evensen stiller til gjenvalg. Det skal følgelig stemmes om de skal velges for ny periode.

Alma og Matti gjenvelges ved akklamasjon

Sak 10:
Det er sendt inn 2 saker til GF fra andelseiere.

Sak 1: Karlegging

Sak 2: Stopp av fasaderenovering

Møteleder orienterer om sakene som omhandler kartlegging og energieffektivisering av borettslaget

Orienteres om at det er planlagt og pågående kartlegging av nødvendig renovering.
Orienterer om nåværende tilstand, seksjoner ol.

Kommentar fra innsender av sak 2:
Orienterer om grunn for innsending av forslag. Dette på bakgrunn av beboermøte.
Informerer om det han ikke er imot renovering, men forslag er ikke ment som total stopp, men at renovering må gjøres på sikt.

Kommentar fra innsender sak 1:
Vil presisere dette med beløpene som er fremlagt tidligere.
Ønsker at en Enova godkjent ingeniør tkartlegger borettslaget for å få pris for renovering.
Kartlegger er ment for å få et grunnlag for videre arbeid med renovering i fremtiden.
Poengterer også at forslag ikke er et grunnlag for kritikk mot allerede utført kartlegging.

-Det kommenteres videre at siden styret har poengtert at det skal innhentes /leies nødvendig kompetanse der det er nødvendig trekkes forslaget.

Kommentar fra beboer:
Beboer mener at det å bruke ingeniør til å regne ut kostander for renovering er bortkastet, og at de stipulerte kostnadene a 500-700 er nok reelt.

Det er ingen flere kommentarer og møtet avsluttes 19.40

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-125/386/0

Bruksnavn	UTSIKTEN BORETTSLAG	Beregnet areal	44 303.1
Etablert dato	29.07.1976	Historisk oppgitt areal	44 303.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	5 - Areal hentet fra eiendomsbase
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.11.2010	08.11.2010		
SE - Seksjonering	31.01.1985			
XX - Planlagt fradeling	31.01.1985			
SE - Seksjonering	31.01.1984			
XX - Planlagt fradeling	31.01.1984			
DL - Kart- og delingsforretning	26.04.1983		M067008	
DL - Kart- og delingsforretning	26.04.1983		M063094	

DL - Kart- og delingsforretning	26.04.1983	M067010
DL - Kart- og delingsforretning	26.04.1983	M063093
DL - Kart- og delingsforretning	26.04.1983	M067012
DL - Kart- og delingsforretning	26.04.1983	M067009
SF - Sammenslåing	28.03.1983	
SF - Sammenslåing	28.03.1983	
SF - Sammenslåing	28.03.1983	
SF - Sammenslåing	28.03.1983	
SF - Sammenslåing	28.03.1983	
SF - Sammenslåing	28.03.1983	M056009
DL - Kart- og delingsforretning	29.07.1976	M056003

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
☑	☐	☐	☐	☐	02.06.1993	44 303.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190850617	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190850714	0	999	TB - Tatt i bruk
300024382	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
301056729	0	172 - Skogs- og utmarkskoie gamme	TB - Tatt i bruk
301389857	0	172 - Skogs- og utmarkskoie gamme	TB - Tatt i bruk

Bygning 190850617: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	12.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	12.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1983	15.07.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	12.0	12.0	0.0

Bygning 190850714: 999

Opprinnelseskode		BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		28.06.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	22.0	22.0	0.0

Bygning 300024382: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.11.2008	11.11.2008
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2008	24.11.2008
TB - Tatt i bruk	24.11.2008	24.11.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	15.0	15.0	0.0

Bygning 301056729: 172 - Skogs- og utmarkskoie gamme

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	43.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	43.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.08.2021	10.05.2022
EB - Endre bygningsdata	10.05.2022	10.05.2022

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	43.0	43.0	0.0

Bygning 301389857: 172 - Skogs- og utmarkskoie gamme

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.08.2023	18.09.2024

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utsikten	1		9018 TROMSØ
Utsikten	2		9018 TROMSØ
Utsikten	3		9018 TROMSØ
Utsikten	4		9018 TROMSØ
Utsikten	5		9018 TROMSØ
Utsikten	6		9018 TROMSØ
Utsikten	7		9018 TROMSØ
Utsikten	8		9018 TROMSØ
Utsikten	9		9018 TROMSØ
Utsikten	10		9018 TROMSØ
Utsikten	11		9018 TROMSØ
Utsikten	12		9018 TROMSØ
Utsikten	13		9018 TROMSØ
Utsikten	14		9018 TROMSØ
Utsikten	15		9018 TROMSØ
Utsikten	16		9018 TROMSØ
Utsikten	17		9018 TROMSØ
Utsikten	18		9018 TROMSØ
Utsikten	19		9018 TROMSØ
Utsikten	20		9018 TROMSØ
Utsikten	21		9018 TROMSØ
Utsikten	22		9018 TROMSØ
Utsikten	23		9018 TROMSØ
Utsikten	24		9018 TROMSØ
Utsikten	25		9018 TROMSØ
Utsikten	26		9018 TROMSØ
Utsikten	27		9018 TROMSØ
Utsikten	28		9018 TROMSØ
Utsikten	29		9018 TROMSØ
Utsikten	30		9018 TROMSØ
Utsikten	31		9018 TROMSØ
Utsikten	32		9018 TROMSØ
Utsikten	33		9018 TROMSØ
Utsikten	34		9018 TROMSØ

Utsikten	35	9018 TROMSØ
Utsikten	36	9018 TROMSØ
Utsikten	37	9018 TROMSØ
Utsikten	38	9018 TROMSØ
Utsikten	39	9018 TROMSØ
Utsikten	40	9018 TROMSØ
Utsikten	41	9018 TROMSØ
Utsikten	42	9018 TROMSØ
Utsikten	43	9018 TROMSØ
Utsikten	44	9018 TROMSØ
Utsikten	45	9018 TROMSØ
Utsikten	46	9018 TROMSØ
Utsikten	47	9018 TROMSØ
Utsikten	48	9018 TROMSØ
Utsikten	49	9018 TROMSØ
Utsikten	50	9018 TROMSØ
Utsikten	51	9018 TROMSØ
Utsikten	52	9018 TROMSØ
Utsikten	53	9018 TROMSØ
Utsikten	54	9018 TROMSØ
Utsikten	55	9018 TROMSØ
Utsikten	56	9018 TROMSØ
Utsikten	57	9018 TROMSØ
Utsikten	58	9018 TROMSØ
Utsikten	59	9018 TROMSØ
Utsikten	60	9018 TROMSØ
Utsikten	61	9018 TROMSØ
Utsikten	62	9018 TROMSØ
Utsikten	63	9018 TROMSØ
Utsikten	64	9018 TROMSØ
Utsikten	65	9018 TROMSØ
Utsikten	66	9018 TROMSØ
Utsikten	67	9018 TROMSØ
Utsikten	68	9018 TROMSØ
Utsikten	69	9018 TROMSØ
Utsikten	70	9018 TROMSØ
Utsikten	71	9018 TROMSØ
Utsikten	72	9018 TROMSØ
Utsikten	73	9018 TROMSØ
Utsikten	74	9018 TROMSØ
Utsikten	75	9018 TROMSØ
Utsikten	76	9018 TROMSØ

Utsikten	77	9018 TROMSØ
Utsikten	78	9018 TROMSØ
Utsikten	79	9018 TROMSØ
Utsikten	80	9018 TROMSØ
Utsikten	81	9018 TROMSØ
Utsikten	82	9018 TROMSØ
Utsikten	83	9018 TROMSØ
Utsikten	84	9018 TROMSØ
Utsikten	85	9018 TROMSØ
Utsikten	86	9018 TROMSØ
Utsikten	87	9018 TROMSØ
Utsikten	88	9018 TROMSØ
Utsikten	89	9018 TROMSØ
Utsikten	90	9018 TROMSØ
Utsikten	91	9018 TROMSØ
Utsikten	92	9018 TROMSØ
Utsikten	93	9018 TROMSØ
Utsikten	94	9018 TROMSØ
Utsikten	95	9018 TROMSØ
Utsikten	96	9018 TROMSØ
Utsikten	97	9018 TROMSØ
Utsikten	98	9018 TROMSØ
Utsikten	99	9018 TROMSØ
Utsikten	100	9018 TROMSØ
Utsikten	101	9018 TROMSØ
Utsikten	102	9018 TROMSØ
Utsikten	103	9018 TROMSØ
Utsikten	104	9018 TROMSØ
Utsikten	105	9018 TROMSØ
Utsikten	106	9018 TROMSØ
Utsikten	107	9018 TROMSØ
Utsikten	108	9018 TROMSØ
Utsikten	109	9018 TROMSØ
Utsikten	110	9018 TROMSØ
Utsikten	111	9018 TROMSØ
Utsikten	112	9018 TROMSØ
Utsikten	113	9018 TROMSØ
Utsikten	114	9018 TROMSØ
Utsikten	115	9018 TROMSØ
Utsikten	116	9018 TROMSØ
Utsikten	117	9018 TROMSØ
Utsikten	118	9018 TROMSØ

Utsikten	119	9018 TROMSØ
Utsikten	120	9018 TROMSØ
Utsikten	121	9018 TROMSØ
Utsikten	122	9018 TROMSØ
Utsikten	123	9018 TROMSØ
Utsikten	124	9018 TROMSØ
Utsikten	125	9018 TROMSØ
Utsikten	126	9018 TROMSØ
Utsikten	127	9018 TROMSØ
Utsikten	128	9018 TROMSØ
Utsikten	129	9018 TROMSØ
Utsikten	130	9018 TROMSØ
Utsikten	131	9018 TROMSØ
Utsikten	132	9018 TROMSØ
Utsikten	133	9018 TROMSØ
Utsikten	134	9018 TROMSØ
Utsikten	135	9018 TROMSØ
Utsikten	136	9018 TROMSØ
Utsikten	137	9018 TROMSØ
Utsikten	138	9018 TROMSØ
Utsikten	139	9018 TROMSØ
Utsikten	140	9018 TROMSØ
Utsikten	141	9018 TROMSØ
Utsikten	142	9018 TROMSØ
Utsikten	143	9018 TROMSØ
Utsikten	144	9018 TROMSØ
Utsikten	145	9018 TROMSØ
Utsikten	146	9018 TROMSØ
Utsikten	147	9018 TROMSØ
Utsikten	148	9018 TROMSØ
Utsikten	149	9018 TROMSØ
Utsikten	150	9018 TROMSØ
Utsikten	151	9018 TROMSØ
Utsikten	152	9018 TROMSØ
Utsikten	153	9018 TROMSØ
Utsikten	154	9018 TROMSØ
Utsikten	155	9018 TROMSØ
Utsikten	156	9018 TROMSØ
Utsikten	157	9018 TROMSØ
Utsikten	158	9018 TROMSØ
Utsikten	159	9018 TROMSØ
Utsikten	160	9018 TROMSØ

Utsikten	161	9018 TROMSØ
Utsikten	162	9018 TROMSØ
Utsikten	163	9018 TROMSØ
Utsikten	164	9018 TROMSØ
Utsikten	165	9018 TROMSØ
Utsikten	166	9018 TROMSØ
Utsikten	167	9018 TROMSØ
Utsikten	168	9018 TROMSØ
Utsikten	169	9018 TROMSØ
Utsikten	170	9018 TROMSØ
Utsikten	171	9018 TROMSØ
Utsikten	172	9018 TROMSØ
Utsikten	173	9018 TROMSØ
Utsikten	174	9018 TROMSØ
Utsikten	175	9018 TROMSØ
Utsikten	176	9018 TROMSØ
Utsikten	177	9018 TROMSØ
Utsikten	178	9018 TROMSØ
Utsikten	179	9018 TROMSØ
Utsikten	180	9018 TROMSØ
Utsikten	181	9018 TROMSØ
Utsikten	182	9018 TROMSØ
Utsikten	183	9018 TROMSØ
Utsikten	184	9018 TROMSØ
Utsikten	185	9018 TROMSØ
Utsikten	186	9018 TROMSØ
Utsikten	187	9018 TROMSØ
Utsikten	188	9018 TROMSØ
Utsikten	189	9018 TROMSØ
Utsikten	190	9018 TROMSØ
Utsikten	191	9018 TROMSØ
Utsikten	192	9018 TROMSØ
Utsikten	193	9018 TROMSØ
Utsikten	194	9018 TROMSØ
Utsikten	195	9018 TROMSØ
Utsikten	196	9018 TROMSØ
Utsikten	197	9018 TROMSØ
Utsikten	198	9018 TROMSØ
Utsikten	199	9018 TROMSØ
Utsikten	200	9018 TROMSØ
Utsikten	201	9018 TROMSØ
Utsikten	202	9018 TROMSØ

Utsikten	203	9018 TROMSØ
Utsikten	204	9018 TROMSØ
Utsikten	205	9018 TROMSØ
Utsikten	206	9018 TROMSØ
Utsikten	207	9018 TROMSØ
Utsikten	208	9018 TROMSØ
Utsikten	209	9018 TROMSØ
Utsikten	210	9018 TROMSØ
Utsikten	211	9018 TROMSØ
Utsikten	212	9018 TROMSØ
Utsikten	213	9018 TROMSØ
Utsikten	214	9018 TROMSØ
Utsikten	215	9018 TROMSØ
Utsikten	216	9018 TROMSØ
Utsikten	217	9018 TROMSØ
Utsikten	218	9018 TROMSØ
Utsikten	219	9018 TROMSØ
Utsikten	220	9018 TROMSØ
Utsikten	221	9018 TROMSØ
Utsikten	222	9018 TROMSØ
Utsikten	223	9018 TROMSØ
Utsikten	224	9018 TROMSØ
Utsikten	225	9018 TROMSØ
Utsikten	226	9018 TROMSØ
Utsikten	227	9018 TROMSØ
Utsikten	228	9018 TROMSØ
Utsikten	229	9018 TROMSØ
Utsikten	230	9018 TROMSØ
Utsikten	231	9018 TROMSØ
Utsikten	232	9018 TROMSØ
Utsikten	233	9018 TROMSØ
Utsikten	234	9018 TROMSØ
Utsikten	235	9018 TROMSØ
Utsikten	236	9018 TROMSØ
Utsikten	237	9018 TROMSØ
Utsikten	238	9018 TROMSØ
Utsikten	239	9018 TROMSØ
Utsikten	240	9018 TROMSØ
Utsikten	241	9018 TROMSØ
Utsikten	242	9018 TROMSØ
Utsikten	243	9018 TROMSØ
Utsikten	244	9018 TROMSØ

Utsikten	245	9018 TROMSØ
Utsikten	246	9018 TROMSØ
Utsikten	247	9018 TROMSØ
Utsikten	248	9018 TROMSØ
Utsikten	249	9018 TROMSØ
Utsikten	250	9018 TROMSØ
Utsikten	251	9018 TROMSØ
Utsikten	252	9018 TROMSØ
Utsikten	253	9018 TROMSØ
Utsikten	254	9018 TROMSØ
Utsikten	255	9018 TROMSØ
Utsikten	256	9018 TROMSØ
Utsikten	257	9018 TROMSØ
Utsikten	258	9018 TROMSØ
Utsikten	259	9018 TROMSØ
Utsikten	260	9018 TROMSØ
Utsikten	261	9018 TROMSØ
Utsikten	262	9018 TROMSØ
Utsikten	263	9018 TROMSØ
Utsikten	264	9018 TROMSØ
Utsikten	265	9018 TROMSØ
Utsikten	266	9018 TROMSØ
Utsikten	267	9018 TROMSØ
Utsikten	268	9018 TROMSØ
Utsikten	269	9018 TROMSØ
Utsikten	270	9018 TROMSØ
Utsikten	271	9018 TROMSØ
Utsikten	272	9018 TROMSØ
Utsikten	273	9018 TROMSØ
Utsikten	274	9018 TROMSØ
Utsikten	275	9018 TROMSØ
Utsikten	276	9018 TROMSØ
Utsikten	277	9018 TROMSØ
Utsikten	278	9018 TROMSØ
Utsikten	279	9018 TROMSØ
Utsikten	280	9018 TROMSØ
Utsikten	281	9018 TROMSØ
Utsikten	282	9018 TROMSØ
Utsikten	283	9018 TROMSØ
Utsikten	284	9018 TROMSØ
Utsikten	285	9018 TROMSØ
Utsikten	286	9018 TROMSØ

Utsikten	287	9018 TROMSØ
Utsikten	288	9018 TROMSØ
Utsikten	289	9018 TROMSØ
Utsikten	290	9018 TROMSØ
Utsikten	291	9018 TROMSØ
Utsikten	292	9018 TROMSØ
Utsikten	293	9018 TROMSØ
Utsikten	294	9018 TROMSØ
Utsikten	295	9018 TROMSØ
Utsikten	296	9018 TROMSØ
Utsikten	297	9018 TROMSØ
Utsikten	298	9018 TROMSØ
Utsikten	299	9018 TROMSØ
Utsikten	300	9018 TROMSØ
Utsikten	301	9018 TROMSØ
Utsikten	302	9018 TROMSØ
Utsikten	303	9018 TROMSØ
Utsikten	304	9018 TROMSØ
Utsikten	305	9018 TROMSØ
Utsikten	306	9018 TROMSØ
Utsikten	307	9018 TROMSØ
Utsikten	308	9018 TROMSØ
Utsikten	309	9018 TROMSØ
Utsikten	310	9018 TROMSØ
Utsikten	311	9018 TROMSØ
Utsikten	312	9018 TROMSØ
Utsikten	313	9018 TROMSØ
Utsikten	314	9018 TROMSØ
Utsikten	315	9018 TROMSØ
Utsikten	316	9018 TROMSØ
Utsikten	317	9018 TROMSØ
Utsikten	318	9018 TROMSØ
Utsikten	319	9018 TROMSØ
Utsikten	320	9018 TROMSØ
Utsikten	321	9018 TROMSØ
Utsikten	322	9018 TROMSØ
Utsikten	323	9018 TROMSØ
Utsikten	324	9018 TROMSØ
Utsikten	325	9018 TROMSØ
Utsikten	326	9018 TROMSØ
Utsikten	327	9018 TROMSØ
Utsikten	41B	9018 TROMSØ

Utsikten	53B	9018 TROMSØ
Utsikten	57B	9018 TROMSØ
Utsikten	205B	9018 TROMSØ
Utsikten	1B	9018 TROMSØ

Eiendomsrapport

Rapportdato : 29.9.2025

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 125 / 386 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AOF_	Offentlig eller privat tjenesteyting
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AS_	Sentrumsformål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	B1	Boliger
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	FA	Felles avkjørsel
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	FP	Felles parkeringsplass

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Rød sone T-1442	H210_29	0142
8	Gul sone T-1442	H220_30	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 29.9.2025

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

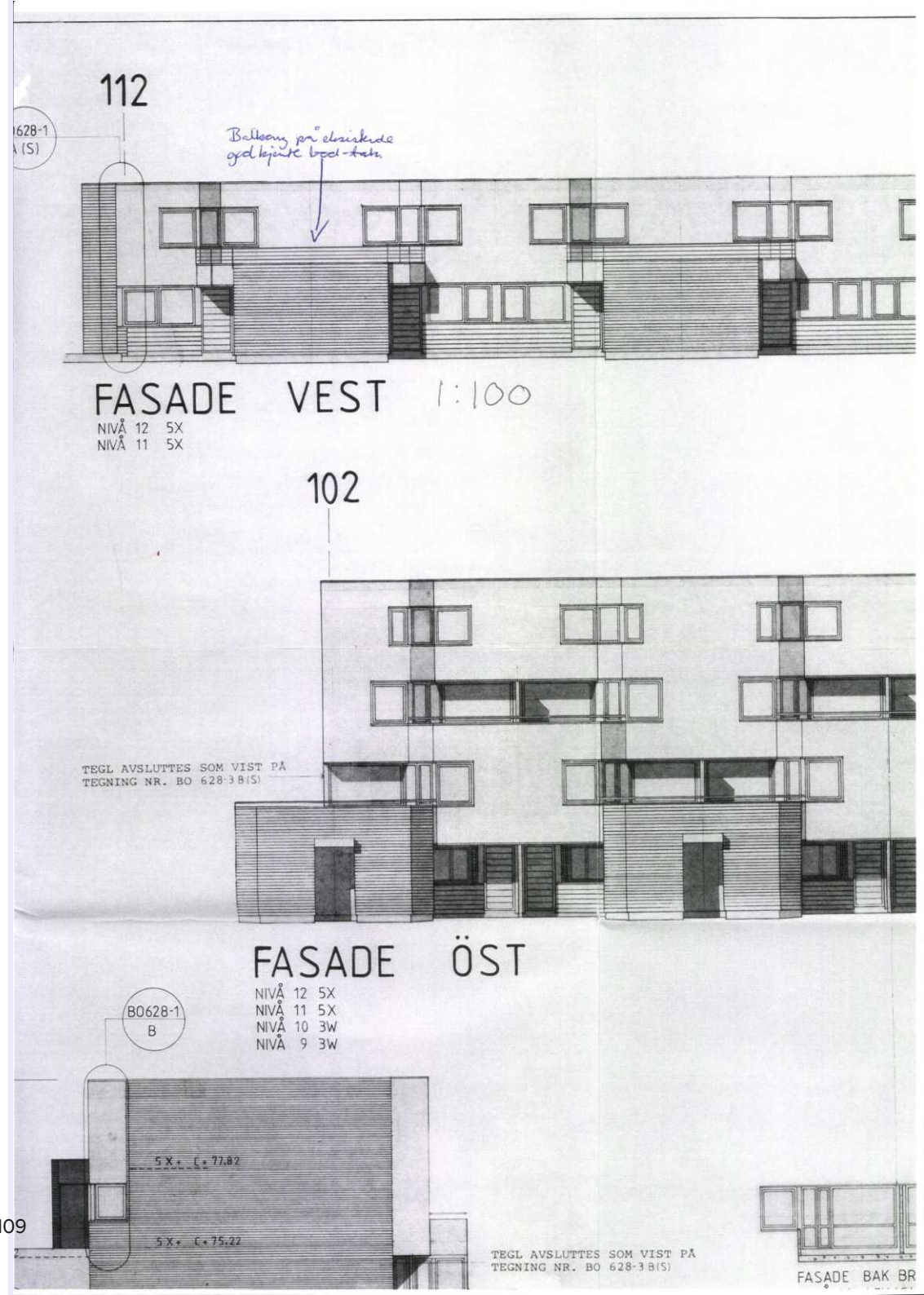
Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

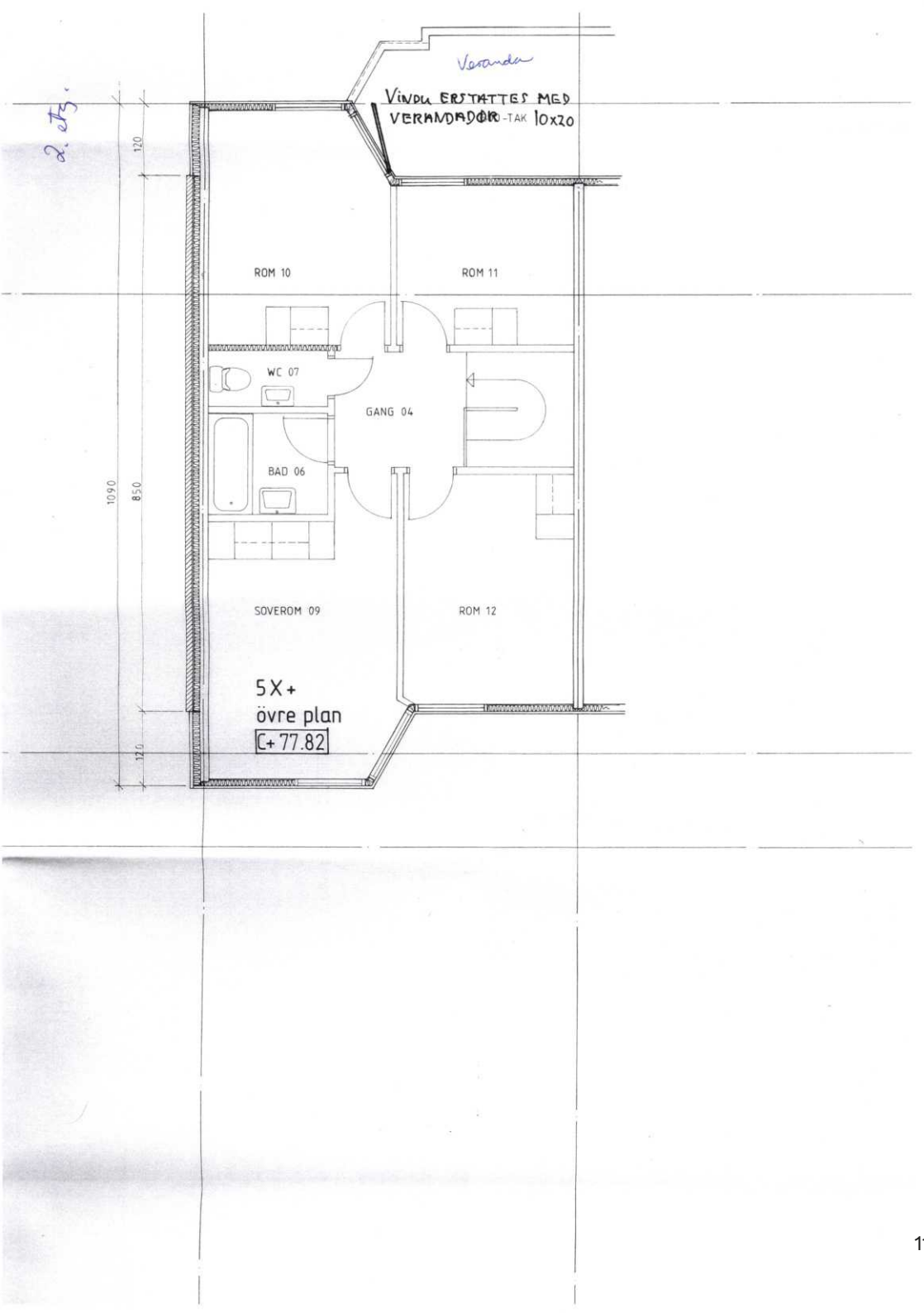
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

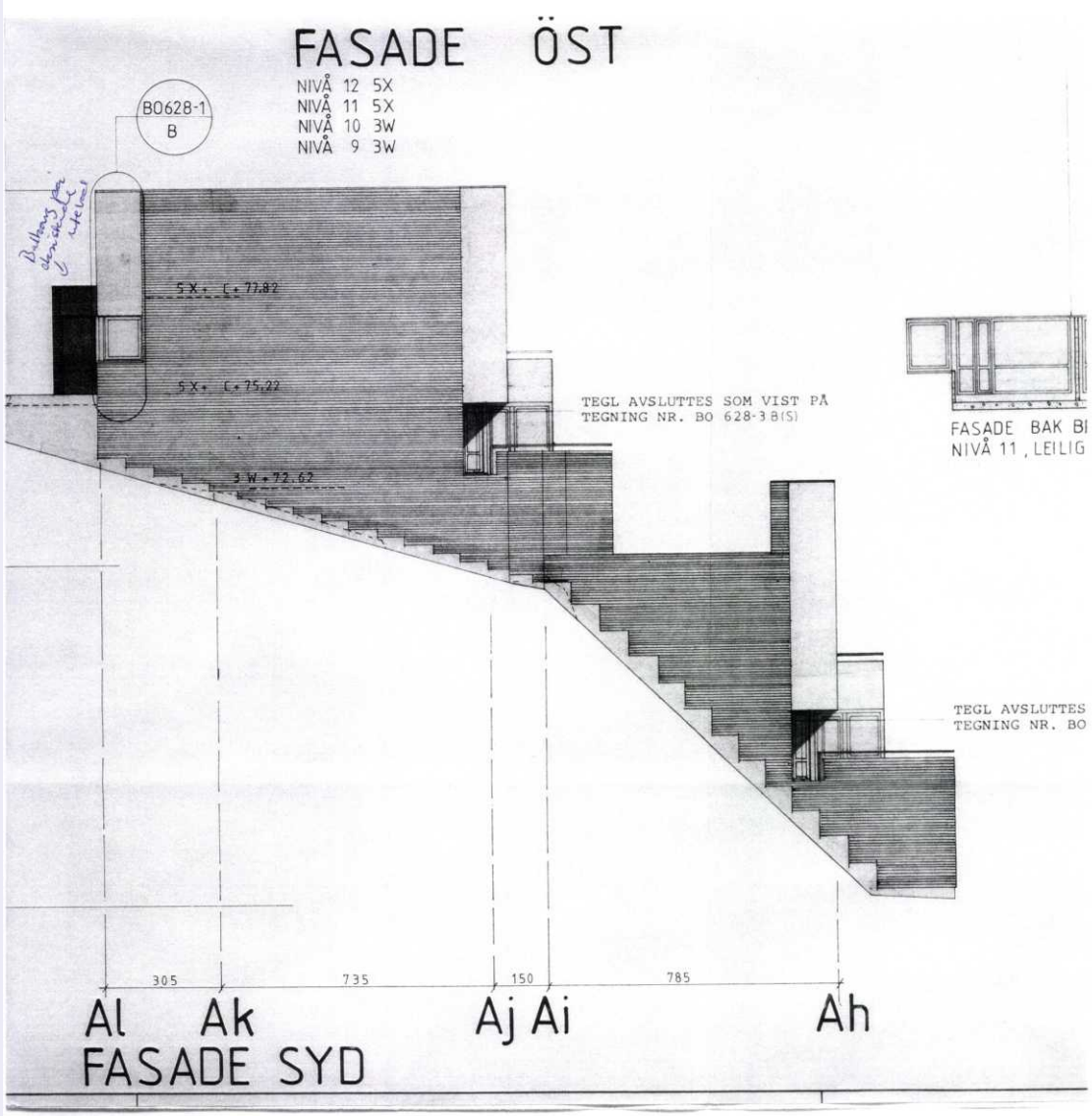
HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

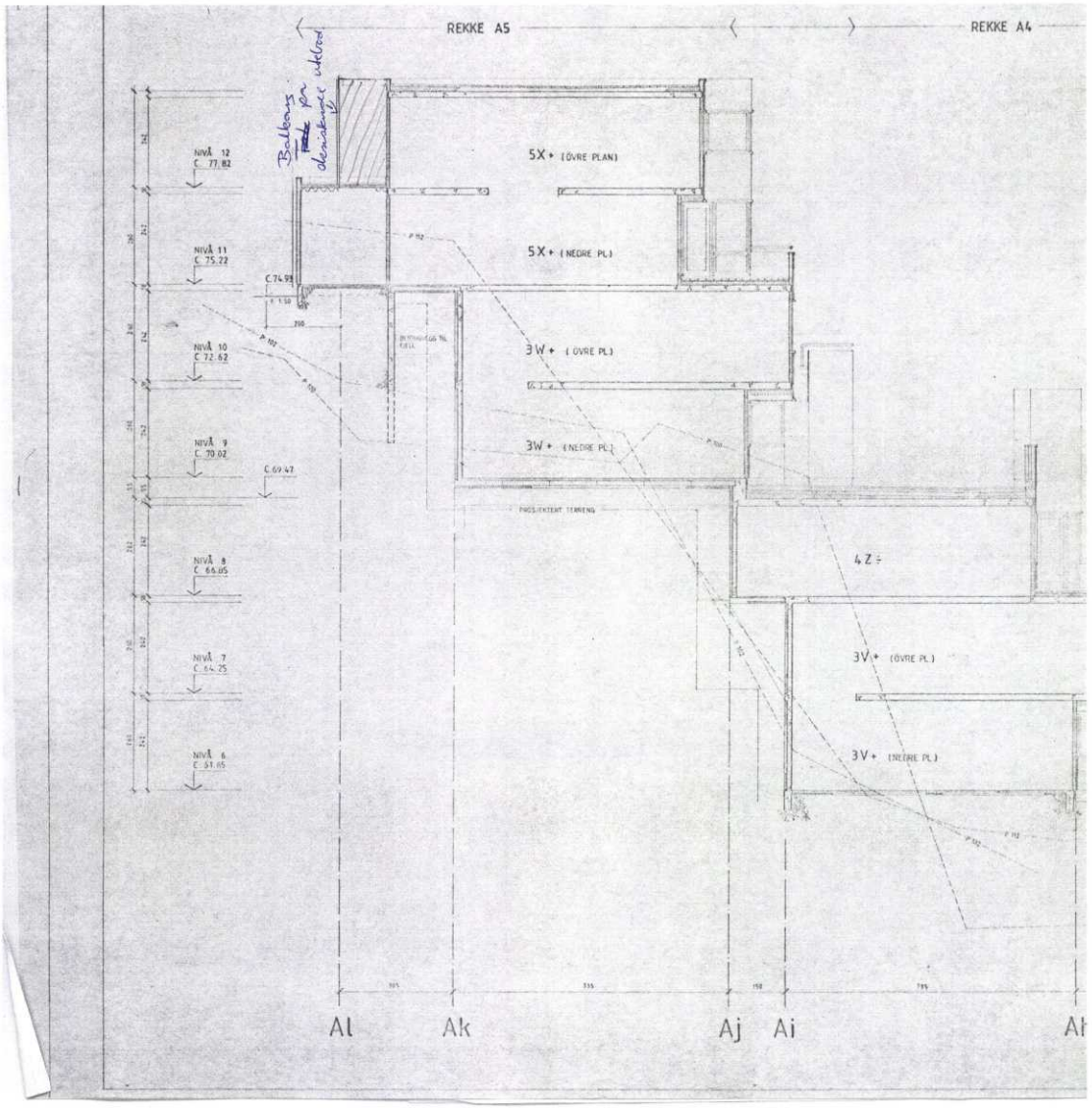
Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

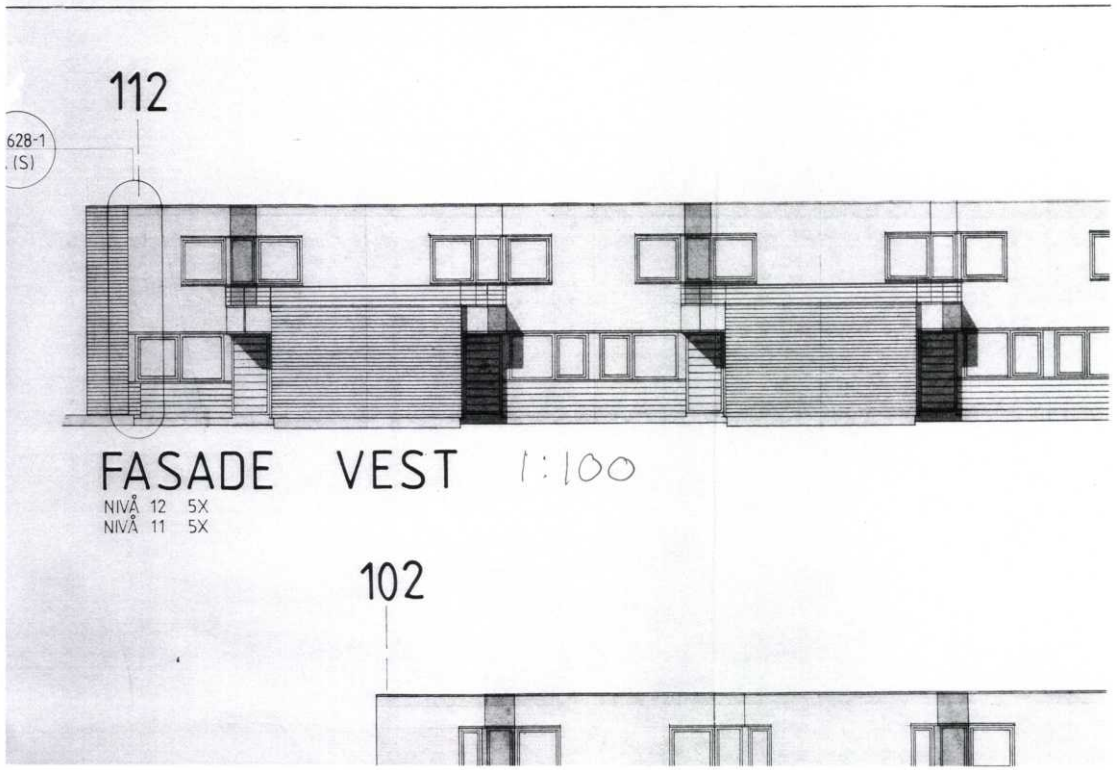
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred




2. etg.
Veranda
VINDU ERSTATTES MED VERANDADØR
-TAK 10x20
120
ROM 10
ROM 11
WC 07
GANG 04
BAD 06
1090
850
SOVEROM 09
ROM 12
5X+
övre plan
C+77.82
120


FASADE ÖST
B0628-1
B
NIVÅ 12 5X
NIVÅ 11 5X
NIVÅ 10 3W
NIVÅ 9 3W
5X+ C+77.82
5X+ C+75.22
3W+72.62
TEGL AVSLUTTES SOM VIST PÅ TEGNING NR. BO 628-3.8(S)
FASADE BAK BI
NIVÅ 11, LEILIG
TEGL AVSLUTTES
TEGNING NR. BO
305
735
150
785
Al
Ak
Aj
Ai
Ah
FASADE SYD


REKKE A5
REKKE A4
Balkong fjernes ikke på denne delen
NIVÅ 12
C 77.82
NIVÅ 11
C 75.22
NIVÅ 10
C 72.62
NIVÅ 9
C 70.02
NIVÅ 8
C 66.05
NIVÅ 7
C 64.25
NIVÅ 6
C 61.65
C 74.93
C 69.47
5X+ (ØVRE PLAN)
5X+ (NEDRE PL.)
3W+ (ØVRE PL.)
3W+ (NEDRE PL.)
4Z÷
3V+ (ØVRE PL.)
3V+ (NEDRE PL.)
PROSJEKTERT TERRENG
Al
Ak
Aj
Ai
Ah


112
628-1
(S)
FASADE VEST 1:100
NIVÅ 12 5X
NIVÅ 11 5X
102

GRUNNKART

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse:

Gnr/Bnr:

Målestokk: 1:1000

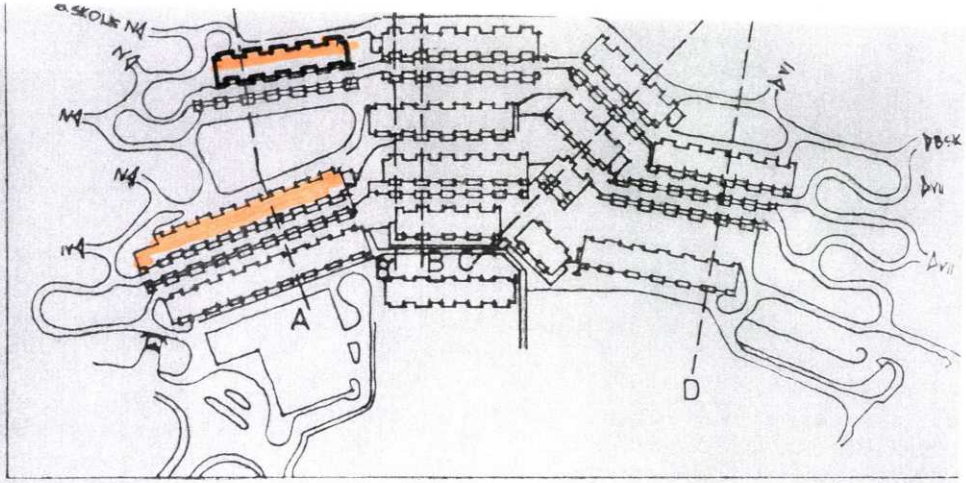
Koordinatsyst.: Euref89

Areal:

Dato: 09.01.2013

Informasjon	Eiendomskart, kvalitet	Bygninger	VA-ledning (anslått trasè)	Annet
Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige.	God	Takflate	VL Kum	SEFRAK registrert
Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet.	Usikker	Veggliv	SP Sluk	Byggegrense
	Planlagt	Godkjent	OV	Skredsoner





030282

2

DEFALIHENVISNINGER PÅFØRT	06.10.81	C
FASADER BAK BRYSTNING TILFØYET		
VINDUER PÅ FASADE ØST, NIVÅ 8 KORRIGERT	18.8.81	B
RETTET FASADE VEST OG BEGGE GAVLER	30.1.81	A

KONTRAKTSTEGNING 1.12 - 198(

tegn. dato

7608 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt II

FASADE REKKE A5

tegningsnummer

BO 444

mål 1 : 100 dato 1.6.80

torbjörn rodahls arkitektkontor

jac aalls gt 28 oslo
telefon (02) 46 19

Kommuneplan

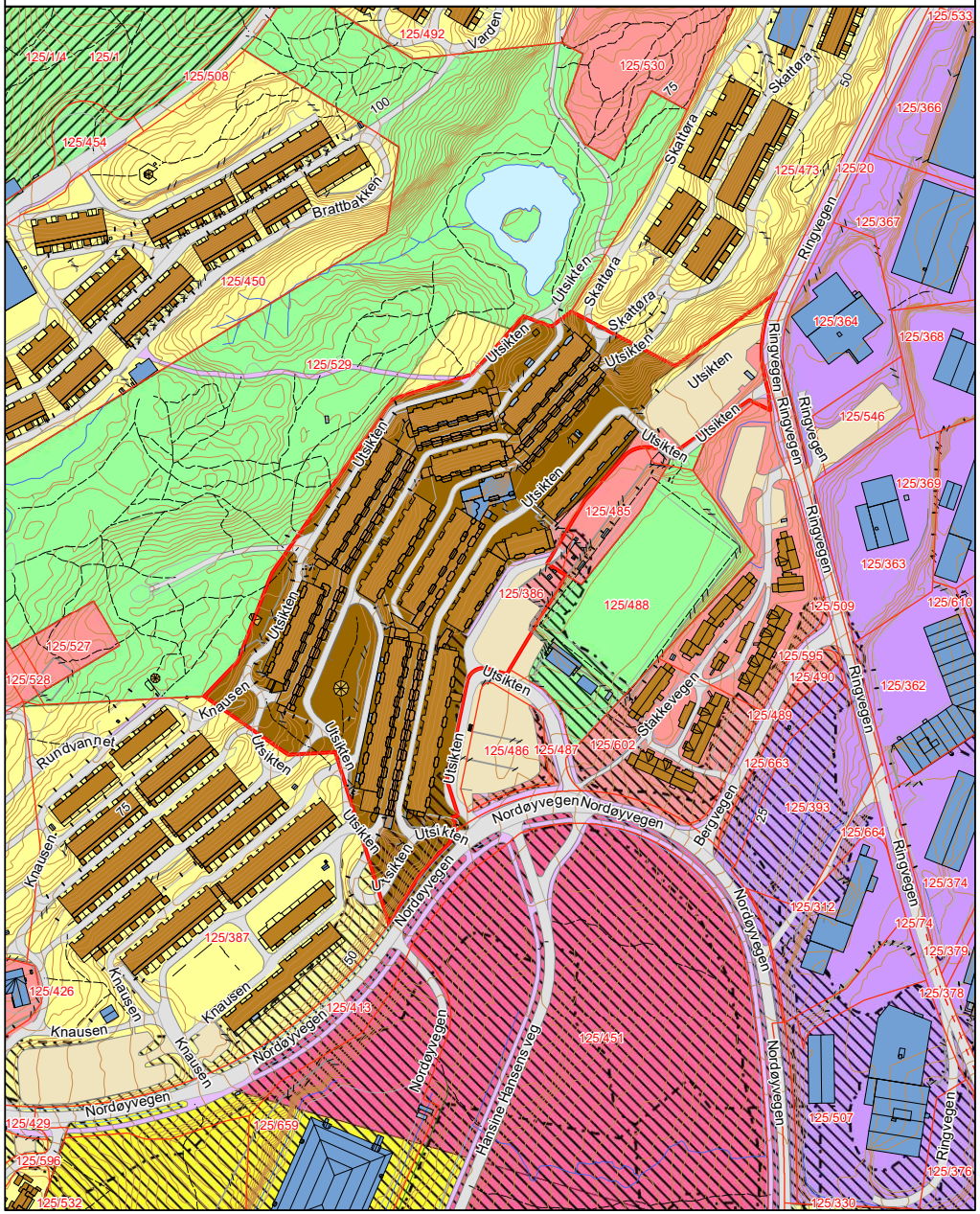
Adresse: Utsikten 274, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/386/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-29

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

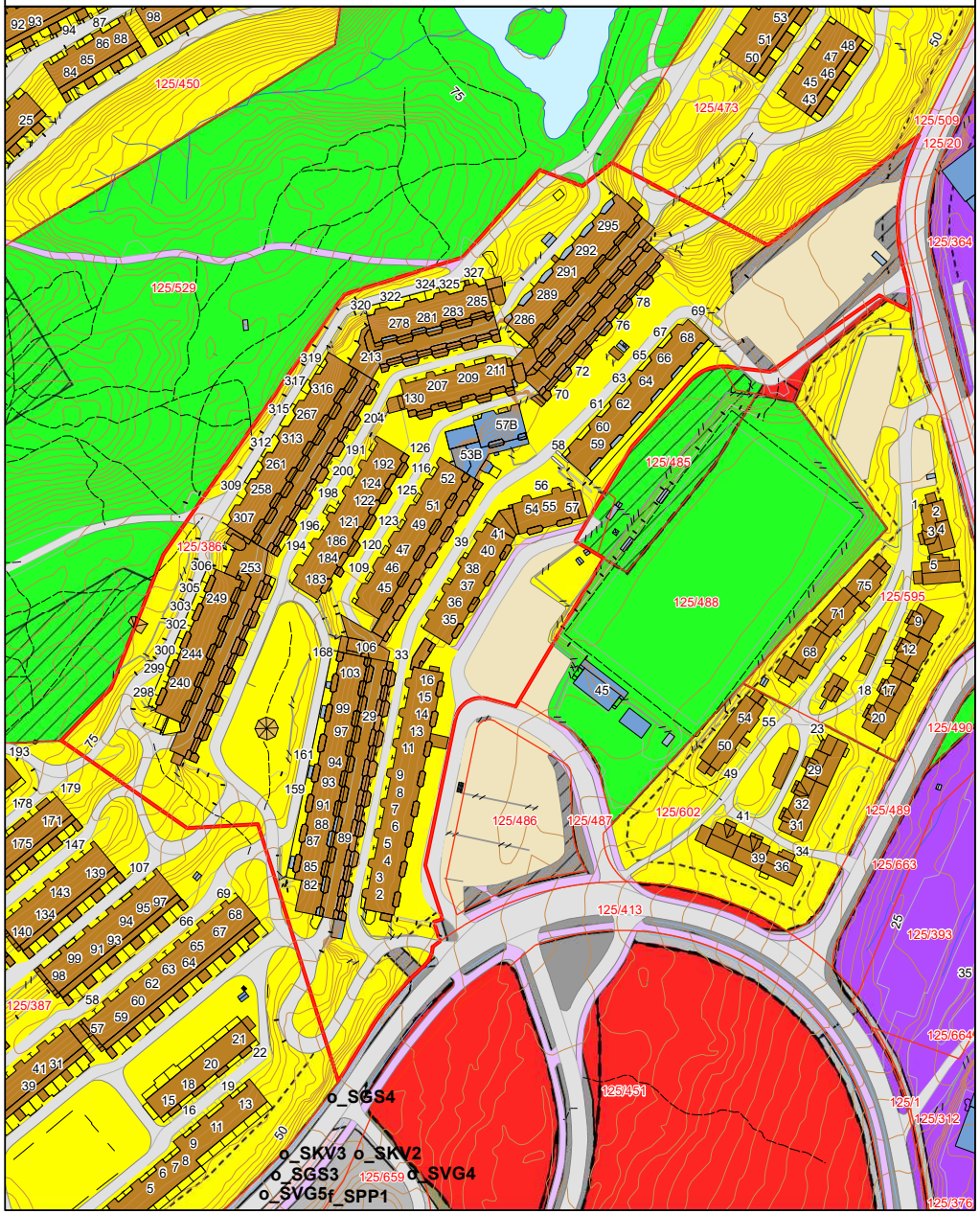
Adresse: Utsikten 274, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/386/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-29

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

UTSIKTEN 274

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten	Linje 20, X32, 33, 34, 42	6 min / 0.5 km
Tromsø lufthavn Langnes		14 min

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.)	7 min
200 elever, 15 klasser	0.5 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	10 min
267 elever, 22 klasser	4.4 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	11 min
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	11 min
96 elever, 6 klasser	4.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	8 min
800 elever, 48 klasser	2.9 km
Breivang videregående skole	11 min
156 elever, 12 klasser	4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tromsø taxi	15 min

«Er lett å bli kjent med nye mennesker her.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

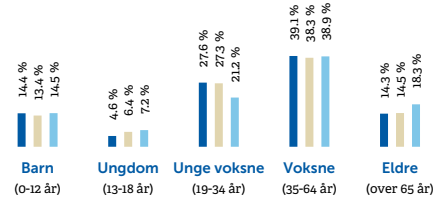
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stakkevollan barnehage (1-5 år)	5 min
56 barn	0.4 km
Soldagen barnehage (0-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km
Gimle studentbarnehage (0-5 år)	18 min
60 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

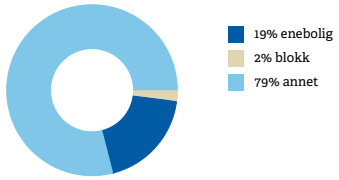
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollanhallen	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Stakkevollan kunstgressbane	6 min
Fotball	0.5 km
Feel24 Isrenna	16 min
EVO Tromsø Nord	8 min

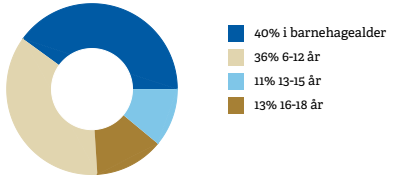
BOLIGMASSE



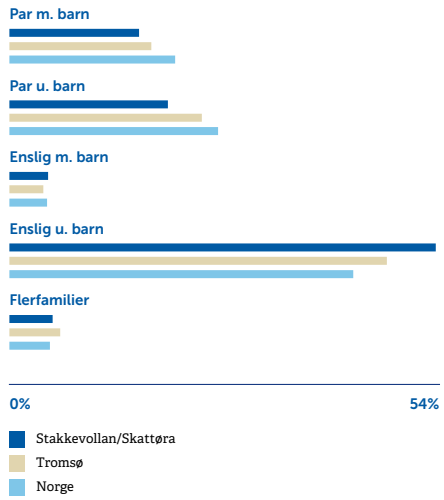
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	13 min
Sykehusapoteket i Tromsø	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

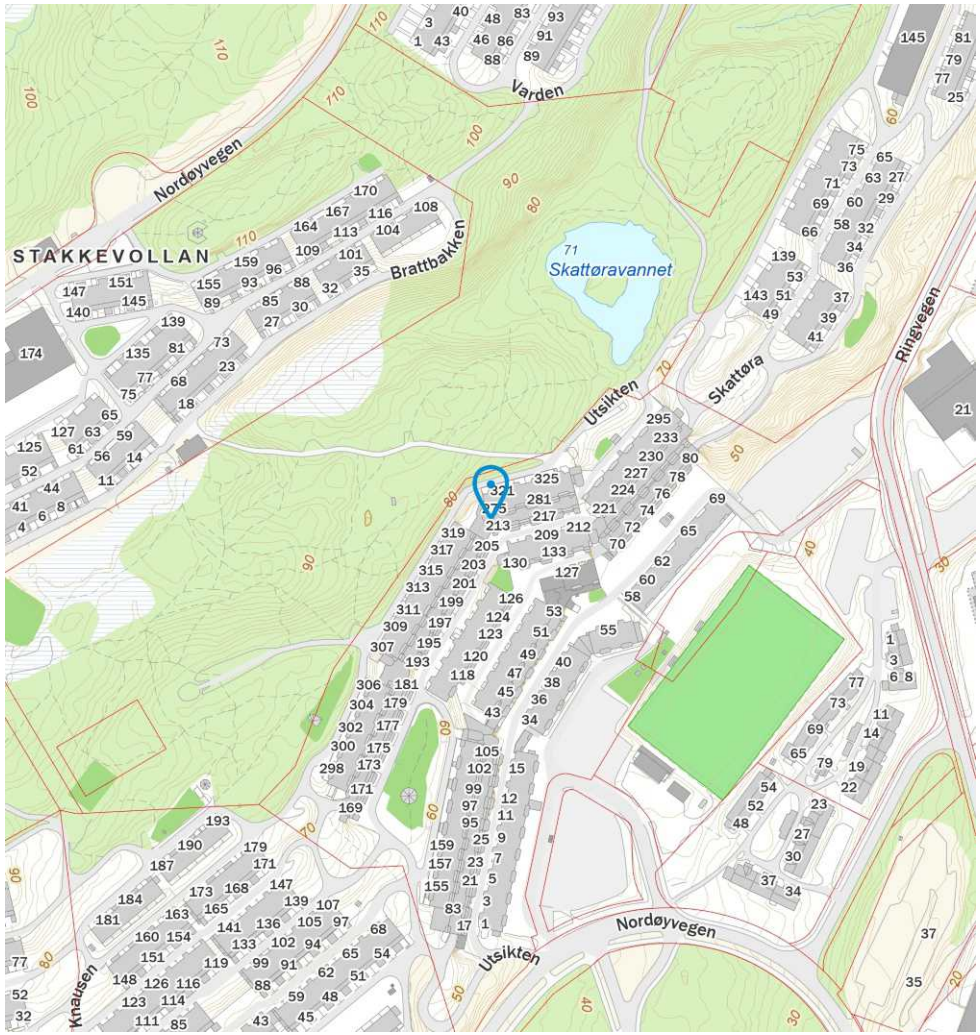


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

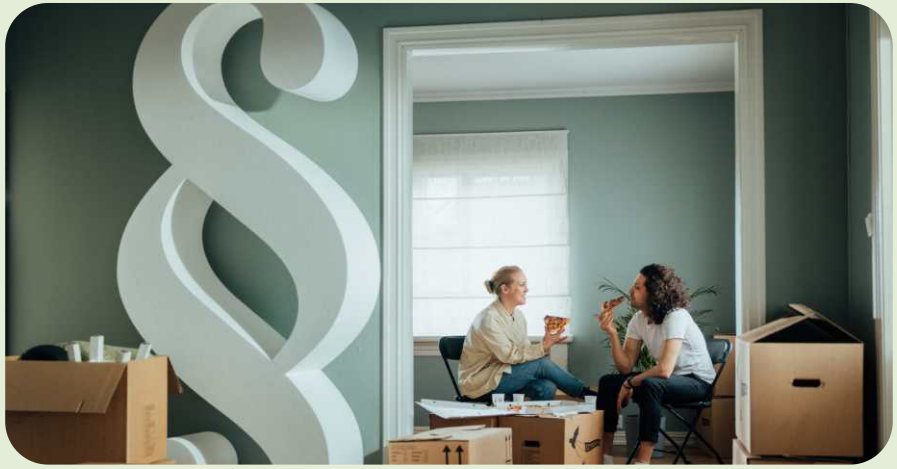
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250052 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Utsikten 274, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 431 i Utsikten Borettslag, org.nr. 953933675, 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: 20250052
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no