

Velkommen til

Tomasjordnes 136, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomasjordnes 136
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-	**BRA/BRA-i**	56 / 51 m²
Omkostninger	kr	1 045,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 301 045,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 124 309,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 425 354,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	12 887,-	**Etasje**	4

Energimerke E

Eiendomsmegler1 presenterer Tomasjordnes 128.

Moderne 3-roms andelsleilighet med god beliggenhet. Inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. Leiligheten har romslig balkong med utsikt, samt egen bod og garasjeplass i parkeringsanlegget. Normal, velholdt standard med moderne fargevalg. Beliggenheten er populær med kort vei til butikker, kollektivtransport og andre hverdagsfasiliteter.

Lav fastrente på 1,65% i Husbanken. Direktebuss til UNN/UiT.
Borettslaget har en stor flott felles takterrasse som er ypperlig å benytte på solrike dager! Oppvarming, strøm og varmtvann inkludert i felles utgiftene.

- Moderne
- Heis
- Parkering i garasje
- Utsikt og gode solforhold

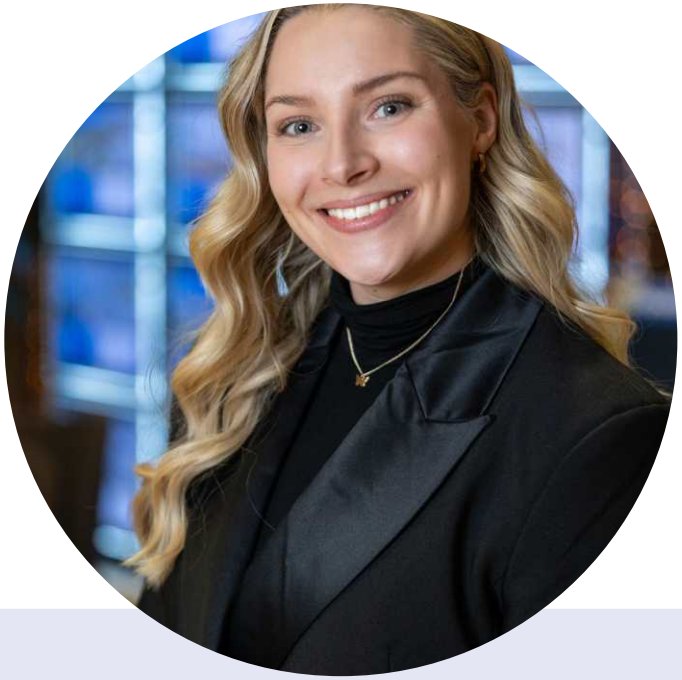
Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tomasjordnes 136, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 32 i Strandlandet Borettslag, org.nr. 993414662, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 424 309,-
Prisantydning	kr	2 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 124 309,-
Omkostninger	kr	1 045,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 425 354,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 425 354,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
Egenandel på kr 4 000,- (kr 5 000,- ved Pluss dekning).
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing overføring av hjemmel for andel kr 545,-
Tinglysing av skjøte for garasjeplass kr 545,-
2,5% dokumentavgift av parkeringsplass kr 7 000,-
(det beregnes dokumentavgift av garasjeplass sin markedsverdi på kr 280 000,-)

Sum omkostninger kr 8 635,- 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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 045,- 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 12 887,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader:

Renter tilleggslån kr. 62,78
Avdrag tillegslån 62,2
Avdrag hovedlån: 5 641,23
Renter hovedlån: 1 546,66
Vedlikehold: 100,-
TV/internett 499,-
Andel felleskostader 4 684,25

I tillegg betales kr. 215 til felleskostnad p-anlegg parkeringsplass til TAJ holding.

Posten andel felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v. Strømforbruk i leiligheten og varmtvann er også inkludert i felleskostnadene.

Litt om Strandlandet borettslag:
- Borettslaget består av 70 boenheter
- Styreleder er Birte Nordgård, b.h.nordgard@elden.no
- Borettslaget må godkjenne dyrehold. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

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

Beskrivelse: 2240 - Lån 167153139 - Husbanken
Geldende rente: 1,65%
Registrert lånebeløp på selskapet: 53 569 508,00

Registrert lånesaldo på leiligheten: 907 884,79
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 20.02.2039

Beskrivelse: 2241 - Lån 167150382 - Husbanken
Geldende rente: 1,65%
Registrert lånebeløp på selskapet: 12 289 151,00
Registrert lånesaldo på leiligheten: 208 284,65
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 20.02.2039

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.41.50788 - DNB
Geldende rente: 5,85%
Registrert lånebeløp på selskapet: 716 658,83
Registrert lånesaldo på leiligheten: 12 585,70
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.06.2036

Borettslagets regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 4.054.780,-.
Borettslaget budsjetterer 2024 viser et forventet overskudd på kr. 4.320.000,-.

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
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: 51 m²

BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 6 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "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
4

Parkering
Medfølger en garasjeplass i eiendom 5501-15/1569 med ideell andel 1/84
Garasjeplass står på eget gårds- og bruksnummer, og eiendomsrett overskjøtes sammen med leiligheten.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1525, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 069 m². Store deler av borettslagets tomt er bebygget med et areal på ca. 2069 m². Arealet omkring tomten tilhører Tromsø kommune og Tomasjordnes Velforening. Fellesarealene på Tomasjordnes inneholder plener, asfalterte gangbaner, lek- og ballplasser m.m..

Byggeår
2008 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
4. etasje
BRA-i 51 m²: Entré/gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, stue og kjøkken
BRA-e 56 m²: Bod.
TBA 6 m²: Balkong.

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

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

Standard
Leiligheten holder generelt god standard, alder tatt i betraktning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benkeplate og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp, samt frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er tekket med fliser og har vannbåren gulvvarme (trinnstyrt). Godt lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%. Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser og laminat.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himlinger er tekket med malt gips.

Innvendige dører:
Leiligheten har fabrikkmalte glatte dører (skyvedører til hovedsoverom).
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

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

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert over ventilatoren på kjøkkenet.
Siste filterbytte ble utført i 2021.

Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme:
Leiligheten er varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer.
Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten og at dette fungerer tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

Branntekniske forhold:
Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr 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 – Innvendig:
- Bad: Sprekk i en flis på vegg over dør, høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, brukstid membranløsning, lekkasjesikring sisterne (Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres). Hylle i bunnskapet under vasken har fuktsvell med løsnet laminat. Lav funksjon ventilasjon bad.
- Vannledninger: Merking av stoppekran, manglende fastnøkkel.
- Ventilasjonsfilter: Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.

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. 1:
Satt opp dusjdører. Faglært arbeid utført av Bademiljø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Pkt. 12:
Sprekk i flis på vegg over døren på badet.

Pkt. 21:
Opphengte lameller er ødelagt. Tenkte å fjerne/eller fikse før salg.

Beliggenhet
Leiligheten er sentralt beliggende i et populært boområde. Tomasjordnes er en flott bydel i maritime omgivelser på fastlandssiden. Området er utbygget i en moderne stil og i nærmiljøet er det vektlagt flere lekeplasser, balløkke, flotte strandarealer og en rekke hyggelige treffpunkter. I nærområdet er det barnehage, Eurospar-butikk, Rema 1000, treningssenter, utendørs friområder med grøntområder, kaipromenade og strandpromenade. Det er gangavstand til bussholdeplass med gode bussforbindelser til øvrige bydeler. Bussen tar deg til sentrum på 10 minutter og i rushtidene går det direkterute til UNN/UiT. Kun få minutter kjøring til Tromsø Alpintpark og ellers fine turområder i nærheten.

Adkomst
Adkomst til leiligheten via heis eller trapp. Leiligheten ligger i 4. etasje og har leilighetsnummer H0403.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert entrédør.
Terrassedør: Malt isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt.
Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 5,6 m2 med rekkverk av stål og glass. Rekkverket har en høyde på ca. 110 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.
Mindre avvik: Rekkverksstøtter har enkelte steder overflaterust.

Etasjeskille:
Ukjent type etasjeskille (modulbygg i tre).
Målt avvik i leiligheten (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

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.

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.
Skillende og bærende konstruksjoner av betong.
Ytterveggene er utvendig isolert og tekket med stående trepanel.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

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

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

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 13.12.2018. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Gulvvarme i gang og på badet.

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

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
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan med planident 1499-003 og ikrafttredelsesdato 18.1.2005.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

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

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

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

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn.
kr 872 689,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 316 219,-.

Andel felles formue
kr 32 224,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Susann Samuelsen

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
Iht vedtekter/husordningsregler er det lov/forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 13 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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.

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 Marius Høgås i MOTAKST AS den 12-09-2024.

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

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

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

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.09.2024
Selgers egenerklæring, datert 04.09.2024
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

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

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

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

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





























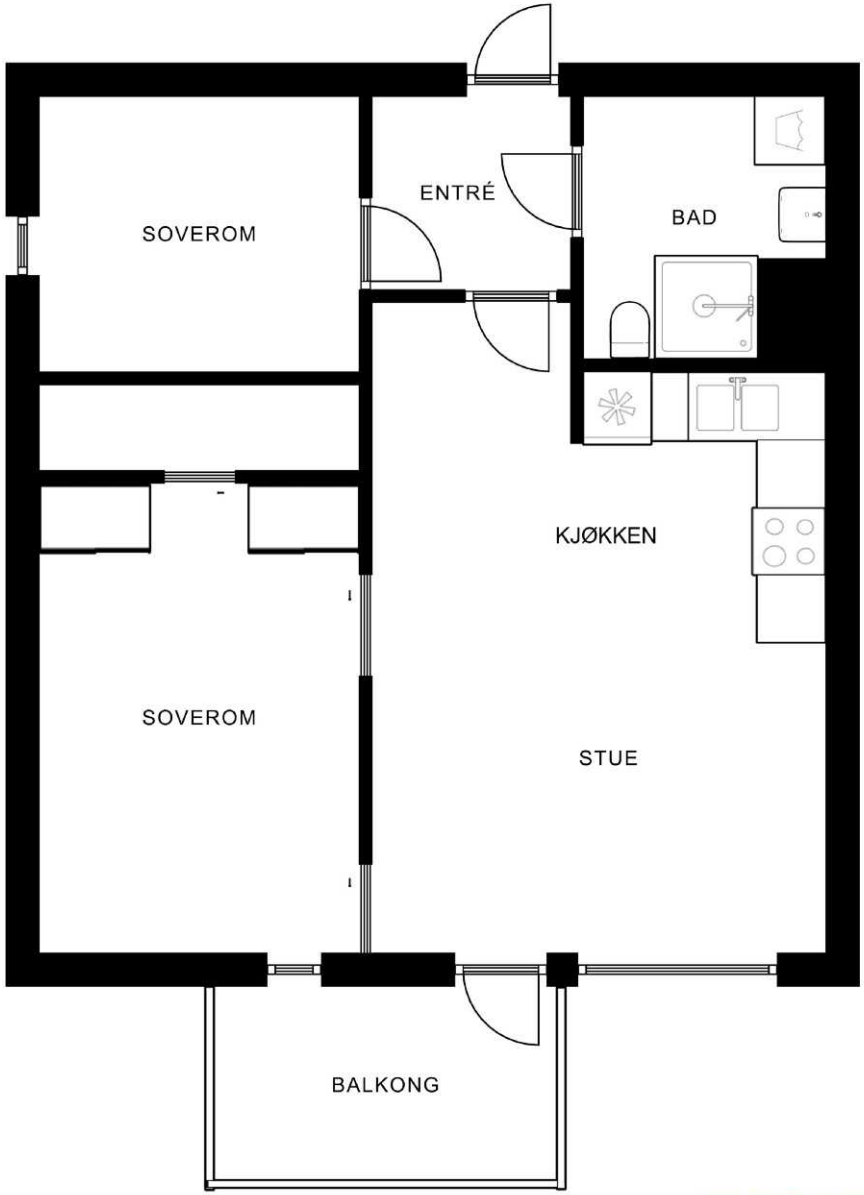








Plantegning

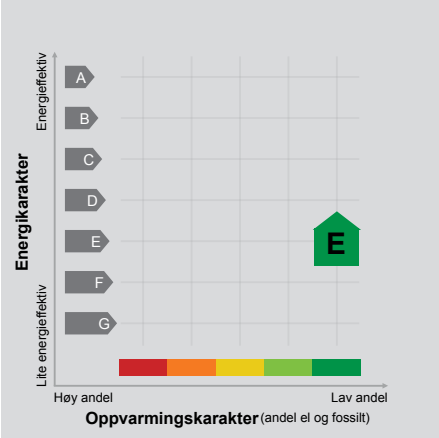


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tomasjordnes 136
Postnummer	9024
Sted	TOMASJORD
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1525
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22396390
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-20106
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet
Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1525
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 11.09.2024 **Rapportdato:** 12.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20914-3012 **Referansenummer:** QG3043

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst **Vår ref:**

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

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

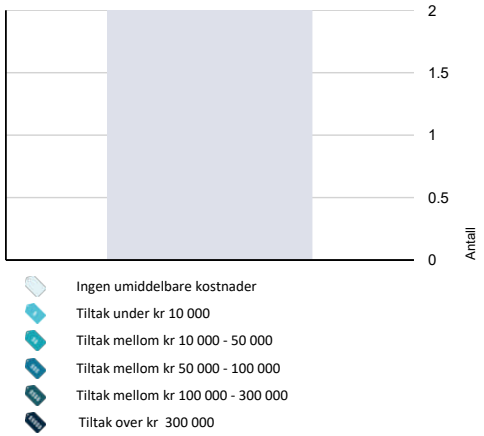
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Boligblokken fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 08.12.2008.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Leiligheten holder generelt god standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert entrédør.
Terrassedør: Malt isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 5,6 m2 med rekkverk av stål og glass. Rekkverket har en høyde på ca. 110 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Mindre avvik: Rekkverksstøtter har enkelte steder overflaterust.

Tilstandsrapport





Kontroll av rekkverkshøyde.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med fliser og laminat.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himlinger er tekket med malt gips.

Gulvvarme: Entré og bad/vaskerom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ukjent type etasjeskille (modulbygg i tre).

Målt avvik i leiligheten (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har fabrikkmalte glatte dører (skyvedører til hovedsoverom).
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i én flis mot hjørne av døråpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer fint med dette avviket. Tiltak kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser og har vannbåren gulvvarme (trinnstyrt).
Godt lokalt fall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av fallforhold.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Hylle i bunnskapet under vasken har fuktsvell med løsnet laminat.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

Det bør påregnes vedlikehold av innredning. Lokal utbedring/utskifting kan vurderes.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.



Fuktsvell.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er gjennom funksjonstest påvist at avtrekket har lav funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.



Test av avtrekket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktsøk.



Fuktmåling.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Flislagt vegg over benkeplate og belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp, samt frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Mindre avvik:
- Lysarmatur under overskap mangler deksel.
- Bruksmerke på front av én skuffe.





4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppkran/ventil er via fastnøkkel og mangler tydelig påvisning/merking.
Det finnes ingen fastnøkkel/mulighet for å stenge vannet i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Systemet fungerer med disse avvikene, men er ikke iht. til anbefalte løsninger.
Fastnøkkel må plasseres i rørskapet.



Kontroll av rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg - kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert over ventilatoren på kjøkkenet.
Siste filterbytte ble utført i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.

Avtrekksviften har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid.

Konsekvens/tiltak
• Filter på balansert ventilasjonsanlegg må skiftes.

Det er ikke behov for utskifting av viften siden den i dag fungerer, men feil/nedsatt funksjon er forventbart på eldre installasjoner. Det bør påregnes vedlikehold.



Varmesentral

Leiligheten er tilkoblet fjernvarme som kilde for bruksvann og oppvarming. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer.
Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten og at dette fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport





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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring fra byggeår ligger i sikringsskapet. Øvrige ligger i Boligmappa.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Ingen feil/mangler ble registrert ved befaring, og eier har ikke opplyst om noen defekter på anlegget.
Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider som er gjort de senere år. Det anses derfor ikke som nødvendig med en utvidet el-kontroll.



Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

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

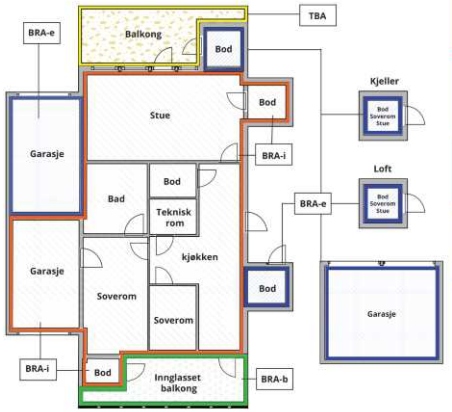
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	51			51	6
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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)**
3-roms andelsleilighet	51	0

Kommentar

3-roms andelsleilighet	Bod med adkomst via fellesareal i kjeller (garasjeanlegg) = 5,0 m2 (BRA-e).

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.9.2024	Jarand Gamst	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5501 TROMSØ	15	1525		0	2069.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tomasjordnes 136

Hjemmelshaver
Strandlandet Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
H0403/STRANDLANDET BORETTSLAG	993414662	H0403	Aigo forvaltning	Samuelsen Susann Karoline Svemo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
32	32 224	*31.12.2023*	1 124 309	*30.08.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:	350 000
Omløpsmidler:		2 160 949	Samlet innskuddskapital:	23 868 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	552 490	Langsiktig gjeld (+):	+ 69 701 135
Disponible midler:		1 608 459	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	93 569 135

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger vestvendt i 4. etasje med adkomst via felles trapperom/heis og lukket svalgang.
Nærområdet har fasiliteter som pizzarestaurant, dagligvarebutikk, treningssenter, strandområde, båthavn, park med tilhørende leke- og ballplasser. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 400 meter unna med hyppige avganger til bl.a. sentrum, alpinanlegg og UNN/UiT.

Øvrige avstander:
Tromsdalen: Ca. 3,5 km.
Jekta storsenter: Ca. 8 km.
UNN/UiT: Ca. 5,5 km.
Sentrum: Ca. 9 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Tomasjordneset", plan-ID 1499-003. Ikrafttredelse 18.01.2005

Om tomten

Store deler av borettslagets tomt er bebygget med et areal på ca. 2069 m².
Arealet omkring tomten tilhører Tromsø kommune og Tomasjordnes Velforening. Fellesarealene på Tomasjordnes inneholder plener, asfalterte gangbaner, lek- og ballplasser m.m.
Se https://tomasjordnes.no/ for mer informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et stort leilighetsbygg fra 2008, bygd over 5 etasjer inkludert garasjeplan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende leilighetsbygg fra samme tidsperiode.

Hensynssoner

Iht. kommuneplan er eiendommen registrert å ligge innenfor hesynssone for:
-Ras- og skredfare (H310_735)
-Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire (H390_10)
-Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy (gul sone)

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.
Skillende og bærende konstruksjoner av betong.
Ytterveggene er utvendig isolert og tekket med stående trepanel.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme og elektrisitet.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller, det medfølger én parkeringsplass til leiligheten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.09.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	11.09.2024	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	11.09.2024	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	11.09.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	30.08.2007	Godkjente bygningstegninger av bygget/leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.12.2018	Det er utstedt ferdigattest for boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

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

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tomasjordnes 136 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1525
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

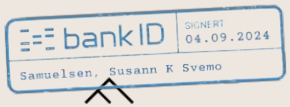
Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Tomasjordnes 136,
9024 TOMASJORD

- Utfylt av: Susann K Svemo Samuelsen
- Utfylt dato: 04.09.2024 kl. 09:28
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2021

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Satt opp dusjdører

Faglært arbeid utført av Bademiljø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Sprekk i flis på vegg over døren på badet

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja: Opphengte lammeller er ødelagt. Tenkte å fjerne/eller fikse før salg

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

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

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

STRANDLANDET BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2018

1. Innledning.
2. Bruk av leiligheten.
3. Fellesareal.
4. Renhold og renovasjon.
5. Dyrehold.
6. Garasjeanlegg.
7. Endring av ordensreglene.
8. Brudd på ordensreglene.

1. Innledning.

1. Strandlandet borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne og herunder leietakere er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

2. Husordensreglene skal til enhver tid etterfølges, og beboerne er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert på disse.

3. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Midlertidige tiltak og endringer kan gjøres av styret på eget initiativ, eller ved skriftlig innmelding fra beboere.

2. Bruk av leiligheten.

1. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelshavere eller brukere av eiendommen. Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av andre som har blitt gitt adgang til eiendommen av andelshaver.

2. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det normalt være nattero. Forventes mye støy utenfor dette tidsrommet skal nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. Sjenerende støy som for eksempel sang, musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra klokken 20.00 til 08.00.

4. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers samtykke på forhånd.

5. Alle rom i leiligheten skal til enhver tid ha et minimum av varme påslått, slik at det ikke er fare for at rør fryser. Andelseiere er selv ansvarlige for skjødesløs omgang med vann.

6. Rengjøring skal gjøres til minst mulig sjenanse for øvrige beboere, herunder risting av tøy, gulvmatter og tepper på balkong.

7. Det er både av branntekniske og ventilasjonsmessige hensyn ikke tillatt å grille på balkongene eller fellesterrassene, herunder elektriske griller. Det er i friarealet ved stranden mulighet for grilling.

8. Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

9. Ventilasjonsanleggene er separat for hver leilighet og må jevnlig sjekkes. Filter må byttes minst én gang i året. Området rundt ventilasjonsinntakene skal holdes fri for sjenerende lukt og røyk.

10. Beboere er pliktig å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

11. Andelshaveren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger, varmepumpe eller lignende.

12. Styret skal ha anledning til å uhindret foreta kontroll av leilighetene ved forhåndsvarsel, for å konstatere eventuelle mangler i leilighetene som kan være til skade for andre andelshavere.

13. I samsvar med Borettslagsloven må andelshavere selv besørge innvendig vedlikehold av leilighet og bod, eventuelt rette seg etter pålegg fra styret om oppussing.

14. For øvrig gjøres beboerne oppmerksom på at styret i all hovedsak er ansvarlig for ivaretakelse av bygg og eiendom generelt, og ikke vedlikehold av leilighetene spesifikt.

3. Fellesareal.

1. Fellesarealene skal generelt sett ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler der det ikke er avtalt med styret på forhånd, eller området er satt av spesielt til et formål.

2. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene, dvs. i borettslagets uteområde hvor røyk kan tas inn via ventilasjonsanleggene og omfatter også trappeganger, heis og garasjeanlegg.

   Borettslaget kan ikke nekte røyking fra egen balkong, men beboere bes om å begrense dette mest mulig, da luftinntakene til leilighetene er nært tilknyttet balkongene.

3. Ved parkering utendørs skal tomgangskjøring begrenses, og motoren slås av.

4. Oppslag skal kun henges opp på utgangsdører og på tavler i oppgangene. Rene reklameoppslag er ikke tillatt.

5. Postkasser skal ikke skrives på direkte. Bruk navneskilt med lett avtakbar hefting.

6. For å sørge for et godt bomiljø og trivelige uteområder, skal enhver andelshaver som har mulighet sikre deltagelse på den årlige vårdugnaden velforeningen inviterer til.

7. Uteområdene til borettslaget er begrenset, og enhver beboer bes om å holde generell orden i området og begrense utendørs oppbevaring på balkonger og plattinger.

4. Renhold og renovasjon.

1. Søppel skal sorteres etter gjeldende kommunale anvisninger. Fargede poser finnes nederst i trappegangene, og fylles på av vaktmester ved behov.

2. Søppel skal ikke oppbevares i fellesarealene, men kastes direkte i søppelnedkastene.

3. Beboerne skal forhindre forsøpling på uteområdet. Sneiper, snus, tyggis, osv. skal ikke kastes rett på marka.

4. Gjenstander som er for store for søppelnedkastene har beboerne selv ansvar for å levere til gjenvinning. Det skal ikke settes avfall ved søppelnedkastene.

5. Beboere plikter å straks melde ifra til styret dersom det merkes veggdyr eller andre skadedyr i leilighet eller borettslagets arealer. Det må også varsles om eventuelle skader på leiligheten.

5. Dyrehold.

1. Det kan ikke holdes dyr uten samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.
2. Lufting av husdyr skal ikke skje i fellesområdene eller i inngangsparti.
3. Avfall fra dyrene skal håndteres på ordentlig måte, og ved lufting av hund skal det benyttes hundeposer. Hundeposer skal kun kastes i søppelbokser avsatt til formålet.
4. Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesområdene.

6. Garasjeanlegg.

1. Det er enhver bruker av garasjeanlegget og bodenes ansvar at dørene inn til dette arealet alltid er låst. Det er ikke anbefalt å oppbevare verdisaker i bodene.
2. All bruk av motorkjøretøy skal foregå på mest mulig hensiktsmessig måte. Unødvendig støy og tomgangskjøring er ikke tillatt.
3. Parkering skal kun skje på anviste plasser, og skal ikke være til hinder for andre kjøretøy.
4. Reparasjon, vask og lakkering av motorkjøretøy skal ikke skje i garasjeanlegget. All bruk av løsemidler og gassdrevne beholdere er forbudt inne i anlegget.
5. Det skal ikke oppbevares større mengder flytende brensel, bensin olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget. Oppbevaring må skje i henhold til brannforskriften.

7. Endring av ordensreglene.

Husordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Permanente endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

FOR

STRANDLANDET BORETTSLAG

ORG. NR. 993 414 662



Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10. oktober 2008.
Revidert i ekstraordinær generalforsamling 19.12.2017
Revidert i ordinær generalforsamling 06.06.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Borettslaget skal hete Strandlandet.

1-2 Formål
Strandlandet borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

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

1-3 Forretningskontor
Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kr. 5.000,-.

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

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens 5 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller organisasjon med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20 prosent av andelene i borettslaget. Dette kommer i tillegg til eventuelt eierskap etter dennes bestemmelsens tredje ledd.

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

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, ma melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Hyppig kortidsutleie og utleie i næringsvirksomhet er ikke tillat.

3-3 Bruksoverlating med særlig grunn

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

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

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

3-4 Parkering

Styret fastsetter regler for bruk av parkeringsplassene i felles garasjeanlegg. Styret har myndighet til å forvalte alle parkeringsplasser som ligger på borettslagets eiendom.

Andelshavere i borettslaget har forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser som ligger innunder Strandlandet Borettslag. Praktisering og utlysning gjøre i samsvar med borettslagsloven §§ 4-15 til 4-21. Forkjøpsretten gjelder for alle andelshavere i borettslaget, og den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett må melde dette skriftlig innen frister satt i forhåndsvarsel eller utlysning av forkjøpsrett. Fristene gjelder fra styret har mottatt skriftlig varsel om salget, jf. borettslagsloven § 4-17. Dersom flere andelshavere melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten, skal prioriteringen skje i henhold til ansiennitet basert på tidspunktet for erverv av andel i borettslaget. Forkjøpsretten kan ikke benyttes dersom andelen overdras til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller personer som har hatt felles bopel med andelseieren i minst to av de siste fem årene, jf. borettslagsloven § 4-19.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.
Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens SS 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Salgspålegg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

5-2 Salgspålegg
Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens 5 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader og pantesikkerhet
Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 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.

7. Styret

7-1 Styret
Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2-4 styremedlemmer. Det kan velges 1-2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges en av styremedlemmene for en periode på ett år og den andre for en periode på to år. Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8. Forretningsførsel
Styret engasjerer lagets forretningsfører.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Ordinær generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

9-3 Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-4 Varsel og innkalling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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 borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Vedtatt -konstituerende generalforsamling 10.10.2008
Revideringer:
19.12.2017 §7-1, pkt 2
06.06.2018 §3-4, pkt 4
06.06.2018 §7-1, pkt 1
06.06.2018 §3-2, pkt 4
28.03.2023 §3-4, pkt 2

Tromsø kommune
Byutvikling

At Plan & Arkitektur AS
Postboks 1232

9262 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	78649/18-SVEBRO	Svein Broks	13.12.2018
	Sak nr: 07/1963	**Telefon: 481 51 946**	

TOMASJORDNES 122-156, 15/1525 - VEDTAK - LAMELL 3

Søker: At Plan & Arkitektur AS

Vedtaksnummer: 2100/18. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for Lamell 3 - eiendommen 15/1525, Tomasjordnes 122-156. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1171/07 (ramme).

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, for videre ekspedering.

Sissel Henriksen
konstituert byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

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

78649/18 - 15/1525

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015



LAMELL 3 - TOMASJORDNESET

SITUASJONSPLAN

4 ETASJE

A1-03-033		14.03.07	
RAMMESØKNAD		1:200	
1.04.0		-	

TROMSØ KOMMUNE - TOMASJORDNESET

BYGG GRUPPEN BOLIG AS

acona TECHNOPOLIS



038 - Strandlandet Borettslag

Budsjett

2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____

Birte Hansen Nordgård

agio FORVALTNING

Dokumentet er elektronisk signert

038 - Strandlandet Borettslag
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	4 480 000	4 411 000
Kapitalinntekter	5 228 000	5 220 000
Andre inntekter		
Sum driftsinntekter	**9 708 000**	**9 631 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	330 000	280 000
Personalkostnader	26 000	22 000
Avskrivninger		
Vedlikehold	587 000	313 000
Kabel-TV/Internett	419 000	419 000
Renhold	70 000	39 000
Energi og brensel	781 000	950 000
Andre driftskostnader	273 000	176 000
Revisjonshonorar	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar	187 000	130 000
Konsulenthonorar		23 000
Andre avg. pliktige honorarer		
Forsikring	340 000	340 000
Kommunale avgifter	785 000	926 000
Kontingenter	79 000	76 000
Garasjeanlegg	410 000	450 000
Sum driftskostnader	**4 307 000**	**4 164 000**
Driftsresultat	5 401 000	5 467 000
Finansinntekter / kostander		
Finansinntekter	68 000	36 000
Finanskostnader	1 149 000	1 203 000
Resultat finansposter	-1 081 000	-1 167 000
Årsresultat	**4 320 000**	**4 300 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	4 320 000	4 300 000
Avskrivninger		
Tilgang anleggsmidler		
Opptak lån		
Nedbetaling lån	-4 078 000	-4 017 000
Endring i disponible midler	**242 000**	**283 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	1 566 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	73 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**2 164 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Type	**Antall**	**Dagens andel**	**Budsjett**
30 kvm	5	3 415	3 484
36 kvm	15	3 751	3 826
38,5 kvm	3	3 885	3 963
39 kvm	21	3 911	3 989
42 kvm	3	4 047	4 128
52 kvm	23	4 592	4 684
Antall enheter	70		
Sum andel felleskostnader		**284 887**	**290 585**
Endring felleskostnader			2,0 %

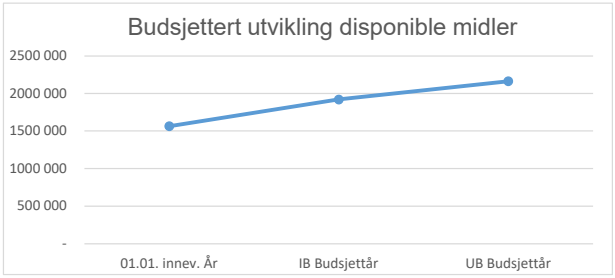
Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		284 887	3 418 643	-	-	**3 487 016**	
3110	Kabel-tv	70	499	419 160	534	499	**419 160**	*
3120	Vedlikehold	70	100	84 000	100		**84 000**	*
3121	Garasje	136	300	489 600	300		**489 600**	**
			Sum	4 411 403			**4 479 776**	

**Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten*

*** 53 andelshavere, 41 plasser til ESS Start Living og 42 plasser til Tomasjordnes Lamell 3 Sameie*

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	4 078 460	4 017 265
3107	Kapitalinntekter renter	1 149 451	1 202 709
	Sum kapitalinntekter	5 227 911	5 219 975



Dokumentet er elektronisk signert

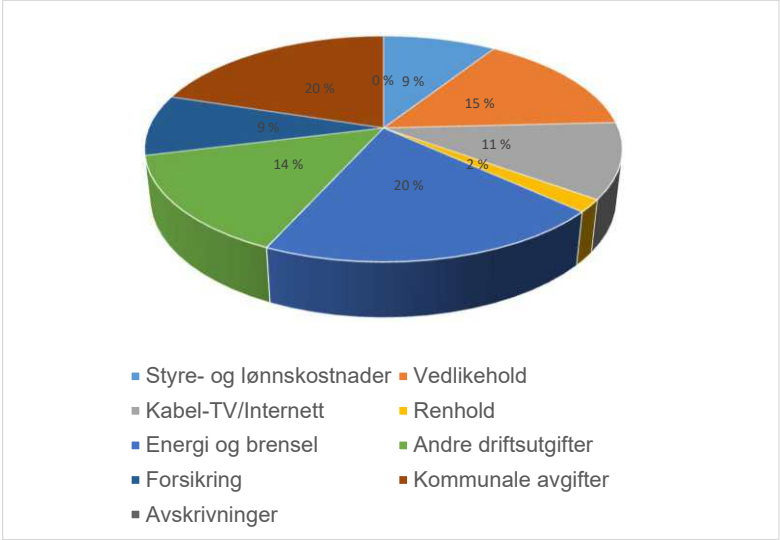
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**330 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	7,9 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	7,9 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	7,9 %	26 070
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	7,9 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**26 070**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**356 070**

Fordeling kostnader*



Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan	50 000
	Sum	**50 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	5 400		5 400	3 750	**5 400**
6310	Leie container/søppelkjøring	9 479	6 500	1 072	6 644	**6 500**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	739 498	600 000	750 000	518 340	**600 000**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	125 160		120 000	87 729	**125 160**
6340	Elektrisk energi	308 109		450 000	215 964	**308 109**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	314 512		350 000	220 452	**314 512**
6346	Oppvarming tappevann	158 357		150 000	110 998	**158 357**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	36 988	70 000	39 205	25 926	**70 000**
6361	Renhold inneareal	0		0	0	**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0	**0**
6410	Leie inventar	0		0	0	**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	**0**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	0		0	0	**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	100 000	267 327	**0**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	0		10 000	0	**0**
6603	Elektro	204 934		15 000	143 645	**204 934**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	**0**
6605	Heiskostnader	41 592	100 000	45 000	29 153	**100 000**
6607	Driftsmaterialer	2 729		2 579	1 913	**2 729**
6608	Sprinkelanlegg	31 693	100 000	0	22 215	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0	**0**
6610	Leie vaktmester	123 215		100 000	86 366	**123 215**
6611	Malingsarbeid	0		0	0	**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	46 808	0	0	32 809	**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	**0**
6614	Garasjeanlegg	2 762	410 000	450 000	1 936	**410 000**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	113 567	50 000	0	79 603	**50 000**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0	**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	**0**
6618	HMS og internkontroll	2 440	0	4 623	2 280	**0**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	7 704		7 204	5 400	**7 704**
6620	Vedlikeholdsplan	50 000	50 000	40 000	0	**50 000**
6622	Elbil-lading	0		0	0	**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	**0**
6642	Kontingenter	76 282		73 840	53 469	**76 282**
6643	Kurs	0		5 000	0	**0**
6700	Honorar revisjon	26 747	20 000	20 000	18 748	**20 000**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	**0**
6704	Beboerportal	26 215	10 500	0	18 375	**10 500**
6705	Honorar forretningsførsel	186 754		130 000	130 902	**186 754**
6706	Honorar konsulent	12 573	0	23 227	8 813	**0**
6720	Juridisk bistand	0		0	0	**0**
6780	Snøbrøyting	53 446	50 000	15 685	37 462	**50 000**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	**0**
6785	Vedlikehold uteareal	6 340		0	4 444	**6 340**
6790	Annen fremmed tjeneste	52 252	0	0	36 625	**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	**0**
6900	Telefon	0		0	0	**0**
6906	Kabel-TV/Internett	419 160		419 160	312 685	**419 160**
6910	Webside - drift	0		0	0	**0**
6940	Porto	2 500		2 500	2 810	**2 500**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	**0**
7400	Premium medlem Huseierne	2 900		2 100	725	**2 900**
7500	Forsikringspremie	385 237	340 418	340 419	255 688	**340 418**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	**0**
7501	Egenandel forsikring	0		0	0	**0**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	185 080		175 613	129 729	**185 080**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	**0**
7770	Bankgebyrer	12 115		4 380	8 492	**12 115**
7780	Velferd	0		0	0	**0**
7790	Andre driftskostnader	3 153		10 000	2 210	**3 153**
	Sum	**3 775 699**	**1 807 418**	**3 862 007**	**2 883 627**	**3 951 822**

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	1 566 000	1 922 000	2 164 000
Egenkapital	23 244 544	27 617 544	31 937 544

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	519 611	Kortsiktig gjeld	586 081
1935	Plasseringskonto	1 122 783	Langsiktig gjeld	97 581 109
1500	Kortsiktige fordringer	509 324	Sum gjeld	98 167 190
	Sum omløpsmidler	**2 151 718**	**Sum egenkapital og gjeld**	**121 411 733**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd*	33 683
8060	Purregebyr/renter beboere	-
8071	Utbytte Gjensidige	34 042
Sum finansinntekter		**67 725**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
77 520 000	Husbanken	56 043 468	1,65 %	898 931	3 279 807
17 872 000	Husbanken	12 920 654	1,65 %	207 615	756 150
850 000	DNB	736 877	5,90 %	42 905	42 503
	Sum rentekostnader i budsjettår		**1 149 451**		
	Finanskostnad i budsjettår		**1 149 451**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**4 078 460**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		-	-	

** Lånene har ti års fastrente, inngått 24.03.2021*

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	Lån 167153139
Opprinnelig lån	77 520 000
Restlån per. 01.01.	56 043 468
Rente	1,647 %
Avdrag budsjettår	3 279 807
Rente budsjettår	898 931
Sum kapitalkostnad	4 178 738
Rente ved justering	898 931

Fastrenteavtale utløper 01.04.2031

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings- nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
2	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
3	1 600 000	0,017	940 011	4 584	1 256	5 841
4	1 690 000	0,018	992 887	4 842	1 327	6 169
5	1 580 000	0,017	928 261	4 527	1 241	5 768
6	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
7	1 600 000	0,017	940 011	4 584	1 256	5 841
8	1 650 000	0,017	969 387	4 728	1 296	6 023
9	1 130 000	0,012	663 883	3 238	887	4 125
10	1 140 000	0,012	669 758	3 266	895	4 162
11	1 130 000	0,012	663 883	3 238	887	4 125
12	1 140 000	0,012	669 758	3 266	895	4 162
13	1 540 000	0,016	904 761	4 412	1 209	5 622
14	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
15	1 550 000	0,016	910 636	4 441	1 217	5 658
16	1 600 000	0,017	940 011	4 584	1 256	5 841
17	1 250 000	0,013	734 384	3 582	982	4 563
18	1 290 000	0,014	757 884	3 696	1 013	4 709
19	1 330 000	0,014	781 384	3 811	1 044	4 855
20	1 360 000	0,014	799 010	3 897	1 068	4 965
21	1 250 000	0,013	734 384	3 582	982	4 563
22	1 290 000	0,014	757 884	3 696	1 013	4 709
23	1 330 000	0,014	781 384	3 811	1 044	4 855
24	1 360 000	0,014	799 010	3 897	1 068	4 965
25	1 330 000	0,014	781 384	3 811	1 044	4 855
26	1 290 000	0,014	757 884	3 696	1 013	4 709
27	1 330 000	0,014	781 384	3 811	1 044	4 855
28	1 360 000	0,014	799 010	3 897	1 068	4 965
29	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
30	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
31	1 550 000	0,016	910 636	4 441	1 217	5 658
32	1 600 000	0,017	940 011	4 584	1 256	5 841
33	1 330 000	0,014	781 384	3 811	1 044	4 855
34	1 300 000	0,014	763 759	3 725	1 021	4 746
35	1 350 000	0,014	793 134	3 868	1 060	4 928
36	1 180 000	0,012	693 258	3 381	927	4 308
37	1 150 000	0,012	675 633	3 295	903	4 198
38	1 200 000	0,013	705 008	3 438	942	4 381
39	1 250 000	0,013	734 384	3 582	982	4 563
40	1 030 000	0,011	605 132	2 951	809	3 760
41	1 150 000	0,012	675 633	3 295	903	4 198
42	1 200 000	0,013	705 008	3 438	942	4 381
43	1 250 000	0,013	734 384	3 582	982	4 563
44	1 580 000	0,017	928 261	4 527	1 241	5 768
45	1 550 000	0,016	910 636	4 441	1 217	5 658
46	1 600 000	0,017	940 011	4 584	1 256	5 841
47	1 630 000	0,017	957 636	4 670	1 280	5 950
48	1 290 000	0,014	757 884	3 696	1 013	4 709
49	1 290 000	0,014	757 884	3 696	1 013	4 709
50	1 340 000	0,014	787 259	3 839	1 052	4 892
51	1 390 000	0,015	816 635	3 983	1 092	5 074
52	1 250 000	0,013	734 384	3 582	982	4 563
53	1 290 000	0,014	757 884	3 696	1 013	4 709
54	1 340 000	0,014	787 259	3 839	1 052	4 892
55	1 390 000	0,015	816 635	3 983	1 092	5 074
56	1 500 000	0,016	881 261	4 298	1 178	5 476
57	1 550 000	0,016	910 636	4 441	1 217	5 658
58	1 600 000	0,017	940 011	4 584	1 256	5 841
59	1 630 000	0,017	957 636	4 670	1 280	5 950
60	1 100 000	0,012	646 258	3 152	864	4 016
61	1 270 000	0,013	746 134	3 639	997	4 636
62	1 380 000	0,014	810 760	3 954	1 084	5 038
63	1 440 000	0,015	846 010	4 126	1 131	5 257
64	1 100 000	0,012	646 258	3 152	864	4 016
65	1 130 000	0,012	663 883	3 238	887	4 125
66	1 280 000	0,013	752 009	3 667	1 005	4 673
67	1 310 000	0,014	769 634	3 753	1 029	4 782
68	1 100 000	0,012	646 258	3 152	864	4 016
69	1 130 000	0,012	663 883	3 238	887	4 125
70	1 272 000	0,013	747 309	3 645	999	4 643
Sum	**95 392 000**	**1**	**56 043 468**	**3 279 807**	**898 931**	**4 178 738**

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	Lån 167150382
Opprinnelig lån	17 872 000
Restlån per. 01.01.	12 920 654
Rente	1,647 %
Avdrag budsjettår	756 150
Rente budsjettår	207 615
Sum kapitalkostnad	963 765
Rente ved justering	207 615

Fastrenteavtale utløper 01.04.2031

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings- nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
2	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
3	1 600 000	0,017	216 717	1 057	290	1 347
4	1 690 000	0,018	228 907	1 116	307	1 423
5	1 580 000	0,017	214 008	1 044	287	1 330
6	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
7	1 600 000	0,017	216 717	1 057	290	1 347
8	1 650 000	0,017	223 489	1 090	299	1 389
9	1 130 000	0,012	153 056	746	205	951
10	1 140 000	0,012	154 411	753	207	960
11	1 130 000	0,012	153 056	746	205	951
12	1 140 000	0,012	154 411	753	207	960
13	1 540 000	0,016	208 590	1 017	279	1 297
14	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
15	1 550 000	0,016	209 944	1 024	281	1 305
16	1 600 000	0,017	216 717	1 057	290	1 347
17	1 250 000	0,013	169 310	826	227	1 052
18	1 290 000	0,014	174 728	852	234	1 086
19	1 330 000	0,014	180 146	879	241	1 120
20	1 360 000	0,014	184 209	898	247	1 145
21	1 250 000	0,013	169 310	826	227	1 052
22	1 290 000	0,014	174 728	852	234	1 086
23	1 330 000	0,014	180 146	879	241	1 120
24	1 360 000	0,014	184 209	898	247	1 145
25	1 330 000	0,014	180 146	879	241	1 120
26	1 290 000	0,014	174 728	852	234	1 086
27	1 330 000	0,014	180 146	879	241	1 120
28	1 360 000	0,014	184 209	898	247	1 145
29	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
30	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
31	1 550 000	0,016	209 944	1 024	281	1 305
32	1 600 000	0,017	216 717	1 057	290	1 347
33	1 330 000	0,014	180 146	879	241	1 120
34	1 300 000	0,014	176 082	859	236	1 095
35	1 350 000	0,014	182 855	892	245	1 137
36	1 180 000	0,012	159 829	779	214	993
37	1 150 000	0,012	155 765	760	209	968
38	1 200 000	0,013	162 538	793	218	1 010
39	1 250 000	0,013	169 310	826	227	1 052
40	1 030 000	0,011	139 511	680	187	867
41	1 150 000	0,012	155 765	760	209	968
42	1 200 000	0,013	162 538	793	218	1 010
43	1 250 000	0,013	169 310	826	227	1 052
44	1 580 000	0,017	214 008	1 044	287	1 330
45	1 550 000	0,016	209 944	1 024	281	1 305
46	1 600 000	0,017	216 717	1 057	290	1 347
47	1 630 000	0,017	220 780	1 077	296	1 372
48	1 290 000	0,014	174 728	852	234	1 086
49	1 290 000	0,014	174 728	852	234	1 086
50	1 340 000	0,014	181 500	885	243	1 128
51	1 390 000	0,015	188 273	918	252	1 170
52	1 250 000	0,013	169 310	826	227	1 052
53	1 290 000	0,014	174 728	852	234	1 086
54	1 340 000	0,014	181 500	885	243	1 128
55	1 390 000	0,015	188 273	918	252	1 170
56	1 500 000	0,016	203 172	991	272	1 263
57	1 550 000	0,016	209 944	1 024	281	1 305
58	1 600 000	0,017	216 717	1 057	290	1 347
59	1 630 000	0,017	220 780	1 077	296	1 372
60	1 100 000	0,012	148 993	727	200	926
61	1 270 000	0,013	172 019	839	230	1 069
62	1 380 000	0,014	186 918	912	250	1 162
63	1 440 000	0,015	195 045	951	261	1 212
64	1 100 000	0,012	148 993	727	200	926
65	1 130 000	0,012	153 056	746	205	951
66	1 280 000	0,013	173 373	846	232	1 078
67	1 310 000	0,014	177 437	865	238	1 103
68	1 100 000	0,012	148 993	727	200	926
69	1 130 000	0,012	153 056	746	205	951
70	1 272 000	0,013	172 290	840	231	1 071
Sum	**95 392 000**	**1**	**12 920 654**	**756 150**	**207 615**	**963 765**

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.41.50788
Opprinnelig lån	850 000
Restlån per. 01.01	736 877
Rente	5,400 %
Avdrag budsjettår	42 503
Rente budsjettår	39 221
Sum kapitalkostna	81 724
Rente ved justerin	42 905

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings- nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital- kostnader/ mnd
1	52	0,018	12 941	62	63	125
2	52	0,018	12 941	62	63	125
3	52	0,018	12 941	62	63	125
4	52	0,018	12 941	62	63	125
5	52	0,018	12 941	62	63	125
6	52	0,018	12 941	62	63	125
7	52	0,018	12 941	62	63	125
8	52	0,018	12 941	62	63	125
9	30	0,010	7 466	36	36	72
10	30	0,010	7 466	36	36	72
11	30	0,010	7 466	36	36	72
12	30	0,010	7 466	36	36	72
13	52	0,018	12 941	62	63	125
14	52	0,018	12 941	62	63	125
15	52	0,018	12 941	62	63	125
16	52	0,018	12 941	62	63	125
17	39	0,013	9 706	47	47	94
18	39	0,013	9 706	47	47	94
19	39	0,013	9 706	47	47	94
20	39	0,013	9 706	47	47	94
21	39	0,013	9 706	47	47	94
22	39	0,013	9 706	47	47	94
23	39	0,013	9 706	47	47	94
24	39	0,013	9 706	47	47	94
25	39	0,013	9 706	47	47	94
26	39	0,013	9 706	47	47	94
27	39	0,013	9 706	47	47	94
28	39	0,013	9 706	47	47	94
29	52	0,018	12 941	62	63	125
30	52	0,018	12 941	62	63	125
31	52	0,018	12 941	62	63	125
32	52	0,018	12 941	62	63	125
33	39	0,013	9 706	47	47	94
34	39	0,013	9 706	47	47	94
35	39	0,013	9 706	47	47	94
36	36	0,012	8 959	43	43	87
37	36	0,012	8 959	43	43	87
38	36	0,012	8 959	43	43	87
39	36	0,012	8 959	43	43	87
40	30	0,010	7 466	36	36	72
41	36	0,012	8 959	43	43	87
42	36	0,012	8 959	43	43	87
43	36	0,012	8 959	43	43	87
44	52	0,018	12 941	62	63	125
45	52	0,018	12 941	62	63	125
46	52	0,018	12 941	62	63	125
47	52	0,018	12 941	62	63	125
48	39	0,013	9 706	47	47	94
49	39	0,013	9 706	47	47	94
50	39	0,013	9 706	47	47	94
51	39	0,013	9 706	47	47	94
52	39	0,013	9 706	47	47	94
53	39	0,013	9 706	47	47	94
54	39	0,013	9 706	47	47	94
55	39	0,013	9 706	47	47	94
56	52	0,018	12 941	62	63	125
57	52	0,018	12 941	62	63	125
58	52	0,018	12 941	62	63	125
59	52	0,018	12 941	62	63	125
60	36	0,012	8 959	43	43	87
61	42	0,014	10 452	50	51	101
62	42	0,014	10 452	50	51	101
63	42	0,014	10 452	50	51	101
64	36	0,012	8 959	43	43	87
65	36	0,012	8 959	43	43	87
66	36	0,012	8 959	43	43	87
67	36	0,012	8 959	43	43	87
68	36	0,012	8 959	43	43	87
69	36	0,012	8 959	43	43	87
70	36	0,012	8 959	43	43	87
Sum	**2 961**	**1**	**736 877**	**42 503**	**42 905**	**85 408**

038 - Budsjett ...

Name	Date
Nordgård, Birte Hansen	**2023-11-09**

Identification

bankID Nordgård, Birte Hansen

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

038 - Strandlandet Borettslag

Org.nr. 993414662

08.04.2024

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2024 for	**038 - Strandlandet Borettslag**
Organisasjonsnummer:	993414662
Dato:	17.04.2024
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø
Tid:	Kl. 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 2023 og revisors beretning 2023**

   Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Honoraret for siste styreperiode har vært kr. 330 000,-. Styret foreslår å holde honoraret likt for kommende periode 2024-2025.

   Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5. **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.

   Dagens styreleder er Birte Hansen Nordgård 2023-2024

   Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Birte Hansen Nordgård stiller til gjenvalg.

6. 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.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Jenny Revholt Pettersen	2023-2024
Francisco Ancin-Murguzur	2023-2024

Jenny Revholt Pettersen og Francisco Ancin-Murguzur er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Francisco Ancin-Murguzur stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på 1 år.

Ena-Maria Hijman har stilt til valg som styremedlem.

Ane Margrethe Ugelvik stiller til valg som styremedlem.

7. Innkomne saker

a) Kameraovervåkning – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Hva er hensikten? Fjerne kamera overvåking i garasjeanlegget.

Begrunnelse: En bilforsikring dekker bl.a tyveri og hærverk.

Er vi dobbeltforsikret, er dette nødvendig? Sportsboden har hver andel ansvar for.

Forslag til vedtak: Fjerne kamera overvåking i garasjeanlegget.

b) Redusere andel pr garasje kr. 300,- til kr 100 – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Konto: garasjeanlegget 300 kr pr enhet. Hva blir pengene disponert til? Hva er faste utgifter pr mnd for å drifte garasjeanlegget? Hvordan regnes beløpet for de som eier kun – Garasje + sportsbod – Sportsbod – Garasje. Er det vedtatt et minimum grense for hva som skal stå på konto?

Forslag til vedtak: Estimer et minimum beløp som skal være til vedlikehold. Når beløpet er oppnådd senkes prisen fra 300 kr til evt 100 kr for å opprettholde inntekt til uforutsette utgifter.

c) Hovedinngangen – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Begrunnelse: Det forekommer hærverk i gangene og heis. For å unngå dette foreslår jeg brikke og kode for å sikre at fremmede ikke får tilgang til bygget. I dag kan alle og en hver komme inn. Penere hovedinngang.

Forslag til vedtak: Monter brikke og kode på hovedinngangen. Dette kan gjennomføres!!

d) Monter lys over skiltene til Strandlandetborettslag ved hovedinngangen – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Begrunnelse: lyset vil gjøre skiltet synlig.

Forslag til vedtak: Monter lys over skiltene til Strandlandet Borettslag ved hovedinngangen

e) Fjern syklene som har stått i X-antall år ved hovedinngangen – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Sykkelstativ fjernes.
Begrunnelse: Hovedinngangen skal være ryddig og rent. Det forskjønner uteområdet og vil være med på å øke evt salg av leiligheter.

Forslag til vedtak: flytt sykkelstativ på baksiden av hovedinngangen (mot barnehagen). Monter tak over. Krev at hver sykkel merkes med navn så sykler blir tatt vare på.

f) Forskjønning av uteområder til Strandlandet borettslag – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Begrunnelse: Strandlandet uteområde skal ikke forfalle. Til dags dato er det ingen som ivaretar uteområdet. Det blir plantet blomster og gresset klippes men ingen som tar seg av resterende som kreves evt fjerne ugress, klippe kanter osv. Strandlandet skal ha en utebod med div redskap.

Forslag til vedtak: Plante og vedlikehold. Danne en frivillig hage og uteområde gruppe som tar seg av plantene / ugress osv.

g) Varmtvannet i leiligheter – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Varmtvannet i leilighetene er ustabilt.

Forslag til vedtak: Dette må sjekkes hva som er årsaken.

h) Oppfølgning av tilstandsrapporten av bygget(byggmassen) – Innmeldt av Renate Mariann Isaksen

Er styret informert at det foreligger en tilstandsrapport? Hva er blitt utført?

Det forelå ingen forslag til vedta.

i) Orienteringssak om garasje – Innmeldt av styret

Styret vil orientere nærmere om garasjeanlegg

j) Orienteringssak om rørsystem – Innmeldt av styret

Styret vil orientere nærmere om rørsystem

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Skjema for fullmakt
- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023
- Revisors beretning 2023

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2024 i 038 - Strandlandet Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

STYRETS ÅRSMELDING 2023

038 - Strandlandet Borettslag

ORG NR 993 414 662

Styrets årsmelding 2023
for
Strandlandet Borettslag

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Strandlandet Borettslag består av totalt 70 boenheter.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 993 414 662 og ligger i Tromsø kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

I denne styreperioden har styret hatt 11 styremøter, i tillegg til møter i anledning elbillading, mulig seksjonering av garasje, konferanse med Høytrykksvakta mv.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

Det vurderes lufteventiler i svalgang for å forhindre fuktskader mellom etasjene. Det må antakelig gjøres en større utbedring av rørsystem, dette dels i samråd med øvrige sameier/borettslag. Styret følger for øvrig vedlikeholdsplan.

2. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Det vil avholdes minst en dugnad, først til våren.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. *Eiendomsmasse*

Borettslaget ble oppført 2008 og består totalt 70 boenheter, fordelt på 1 blokk. I tillegg kommer parkeringsanlegg og fellesareal.

C. *Forsikring*

Borettslaget bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 82913291.

Egenandelen er p.t. kr. 10 000,-.

Rettshjelp: Egenandel kr. 10 000,- pluss 20 % av utgift til rettshjelp på opptil 400 000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. *Forslag til disponering av resultat for 2023*

Regnskapet viser et overskudd på kr 4 054 780,-. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og således øker lagets egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. *Budsjett for 2024*

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 4 320 000,- til styrking av lagets egenkapital. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. *Omsetning av seksjoner*

I 2023 er det blitt solgt 9 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. *Finansiell risiko*

Borettslagets styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Borettslaget vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. *Kredittrisiko*

Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. *Likviditetsrisiko*

Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. *Markedsrisiko*

Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Strandlandet Borettslaget



ÅRSREGNSKAP 2023

038 - Strandlandet Borettslag

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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 535 086	9 235 170	9 392 439	9 707 687
Sum innkrevde felleskostnader		**9 535 086**	**9 235 170**	**9 392 439**	**9 707 687**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	280 000	280 000	280 000	330 000
Personalkostnader	2	22 120	22 120	22 120	26 070
Vedlikehold og reparasjoner	3	914 718	810 875	762 579	997 218
Kabel-TV/Internett		417 475	415 366	419 160	419 160
Renhold		34 679	35 694	39 205	70 000
Energi og brensel	4	869 944	852 151	950 000	780 977
Andre driftskostnader	5	278 398	229 223	129 703	224 155
Revisjonshonorar		18 748	17 510	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		174 536	163 884	130 000	186 754
Konsulenthonorar		8 813	20 313	23 227	0
Forsikring		340 918	305 372	340 418	340 418
Kommunale avgifter	6	981 064	890 110	1 045 614	910 240
Kontingenter		1 450	2 650	2 100	2 900
Sum driftskostnader		**4 342 862**	**4 045 268**	**4 164 125**	**4 307 892**
DRIFTSRESULTAT		**5 192 225**	**5 189 902**	**5 228 315**	**5 399 796**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	69 617	40 308	35 715	67 725
Finanskostnader	8	1 207 062	1 257 024	1 202 709	1 149 451
Netto finansposter		**-1 137 445**	**-1 216 716**	**-1 166 994**	**-1 081 726**
ÅRSRESULTAT		**4 054 780**	**3 973 186**	**4 061 320**	**4 318 070**
Overføringer					
Til annen egenkapital		4 054 780	3 973 186	0	0
SUM OVERFØRINGER		**4 054 780**	**3 973 186**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

038 – Strandlandet Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
nleggsmidler			
arige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	119 260 000	119 260 000
Sum varige driftsmidler		119 260 000	119 260 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**119 260 000**	**119 260 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		53 483	66 042
Andre kortsiktige fordringer	10	321 419	443 282
Sum fordringer		374 902	509 324
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 786 047	1 642 409
Sum omløpsmidler		**2 160 949**	**2 151 733**
SUM EIENDELER		**121 420 949**	**121 411 733**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		350 000	350 000
Annen egenkapital	12,13	26 949 324	22 894 544
Sum egenkapital		**27 299 324**	**23 244 544**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	69 701 135	73 713 109
Borettsinnskudd	15	23 868 000	23 868 000
Sum langsiktig gjeld		**93 569 135**	**97 581 109**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		472 679	376 918
Annen kortsiktig gjeld	16	79 812	209 162
Sum kortsiktig gjeld		**552 490**	**586 080**
Sum gjeld		**94 121 625**	**98 167 190**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**121 420 949**	**121 411 733**

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

TROMSØ, 31.12.2023
038 - Strandlandet Borettslag

Birte Hansen Nordgård	Francisco Javier Ancin Murguzur	Jenny Revholt Pettersen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

038 – Strandlandet Borettslag

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 9 eierskifter i regnskapsåret.

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	3 299 388
Andre inntekter	-15 550
Erstatning forsikringssaker	36 337
Kabel-TV	419 160
Kapitalinnntekter avdrag	4 007 700
Kapitalinntekter renter	1 210 852
Leie garasje	493 200
Vedlikehold	84 000
Sum Innkrevde felleskostnader	**9 535 086**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	280 000
Styrehonorar	**280 000**
Arbeidsgiveravgift	22 120
Personalkostnader	**22 120**
Sum Personalkostnader	**302 120**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	36 625
Driftsmaterialer	1 913
Elektro	193 856
Garasjeanlegg	1 936
Heiskostnader	44 098
Leie vaktmester	109 616
Reparasjon og vedlikehold	347 999
Sprinkelanlegg	107 547
Vedlikehold uteareal	4 444
Ventilasjonsanlegg	32 809
VVS	33 874
Sum Vedlikehold	**914 718**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	344 087
Fjernvarme	370 675
Oppvarming tappevann	155 182
Sum Energi og brensel	**869 944**

Dokumentet er elektronisk signert

038 – Strandlandet Borettslag

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	-8 720
Annen felleskostnad sameie	7 200
Bankgebyrer	9 634
Beboerportal	21 000
HMS og internkontroll	20 238
Kontingent Velforening e.a.	71 292
Leie container/søppelkjøring	6 645
Leie lokale	3 750
Porto	2 810
Snøbrøyting	56 424
Vakthold- og alarmtjenester	88 141
Øreavrunding	-15
Sum Andre driftskostnader	**278 398**

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	172 972
Renovasjon, vann, avløp o.l.	691 120
Søppelsug FDV	116 972
Sum Kommunale avgifter	**981 064**

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	33 000
Purregebyr/renter beboere	2 941
Utbytte Gjensidige Forsikring	33 676
Sum Finansinntekter	**69 617**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Renter Hovedlån 167153139	950 586
Renter lån 1636.41.50788	36 952
Renter tilleggslån 167150382	219 524
Sum Finanskostnader	**1 207 062**

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	119 260 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**119 260 000**

Anskaffelsesåret for bygningene er 2008, og opprinnelig kostpris var kr. 119 260 000. Bygningene er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Avsetning tap på kundefordringer	-4 628
Periodiserte kostnader	326 048
Sum Andre kortsiktige fordringer	**321 419**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1503.42.53282	636 147
Plasseringskonto 1506.18.78391	1 149 885
Skattetrekkskonto	15
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**1 786 047**

Note 12 Egenkapital
Endring egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	350 000	22 894 544	23 244 544
Årets resultat	0	4 054 780	4 054 780
Egenkapital 31.12.	**350 000**	**26 949 324**	**27 299 324**

Dokumentet er elektronisk signert

038 – Strandlandet Borettslag

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 565 653**	**1 544 617**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	4 054 780	3 973 186
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-4 011 975	-3 952 150
Årets endring i disponible midler	**42 806**	**21 036**
Disponible midler 31.12	**1 608 459**	**1 565 653**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 160 949	2 151 733
Kortsiktig gjeld	552 490	586 080
Disponible midler	**1 608 459**	**1 565 653**

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Husbanken 167153139		
Rente 31.12.: 1,647%		
Fastrente til 24.03.2031		
Innfrielse: 20.02.2039		
Restgjeld pr. 01.01.	59 270 005	
Nedbetalt i år	3 226 537	
Restgjeld pr. 31.12.		56 046 468
Lån Husbanken 167150382		
Rente 31.12.: 1,647%		
Fastrente til 24.03.2031		
Innfrielse: 20.02.2039		
Restgjeld pr. 01.01.	13 664 522	
Nedbetalt i år	743 868	
Restgjeld pr. 31.12.		12 920 654
Lån DNB 1636.41.50788		
Rente 31.12.: 5,60%		
Innfrielse: 30.06.2036		
Restgjeld pr. 01.01.	778 582	
Nedbetalt i år	41 569	
Restgjeld pr. 31.12.		737 013
Sum Gjeld til kredittinstitusjoner		**69 701 135**

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån. Gjelden til kredittinstitusjoner er sikret ved pant i eiendommen. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 119 260 000,-.

Dokumentet er elektronisk signert

038 – Strandlandet Borettslag

Fellesgjelden er pr. 31.12. fordelt iht. tabellen under:

Andel	Lån 167153139	Lån 167150382	Lån 1636.41.50788
1	881 261	203 172	12 943
2	881 261	203 172	12 943
3	940 011	216 717	12 943
4	992 887	228 907	12 943
5	928 261	214 008	12 943
6	881 261	203 172	12 943
7	940 011	216 717	12 943
8	969 387	223 489	12 943
9	663 883	153 056	7 467
10	669 758	154 411	7 467
11	663 883	153 056	7 467
12	669 758	154 411	7 467
13	904 761	208 590	12 943
14	881 261	203 172	12 943
15	910 636	209 944	12 943
16	940 011	216 717	12 943
17	734 384	169 310	9 707
18	757 884	174 728	9 707
19	781 384	180 146	9 707
20	799 010	184 209	9 707
21	734 384	169 310	9 707
22	757 884	174 728	9 707
23	781 384	180 146	9 707
24	799 010	184 209	9 707
25	781 384	180 146	9 707
26	757 884	174 728	9 707
27	781 384	180 146	9 707
28	799 010	184 209	9 707
29	881 261	203 172	12 943
30	881 261	203 172	12 943
31	910 636	209 944	12 943
32	940 011	216 717	12 943
33	781 384	180 146	9 707
34	763 759	176 082	9 707
35	793 134	182 855	9 707
36	693 258	159 829	8 961
37	675 633	155 765	8 961
38	705 008	162 538	8 961
39	734 384	169 310	8 961
40	605 132	139 511	7 467
41	675 633	155 765	8 961
42	705 008	162 538	8 961
43	734 384	169 310	8 961
44	928 261	214 008	12 943
45	910 636	209 944	12 943
46	940 011	216 717	12 943
47	957 636	220 780	12 943
48	757 884	174 728	9 707
49	757 884	174 728	9 707
50	787 259	181 500	9 707
51	816 635	188 273	9 707

Årsregnskap for 038 – Strandlandet Borettslag Organisasjonsnr: 993414662

Dokumentet er elektronisk signert

52	734 384	169 310	9 707
53	757 884	174 728	9 707
54	787 259	181 500	9 707
55	816 635	188 273	9 707
56	881 261	203 172	12 943
57	910 636	209 944	12 943
58	940 011	216 717	12 943
59	957 636	220 780	12 943
60	646 258	148 993	8 961
61	746 134	172 019	10 454
62	810 760	186 918	10 454
63	846 010	195 045	10 454
64	646 258	148 993	8 961
65	663 883	153 056	8 961
66	752 009	173 373	8 961
67	769 634	177 437	8 961
68	646 258	148 993	8 961
69	663 883	153 056	8 961
70	747 309	172 290	8 961
Sum	**56 043 468**	**12 920 654**	**737 013**

Note 15 Borettsinnskudd

	2023
Partobligasjoner andeler	23 868 000
Sum Borettsinnskudd	**23 868 000**

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2023
Annen påløpt kostnad	42 131
Påløpt rente	37 681
Sum Annen kortsiktig gjeld	**79 812**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

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

Regnskap

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

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

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert

- 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 31.12.23.
- 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:_____,

_____
Birte Hansen Nordgård
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

038 - Årsregnsk...

Name	Date
Ancin Murguzur, Francisco Javier	2024-02-20

Identification

bankID Ancin Murguzur, Francisco Javier

Name	Date
Pettersen, Jenny Revholt	2024-02-26

Identification

bankID PÅ MOBIL Pettersen, Jenny Revholt

Name	Date
Nordgård, Birte Hansen	2024-02-14

Identification

bankID Nordgård, Birte Hansen

SIGNICAT

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

ALFA
REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Strandlandet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandlandet Borettslag som viser et overskudd på kr 4 054 780. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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

ALFA
REVISJON

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

TOMASJORDNES 136

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.)	**21 min**
289 elever, 16 klasser	1.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	**5 min**
485 elever, 39 klasser	2.8 km
Kroken skole (8-10 kl.)	**5 min**
261 elever, 23 klasser	3.2 km
Tromsdalen videregående skole	**25 min**
615 elever, 25 klasser	1.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**8 min**
800 elever, 48 klasser	5.3 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

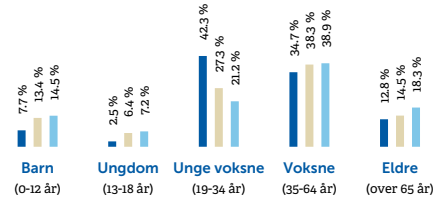
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord	**3 min**
Rema 1000 Tomasjord	**5 min**
PostNord	0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

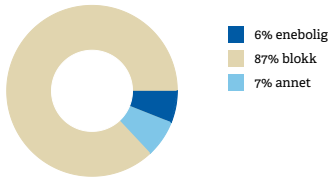
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge	**3 min**
Ballspill	0.2 km
Fotballbane Lunheim skole	**21 min**
Fotballbane	1.6 km
Feel24 Tomasjord	**10 min**
Feel24 Tromsdalen	**6 min**

BOLIGMASSE

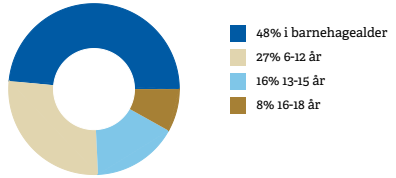


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

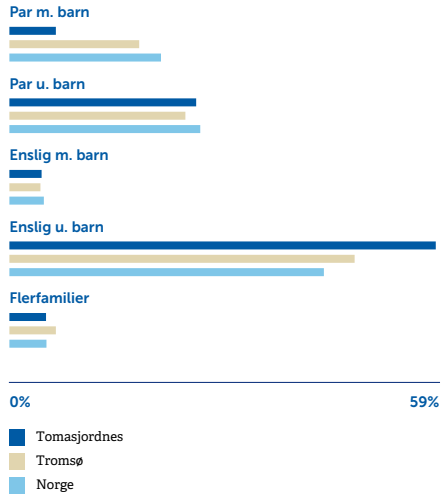
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**8 min**
Sykehusapoteket i Tromsø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



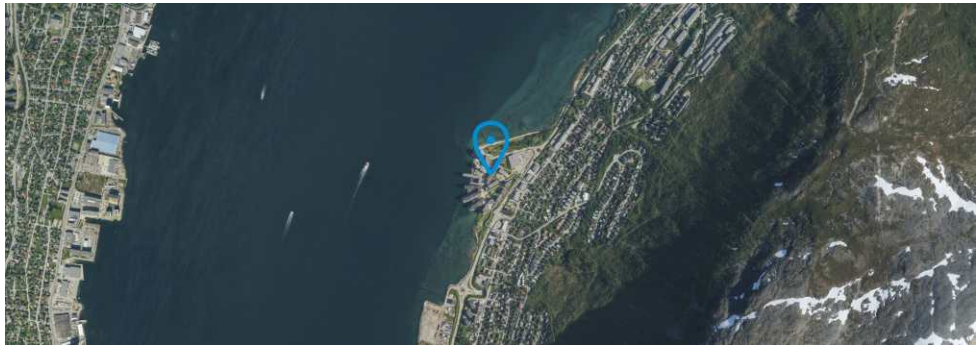
FAMILIESAMMENSETNING

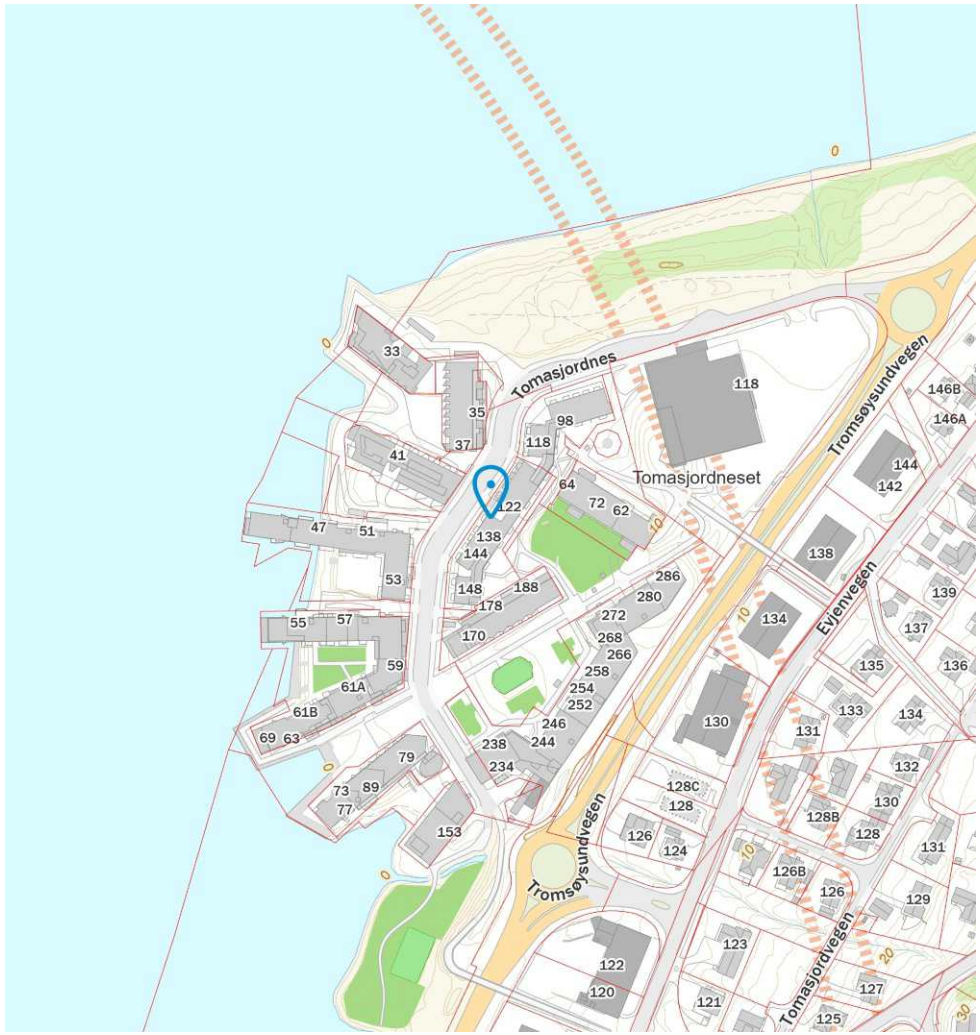


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

Kommuneplan

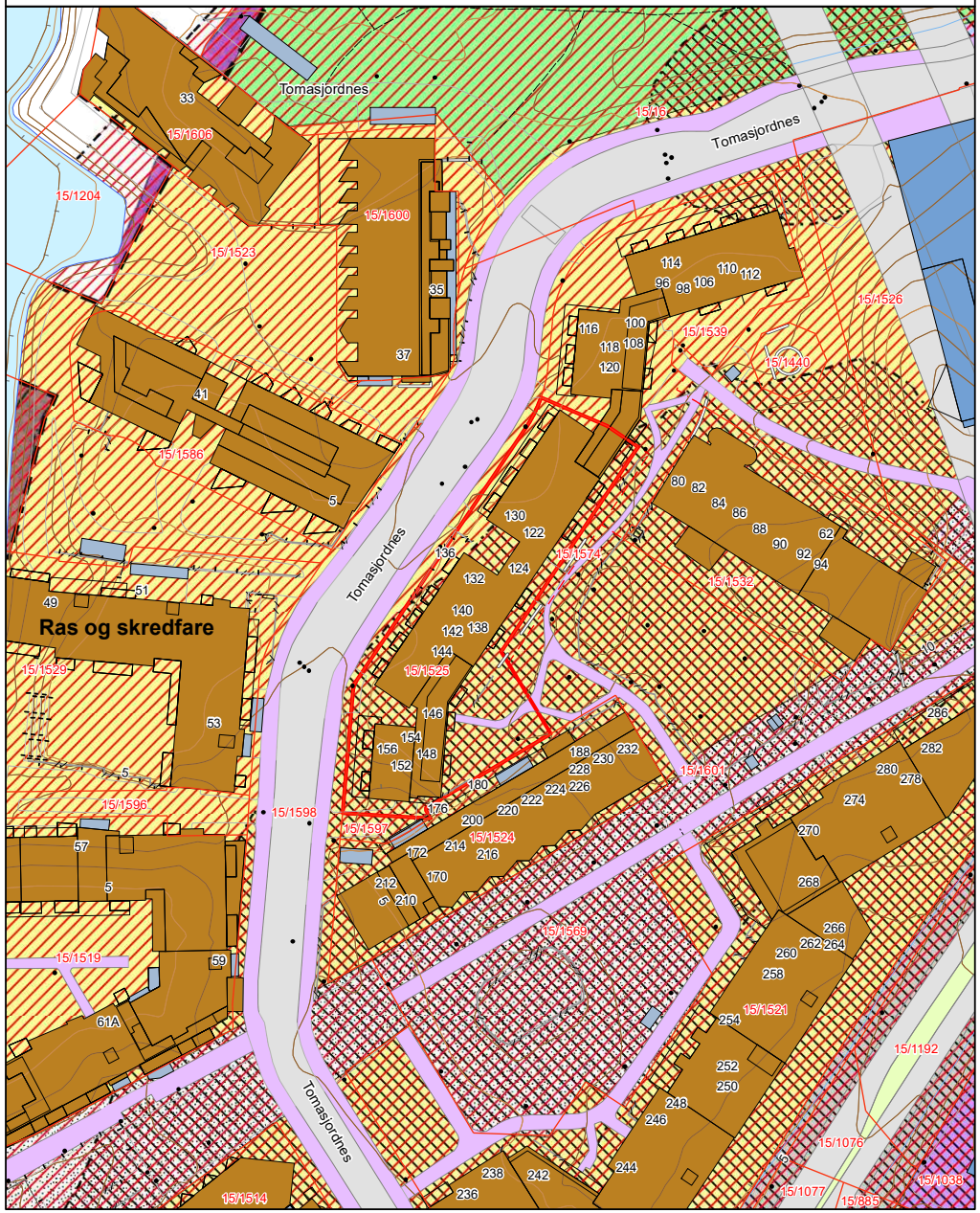
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordnes 136, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1525/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-08-29

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Friområde nåværende

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

VeggrøftÅpen

Tiltaklinje

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

Kp Støysone

Feil eller ingen verdi

Boligbebyggelse nåværende

Forretninger nåværende

Næringvirksomhet nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Reguleringsplan

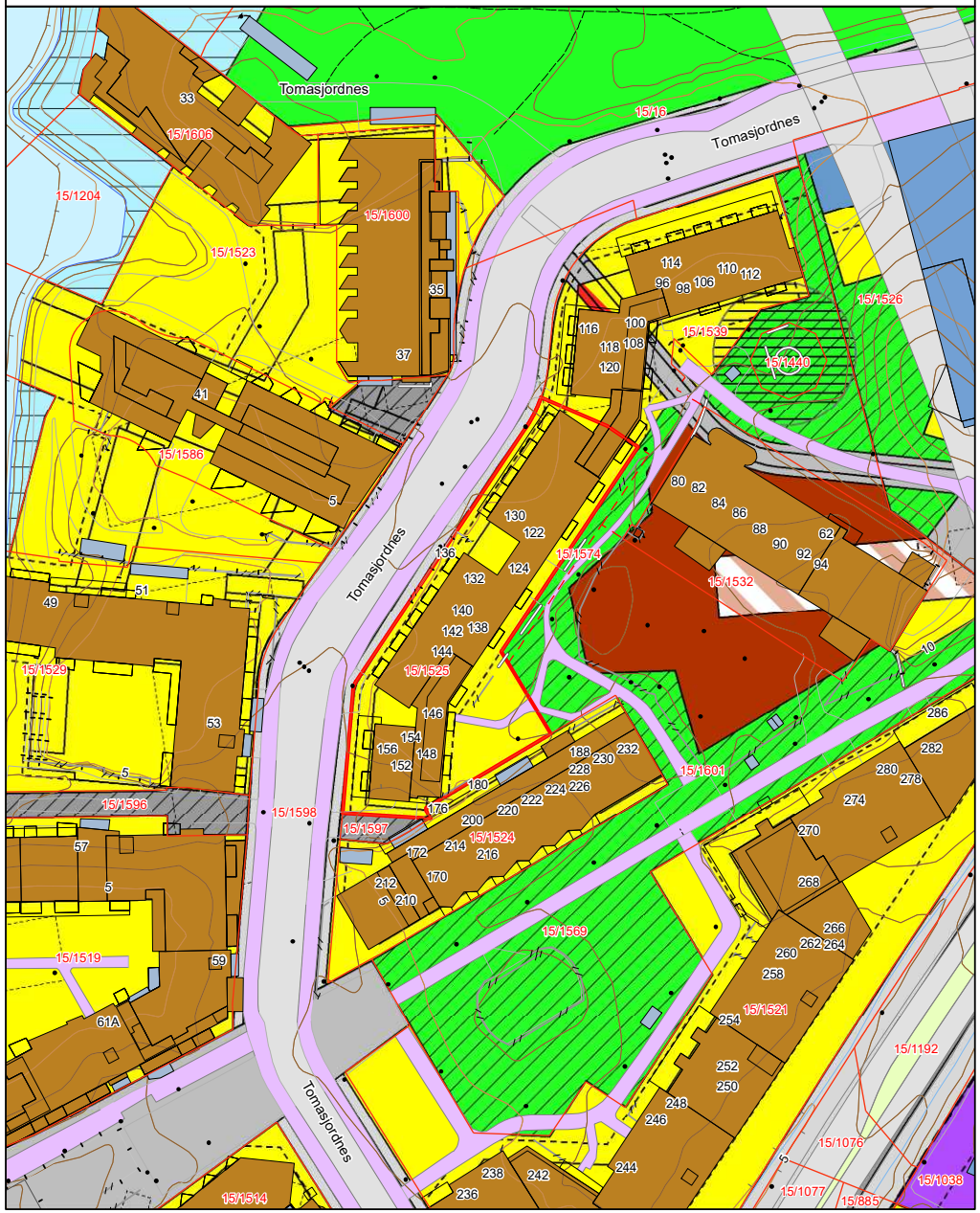
Adresse: Tomasjordnes 136, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1525/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1499-003
Ikrafttredelsesdato: 18.1.2005

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-08-29

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

VeggrøftÅpen

Tiltaklinje

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Formålgrense

640 - Frisiktsone

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Torg

Parkeringsplass

Bussholdeplass

FRIOMRÅDER

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Bolig / Offentlig

Annet kombinert formål

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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

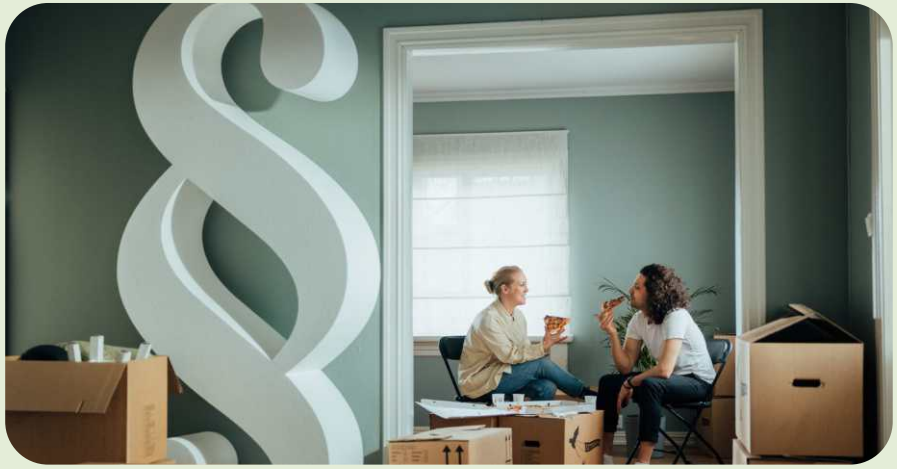
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

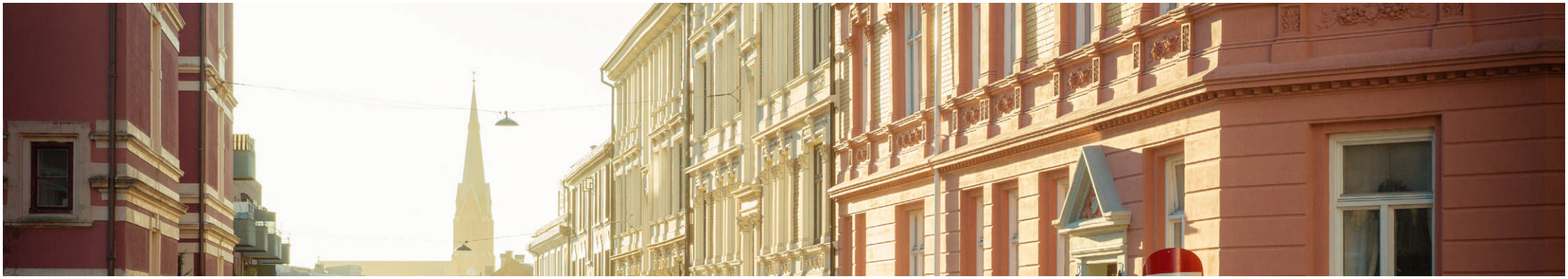
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18240176 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Tomasjordnes 136, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 32 i Strandlandet Borettslag, org.nr. 993414662, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 18240176
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.03.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no