

Velkommen til

Balsfjordvinden 14, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Balsfjordvinden 14
9006 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000,-	**BRA/BRA-i**	49 / 45 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 001 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	460 002,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 461 092,-	**Byggeår**	2004
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 233,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Velkommen til Balsfjordvinden 14 - en pen og jevnlig vedlikeholdt 2-roms borettslagsleilighet, populært beliggende på Bjerkakerstranda ca. 2 km sør for sentrum. I nærheten finner du også flotte tur- og rekreasjonsområder som lysløype, Folkeparken og Telegrafbukta, samt skole, barnehage, dagligvarehandel, treningssenter, frisør en kort gåtur unna. Leiligheten har veranda mot sør med gode solforhold og fin utsikt.

Boligen ble oppført i ca. 2004 og fremstår som velholdt og godt ivaretatt. Her får du en koselig stue med direkte utgang til veranda, i åpen løsning med et flott kjøkken fra 2021. Badet er flislagt med varmekabler. I tillegg får du et stort soverom og godt med bodplass. Overflater og innredninger er holdt i lyse og nøytrale farger. En parkeringsplass på borettslagets tomt. I tillegg medfølger det en sportsbod.

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
Balsfjordvinden 14, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 11 i BØLGEN 2 BORETTSLAG, org.nr. 987162422, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 460 002,-
Prisantydning	kr	3 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr	460 002,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 461 092,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 468 992,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

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

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 233,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag vedlikeholdslån: kr. 70
Renter fellesgjeld: kr. 1 430
Avdrag fellesgjeld: kr. 3 464
Renter vedlikeholdslån 2: kr. 67
Fellesutgifter: kr. 3 393
Renter vedlikeholdslån: kr. 90
Avdrag vedlikeholdslån 2: kr. 20

Tilleggsytelser:
TV og internett Signal Bredbånd: kr. 599
Parkeringsplass ute: kr. 100

Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 16 851 814.3,- pr 20-03-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16713606, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 20.03.2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 20.03.2026: 15 656 069
Andel av saldo: 423 389
Første termin: 01.10.2004Første avdrag: 01.11.2012 (siste termin 01.10.2034)
Flytende rente

Lånenummer: 16366153717, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
470 330
17 233 471
Rentesats per 20.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 20.03.2026: 691 016
Andel av saldo: 21 159
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2042)
Flytende rente
Investering i infrastruktur for el-biler samt refinasiering av løpende kredittengasjement, til rest ca kr 430 000.

Lånenummer: 16369880342, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 20.03.2026: 504 730
Andel av saldo: 15 455
Første termin/første avdrag: 04.06.2025 (siste termin 04.09.2054)
Flytende rente
Vedlikehold

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 214 726
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 623 782

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
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: 45 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 49 m²
TBA: 8 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype

Leilighet

Etasje
2

Parkering
En plass utvendig på borettslagets tomt

Det infrastruktur for elbil lader men ny eier må påkoste oppkobling av selve lader ved behov.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3912, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 218 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger. Oppgitt areal disponeres av sameiet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Byggeår
2004 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 45 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom
BRA-e 4 m²: Sportsbod

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

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

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Integrerte hvitevarer. Kitchenboard på vegg over benkeskap. Ventilator.

Bad:
Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår. Slett, malt tak Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel. Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og
terskel. Smøremembran og plastsluk. Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap, høyskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Hulltaking foretatt fra tilstøtende soverom bak våt-sone. Det er videre foretatt

fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Laminat på gulv som er montert i 2021. Etasjeskille av betong. Innvendig trapp mellom etasjene. Bygningen har ikke heis. Malte, profilerte dører.

Andre innvendige forhold:
Garderobeskap på soverom samt i i entre og gang. Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom ventil i karmer og ventiler. Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler. Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

Varmtvannstank:
115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

Branntekniske forhold:

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

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. 6: Borettslaget oppdaget at bærebjelkene på balkong begynte å bli slitt. Bærebjelke for balkonger byttet for alle enhetene på bygget i borettslaget i 25 /26. Arbeid utført av Allsidig Snekkertjeneste AS.

Pkt. 28: Planlagt innkjøp av nye Porttelefoner for borettslaget.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

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

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 8 m2 med impregnert dekke og gelender av tre. Fornyede søyler og bærekonstruksjon ved veranda.

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

Beliggenhet
Leiligheten er beliggende på Bjerkakerstranda, ca. 2 km sør for sentrumskjernen. Leiligheten ligger fint til sør på øya med relativt kort avstand til Tromsø sentrum hvor du finner det du trenger av flotte fasiliteter og servicetilbud. Det er umiddelbar nærhet til dagligvarehandel, samt kort avstand til skoler og barnehager og samt busstopp med hyppige avganger til blant annet sentrum og UNN/UiT. Parkeringsplass medfølger.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 02.09.2004. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad

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

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17 og regulert til boligformål i mindre reguleringsendring for Bjerkakerstranda med plan-ID 1455-001, datert 08.01.01.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. Planident: 1760 og 1722.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette kommune- og reguleringsplan med kart og tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler eller ses på kommunens hjemmesider.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 712 043,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 848 171,-.

Andel felles formue
kr 41 629,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 20-03-2026

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Kay Eirik Bogen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 12006
Dato: 28.08.2003
Bestemmelse om gjensidig drift og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 8051
Dato: 13.06.2003
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Bølgen 2 borettslag
Styreleder: Stein Ove Teigen
E- post: bolgen2borettslag@gmail.com

Borettslaget består av 29 andeler og dyrehold er tillatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Dyrene skal ikke være til sjenanse for andelseierne. For utfyllende informasjon se vedlagte regler for dyrehold i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 25-03-2026.

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

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

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

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 25.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 14.04.2026
Vedtekter, datert 09.04.2025
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 29.04.2025
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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



Stue og kjøkken





Kjøkken





















Balkong



Fasade



Balkong og utsikt

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.

bankID SIGNERT: 16.04.2026
Bogen, Kay Eirik

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kay Eirik Bogen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Balsfjordvinden 14
9006 TROMSØ

5501-119/3912/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Boretslaget oppdaget at bærebjelkene på balkong begynte å bli slitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Allsidig Snekkertjeneste AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bærebjelke for balkonger byttet for alle enhetene på bygget vi borettslaget i 25 /26

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Planlagt innkjøp av nye Portelefoner for borettslaget

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Balsfjordvinden 14 , 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3912
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1975 **Eiendomsverdi ref nr:** BS4854

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no

953 07 170

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Balsfjordvinden 14 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3912
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Balsfjordvinden 14 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3912
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

2- roms leilighet med normal slitasje.

Nytt kjøkken og ny laminat på gulv i 2021.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkong med utgang fra stue på 8 m2 med impregnert dekke og gelender av tre.

Fornyede søyler og bærende konstruksjon ved veranda.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Laminat på gulv som er montert i 2021.

Malte, profilerte dører.

Garderobeskap på soverom samt i i entre og gang.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.

Bygningen har ikke heis

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.
Slett, malt tak
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plastsluk.

Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap, høyskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom ventil i karmer og ventiler.
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

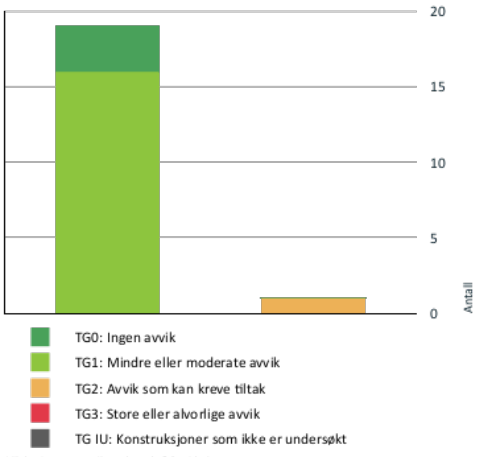
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken og ny laminat på gulv.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

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

TG 1 **Dører**

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

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue på 8 m2 med impregnert dekke og gelender av tre.

Fornyede søyler og bærekonstruksjon ved veranda.



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Laminat på gulv som er montert i 2021; TG0.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse
Etasjeskille av betong.

TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Malte, profilerte dører.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Beskrivelse
Garderobeskap på soverom samt i i entre og gang.
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett, malt tak
Flis på vegger.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap, høyskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Balsfjordvinden 14 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3912
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom ventil i karmer og ventiler.
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

115 l bereder i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

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

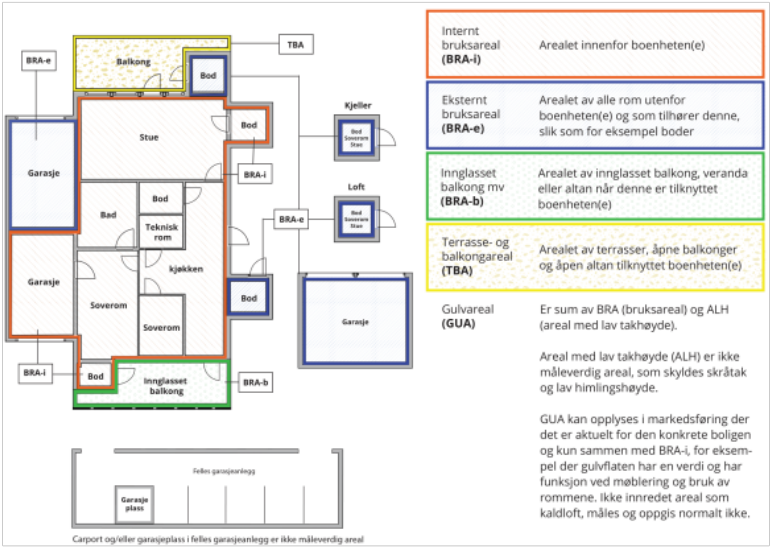
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	45	4		49	8
SUM	**45**	**4**			**8**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom		

Kommentar

Veranda på 8 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Sportsbod med 4 m2 i annet bygg, er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken og laminat-gulv i 2021.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i annen bygning fremkom etter tidligere regler ikke med i fordeling mellom P-rom og S-rom.

Balsfjordvinden 14 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3912
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	3912		0	1218.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Balsfjordvinden 14

Hjemmelshaver
Bølgen 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BØLGEN 2 BORETTSLAG	987162422			Bogen Kay Eirik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Balsfjordvinden 14 ligger sentrumsnært med tilgang på alt Tromsø kan tilby av kultur, transport og servisetilbud.
Området ligger nordvendt, er populært og framstår barnevennlig med lite trafikk ved boligene.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.03.2026		Gjennomgått	91	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Balsfjordvinden 14, 9006 TROMSØ	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281162**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22379070**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **3912**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
206,46 kWh/m²	**9 291 kWh**



Balsfjordvinden 14, 9006 TROMSØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Balsfjordvinden 14, 9006 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Husordensregler for Bølgen 2 borettslag

1. Innledning

Bølgen 2 borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

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

Disse reglene inngår som en del av husleiekontrakten for Bølgen 2 borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

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

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

2.3 Det skal kun ristes tøy, gulvmatter og tepper i ganger, trapperom, vinduer fra egne anviste plasser. Hvis andelseieren benytter balkong skal dette skje i forståelse med de øvrige involverte (de som bor under andelseieren). Det skal ikke tørkes klær i gangene eller på fellesrom.

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

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

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

Snørydding fra balkong skal kun utføres på avtalte snøryddedager for hele borettslaget. Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan. Dette gjelder i snørike perioder. Ellers foregår snøryddig i forståelse med de involverte andels eiere (de som bor under snørydderen).

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

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leilighet, må godkjennes av styret.

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

5. Radio og fjernsyn

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

5.2 Parabolantenne må ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

6. Låsing av dører etc.

6.1 Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

6.2 Det bes vises aktsomhet ved barns lek i garasje/bodanlegg. Dette av hensyn til barnets sikkerhet. Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr

7.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

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

8. Renhold, barnevogner og sykler

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

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

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

8.4 Sykler skal ikke plasseres i felles ganger.

9. Søppel

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

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

10. Grøntanlegg

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

11. Dyrehold

11.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for andelseierne. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Problemer tas opp med styret.

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

12.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor bør unngås, det samme når det gjelder å la motor gå på tomgang.

12.2 Parkering av biler skal kun skje lagets parkeringsplass.

12.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen ønskes ikke, av hensyn til barnets sikkerhet.

12.4 Reparasjonsarbeid og vask av motorvogn bør unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene.

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

13. Meldinger, rundskriv etc.

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

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

Vedlegg

Regler for dyrehold i Bølgen 2 borettslag

Anskaffelse av lovlige husdyr anskaffes av andelseier. Ved problemer knyttet til dyrehold rettes henvendelse til styret. Styret kan da velge å tilbakekalle samtykke til det aktuelle dyrehold, eller sende saken videre til de naturlige rettslige instanser.

Brudd på følgende regler kan medføre tilbakekallelse av det aktuelle dyreholdet:

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

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

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

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

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

   Det vises videre til samme paragraf i politivedtektene:

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

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

   c) Husdyr må ikke plasseres i ganger eller fellesarealer

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

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

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

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

VEDTEKTER

for Bølgen 2 borettslag, org nr. 987162422

vedtatt på generalforsamling den 15.08.05
og gjelder fra ikrafttredelse av lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39
Endret på generalforsamling den 24.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 **Forretningskontor og tilknytningsforhold**

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr

inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

6-4 Sanksjonsmuligheter

(1) Dersom en andelseier eller den som leier leilighet hos andelseier ignorerer vasking av fellesarealer, eventuelt snømåking dersom dette skulle vise seg være nødvendig på et senere tidspunkt, kan styret dersom andelseier/leietaker ikke utfører innsats, utstede regning på 1. og 2. gangs unnlatelse pålydende kr 200 og fra 3. unnlatelse osv. kr 500. Det gis ingen muntlig/ skriftlig advarsel før det sendes ut regning. Fellesareal skal være vasket innen kl. 2200 søndag, den virkeuken man er satt opp på. Signering for vask skal utføres på

"vaskerubrikk" som henger på borettslagets oppslagstavle. Regninger faktureres andelseier, dersom det ikke er kvittert og vasket for den uka man står oppført på "vaskelista". Det skal være synlig at det har vært vasket. Ved gjentatte ganger hvor en andelseier/ leietaker ikke utfører vask av fellesarealer, kan styret vurdere å utstede skriftlig advarsel på bakgrunn av brudd på vedtektene.

(2) Ved forsøpling på fellesområdet kan andelseier faktureres en regning pålydende kr 500 dersom anmodninger om fjerning ikke blir tatt hensyn til. Andelseier skal ha skriftlig advarsel med 1 dags frist om fjerne søppelet.
Dersom andelseier verken tar hensyn til advarsel eller førstegangs fakturering, vil styret, gjennom forretningsfører, benytte de samme prosedyrer som er vanlig ved utestående beløp. Videre vil det vurdere å utstede skriftlig advarsel grunnet brudd på vedtektene. Ved gjentatte situasjoner hvor andelseier forsøpler, kan styret vurdere å utstede skriftlig advarsel på bakgrunn av brudd på vedtektene.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-4 andre medlemmer, hvorav 1 er nestleder. Det velges 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle styrerepresentanter kan gjenvelges, inkl. varamedlemmer.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Sameievedtekter for Vegsameiet Lanterna Bølgen og Bølgen 2

(org.nr 990 688 974)

Sist endret: 09.04.2025

§1 Formål

Formålet med disse vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne i Vegsameiet Lanterna, Bølgen og Bølgen 2 (heretter kalt Vegsameiet), beliggende på eiendommene med gnr. 119 bnr. 3907 og gnr. 119 bnr. 3910 i Tromsø Kommune.

§2 Parter

Sameiet består av:
Bølgen Borettslag (Gnr. 119, bnr. 3911)
Bølgen 2 Borettslag (Gnr. 119, bnr. 3912)
Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Lanterna (Gnr. 119, bnr. 3909, snr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12)

§3 Eiendommene

Hver sameier eier en ideell del av eiendom med gnr. 119 bnr. 3907 (veigrunn/parkering) og eiendom med gnr. 119 bnr. 3910 (garasje/bodanlegg). Se nærmere om bruken av eiendommene i vedtektenes §5 og §6.

Den enkelte sameiers ideelle andel i eiendommene uttrykkes i en brøk, heretter kalt sameiebrøken.

§4 Sameiebrøken

For hver sameier er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på antall leiligheter i det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

Bølgen borettslag:	- 29/69
Bølgen 2 borettslag:	- 29/69
Eierseksjonssameiet Lanterna (med sine seksjonseiere)	-11/69

§5 Gnr. 119, bnr. 3910: Garasje- og bodanlegg

Vegsameiet har til sammen 15 garasjeplasser og 14 boder på eiendom med gnr. 119, bnr. 3910. En av disse bodene brukes av Vegsameiet.

Den enkelte andel/eierseksjon har bruksrett/enerett til parkeringsplass/bod som angitt nedenfor, og som vist på vedlagte tegning.

<u>Eierseksjonssameiet Lanterna</u>
Boligseksjon nr 8 i har bruksrett til P-plass nr 12 og bod nr 57
Boligseksjon nr 12 har bruksrett til P-plass nr 13
Boligseksjon nr 3 har bruksrett til P-plass nr 15 og bod nr 56
Boligseksjon nr 7 har bruksrett til P-plass nr 5
Boligseksjon nr 1 har bruksrett til bod nr 55

<u>Bølgen borettslag</u>
Andel 7 har bruksrett til P-plass nr 7
Andel 27 har bruksrett til bod nr 49
Andel 28 har bruksrett til P-plass nr 1 og bod nr 61

Andel 29 har bruksrett til P-plass nr 2 og bod nr 60

Bølgen 2 Borettslag
Andel 13 har bruksrett til P-plass nr 6
Andel 24 har bruksrett til P-plass nr 14
Andel 26 har bruksrett til bod nr 53

Andel 19 har bruksrett til P-plass nr 8 og bod nr 51
Andel 18 har bruksrett til P-plass nr 9 og bod nr 52
Andel 27 har bruksrett til P-plass nr 10 og bod nr 49
Andel 28 har bruksrett til P-plass nr 11 og bod nr 50
Andel 29 har bruksrett til P-plass nr 4 og bod nr 58
Andel 9 har bruksrett til P-plass nr 3 og bod nr 59

Eierseksjonssameiet Lanterna har enerett til bruk av arealet på taket av garasjeanlegget. Garasjetaket utgjør således et fellesareal for Eierseksjonssameiet Lanterna.

Eierseksjonssameiet Lanterna har ansvar for sikring, drift og vedlikehold av arealet på taket av garasjeanlegget. De som har bruksrett til garasje/bodplass har imidlertid vedlikeholdsansvar for selve garasjetaket, med mindre skader kan tilskrives bruk av arealet på taket av garasjeanlegget. I slike tilfeller er det Eierseksjonssameiet Lanterna som har vedlikeholdsansvaret.

§6 Gnr. 119, bnr. 3907: Felles vei og utendørs parkering
Eiendom med gnr. 119, bnr. 3907 består av veg og 67 parkeringsplasser, hvorav 13 av parkeringsplassene er gjesteparkeringsplasser, og de resterende er faste parkeringsplasser. I reguleringsplan for Bjerkakerstranda boligområde, plan nr 1455, er disse parkeringsområdene benevnt som «FTl» og «FT2».

Parkeringsplassene i område FTl utgjør private og eksklusive parkeringsområder for Eierseksjonssameiet Lanterna. Området FT2 utgjør private og eksklusive parkeringsområder for Bølgen borettslag og Bølgen 2 borettslag.

Veien utgjør i henhold til disse vedtekter fellesareal for Vegsameiet med lik rett til bruk for sameierne. Bruken av veien, og ev. øvrige fellesarealer må ikke på noen urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlikeholdt, se vedtektenes §7 om vedlikehold.

Sameiet kan etter nærmere avtale med det enkelte borettslag/eierseksjonssameie forestå drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

§7 Vedlikehold
Vedlikehold som ikke påhviler den enkelte sameier besørges og bekostes av Vegsameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

§8 Fordeling av parkeringsplasser.
På eiendom med gnr. 119, bnr. 3907 (veigrunn/parkering) og gnr. 119, bnr. 3910 (garasje/bodanlegg) er det avsatt areal og merket til totalt **82** parkeringsplasser.

a) Hver leilighet i Bølgen borettslag, Bølgen 2 borettslag og Eierseksjonssameiet Lanterna (totalt 69 leiligheter) skal ha tilgang til én parkeringsplass hver, enten det er utendørs på eiendom med gnr. 119, bnr. 3907 eller i garasje på eiendom med gnr. 119, bnr. 3910.
b) De andeler/eierseksjoner som har bruksrett/enerett til en parkeringsplass i garasje på

eiendom med gnr. 119, bnr. 3910 i henhold til vedtektenes §5, har derfor ikke tilgang til ytterligere parkeringsplasser utendørs eller i garasje på eiendommene med hhv. gnr. 119, bnr 3907 og gnr. 119, bnr. 3910. Dette er likevel ikke til hinder for bytte av parkeringsplass mellom eiendommene, nærmere bestemmelser om dette i vedtektenes § 9 b og c.
c) Styret i Vegsameiet er ansvarlig for tildeling av merket parkeringsplass.
d) Resterende parkeringsplasser skal være gjesteparkeringsplasser for Bølgen borettslag, Bølgen 2 borettslag og Eierseksjonssameiet Lanterna.

§9 Kjøp og salg av bruksrett/enerett til gnr. 119, bnr 3910 (garasje)
a) Bruksrett/enerett til parkeringsplass kan kun selges til eiere av andeler/eierseksjoner i Bølgen borettslag, Bølgen 2 borettslag og Eierseksjonssameiet Lanterna.
b) Dersom en andel/eierseksjon kjøper en bruksrett/enerett til parkeringsplass i garasjen på eiendom med gnr. 119, bnr. 3910, mister vedkommende samtidig retten utendørs parkeringsplass på eiendom med gnr. 119, bnr. 3907.
c) Ved salg av en bruksrett/enerett til parkeringsplass i garasje på eiendom med gnr. 119, bnr. 3910, skal ny parkeringsplass tildeles utendørs på eiendom med gnr. 119, bnr. 390 av styret i Vegsameiet.
d) Dersom en andel/eierseksjon som har bruksrett til parkeringsplass i garasje på eiendom gnr. 119 bnr. 3910 kjøper en ny parkeringsplass i garasjen, skal den første parkeringsplassen selges.
e) Ved salg eller overdragelse av bruksrett til en parkeringsplass skal styret i Vegsameiet informeres. Styret har ansvar for å registrere endringene.

§10 Infrastruktur for elbil lading
Vegsameiet etablerte høsten/vinteren 2022 infrastruktur for 69 elbil ladeplasser.

a) Hvis en andel/eierseksjon ønsker tilgang til eget ladepunkt, skal ladeboks kjøpes hos leverandør bestemt av Vegsameiet.
b) Vegsameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av infrastrukturen.
c) Styret i Vegsameiet står fritt til å velge partner for drift og vedlikehold av ladeanlegget.

§11 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for hele eller deler av eiendommen.

§12 Fordeling av fellesutgifter og inntekter
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken dersom ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

Drift og vedlikehold av utvendig arealer (oppvarming av fortau, belysning og snørydding etc.) skal således fordeles etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles slik:
a) Drift og vedlikehold av garasjeanlegg, foruten areal på tak som er bruksenhet for Eierseksjonssameiet Lanterna, skal fordeles mellom sameierne i henhold til antall enheter som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget. En enhet tilsvarer én andel eller seksjon med bruksrett til garasjeanlegget.

b) Innad i borettslagene og eierseksjonssameiet forutsettes at andelshavere som har bod i tilknytning til garasjeanlegget vil bære vedlikeholdsutgifter knyttet til boden, og at øvrige drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til garasjeanlegget, herunder utvendig vedlikehold, vil bæres av andelseierne/seksjonseierne som har parkeringsplass i garasje.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret i Vegsameiet kan fastsette egne fellesutgifter for kostnader knyttet til garasjeanlegget. Beløpet kan også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning. Betaling av det månedlige beløp skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal.

Inntekter på eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken dersom ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

§13 Årsmøtet
Vegsameiets øverste organ er årsmøtet.

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager, og skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle de tre boligselskapene om dato for møtet, og om siste frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Innkallelsen skal være skriftlig, og skal inneholde angivelse av tid og sted for møtet samt hvilke saker som skal behandles. For saker som etter lov eller vedtekt krever minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

- Godkjennelse av årsberetning og regnskap for foregående år.
- Valg av styret og styrets leder
- Behandle evt. styrehonorar
- Andre saker som er bestemt angitt i innkallingen.

Borettslagene og eierseksjonssameiets styre representerer andelseierne/seksjonseierne på årsmøtet. De enkelte andelseiere/seksjonseiere, eventuelt deres fullmektig, har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Styrelederne i borettslagene og eierseksjonssameiet plikter å delta på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.
Borettslagenes og eierseksjonssameiets respektive forretningsførere kan delta på årsmøtet etter innkalling fra styret i sameiet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret i Vegsameiet finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ved ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalling skje med kortere varsel på minst 3 dager.

§14 Møteledelse. Protokoll
Årsmøtet ledes av Vegsameiets styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst en person til som velges av årsmøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

§14 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet
Med de unntak som følger loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med alminnelig flertall. Det kreves imidlertid minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Slike vedtak bares treffes med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

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

§15 Årsmøtets vedtak
Flertallet i årsmøtet regnes etter sameiebrøken, jf. vedtektenes §4.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken med loddtrekning.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§16 Styret
Vegsameiets styre skal bestå av tre medlemmer, inkludert styreleder. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være styrelederne i boligselskapene, og skal ha hvert sitt faste varamedlem fra sitt respektive boligselskap.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§17 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av Vegsameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§18 Styremøte
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som trengs. Et styremedlem eller

forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. I styrelederens fravær, trer nestleder inn. Dersom det ikke er valgt nestleder velges en møteleder av styret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styreleder i borettslagene og eierseksjonssameiet har rett til å møte i sameiets styremøter. I møtene har borettslagenes og eierseksjonssameiets styreleder stemmerett kun dersom vedkommende er valgt til medlem av sameiestyret.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§19 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§20 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har selskapets signatur.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan en eventuell forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§21 Inhabilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes §27.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§23 Forretningsfører
Sameiets styre er selv ansvarlig for den nødvendige forretningsførsel.

Styret kan engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukser for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

§24 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår

skal legges fram på ordinært årsmøte.

På årsmøte kan det besluttes at sameiet skal ha revisor.

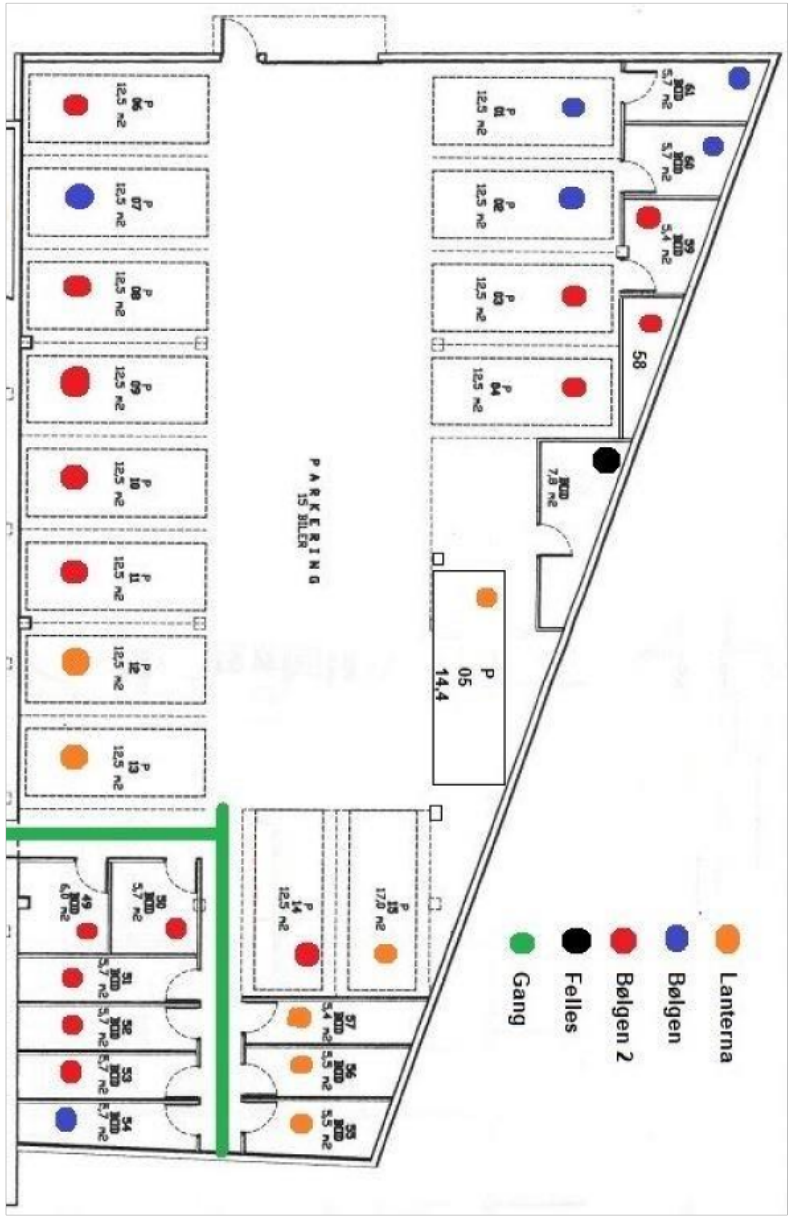
§25 Panterett for sameiernes forpliktelser
De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§26 Registrering
Det er opp til styret å bestemme om sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§27 Mislighold – utløsning
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven.

§28 Oppløsning
Etter varsel med 3 måneders frist kan hver av sameierne kreve å få sameiet oppløst, som fastsatt i sameieloven § 15.

§29 Forholdet til sameieloven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bølgen 2 Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Lerøyhallen.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

16 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
14 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Elin Magnussen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Anders Skoglund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Linda Lian er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 11.04.2025.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Jacob Wilhelmsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000. Styret foreslår ingen justering.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 24.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i år. Stein Ove Teigen ble valgt til styreleder i fjor for ett år.

Vedtak:
Stein Ove Teigen velges til styreleder for ett år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år. Trude Bøe Karlsen tar ikke gjenvalg.

Vedtak:
Andelseiere velger styremedlem.

Morten Sæther velges til styremedlem for ett år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.
Linda Lian og Mirjam Gimsøy ble valgt som varamedlemmer i fjor for ett år.

Vedtak:
Jørgen Jenssen velges til varamedlem for ett år.

5. Reparasjon av råtten fasade

Skifte ut råtten fasade og håndlist på veranda.

Vedtak:
Morten Sæther kan utbedre råtten fasade og håndlist på sin veranda.

Vurdere å gjøre midlertidige tiltak for å lede vannet bort fra verandaene der det kan synes nødvendig.

Styret ser på å lage en kort og langsiktig vedlikeholdsplan.

6. Bytte tastaturet ved ytterdøren

Trege taster, som ikke alltid reagerer på trykk. Trolig er det ikke altfor kostbart å kun bytte tastaturet ved inngangsdøren. Om det er stort ønske fra flere, og ikke for dyrt, lan evt. bytte av hele dør-åpnemekanismen som bråker også vurderes.

Vedtak:
Først undersøke om rengjøring av tastatur vil bedre situasjonen, og forlenge levetiden. Hvis ikke, se om kun tastaturet kan byttes, eller om alt må erstattes med nytt. Billigste tiltak først. Kanskje inn i vedlikeholdsplanen.

7. Refinansiering av fellesgjeld i Bølgen 2 borettslag

Det er vel på tide å refinansiere borettslagets fellesgjeld. Vi har foran oss en rekke større kostnadskrevende prosjekter. Vi andelseiere vil utvilsomt tjene på ei refinansiering. Lavere felleskostnader må vel være i alles interesse. Om vi refinansierer all gjeld i borettslaget med ei løpetid på 25-30 år, og skaffer oss en god "buffer" vil borettslaget sannsynligvis stå seg godt i å møte med de i nær framtid større kostnadene som vil komme.

Klarer ikke se at ei refinansiering kan være en risikosport verken for borettslaget eller oss andelseiere. At renta vil være høyere enn den vi har i Husbanken kan ikke ha noen betydning. Fremtidig sikkerhet for borettslaget må vel veie tyngst og dermed også litt bedre vilkår for oss som bor her.

Styrets svar:

Styret er åpne for at refinansiering kan være et alternativ som borettslaget kan vurdere for videre finansiering.
Imidlertid ønsker styret å påpeke de potensielle konsekvensene av refinansiering, hvor de totale kostnadene kan dobles og renten kan øke med 1%.

Styret har vært i kontakt med rådgiver fra DNB samt Bonord for å innhente råd. Begge har, både muntlig og skriftlig, frarådet refinansiering på nåværende tidspunkt, gitt den høye rentenivået og den usikre økonomiske situasjonen i Norge.

Per dags dato anbefaler styret at refinansiering utsettes til et tidspunkt der det er absolutt nødvendig, og ikke før.

For hvert år borettslaget benytter Husbanken til nedbetaling av gjeld, oppnår vi en effektiv og kostnadseffektiv nedbetaling. I 2025 vil borettslaget betale totalt kr 2 215 208, hvorav kr 774 009 er renter og kr 1 440 720 går til avdrag.

Styret har lagt ved et vedlegg som illustrerer totale kostnader hvis borettslaget refinansierer kr 17 000 000 og øker fra resterende 9 år til 30 år nedbetaling.

Vedtak:
Saken utsettes til neste generalforsamling.

8. Innføre ordning om individuell nedbetaling (IN-ordning)

Gi andelseierne mulighet til å betale ned hele eller deler av fellesgjelden i borettslaget. Slik jeg forstår, koster det kr 4 375 i engangsgebyr for den som ønsker å benytte seg av ordningen, og har ingen negative konsekvenser for de som ikke ønsker å benytte seg av ordningen.

Vedtak:
Saken utsettes til neste generalforsamling.

Protokoll for Bølgen 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Magnussen (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Anders Skoglund (sign.)	03.05.2025
Protokollvitne	Linda Lian (sign.)	03.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bølgen 2 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Lerøyhallen

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Bølgen 2 Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

11.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Bølgen 2 Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 29.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Bølgen 2 Borettslag tirsdag 29.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Bølgen 2 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Lerøyhallen

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

5 REPARASJON AV FÅTTEN FASADE

6 BYTTE TASTATURET VED YTTERDØREN

7 REFINANSIERING AV FELLESGJELD I BØLGEN 2 BORETTSLAG

8 INNFØRE ORDNING OM INDIVIDUELL NEDBETALING (IN-ORDNING)

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 11.04.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000. Styret foreslår ingen justering.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 24.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i år. Stein Ove Teigen ble valgt til styreleder i fjor for ett år.

Forslag til vedtak: Stein Ove Teigen velges til styreleder for ett år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år. Trude Bøe Karlsen tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Andelseiere velger styremedlem.

_____ velges til styremedlem for to år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.
Linda Lian og Mirjam Gimsøy ble valgt som varamedlemmer i fjor for ett år.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges til varamedlem for ett år.

5. Reparasjon av råtten fasade

Skifte ut råtten fasade og håndlist på veranda.

Forslag til vedtak: Utbedre fasade/veranda og håndlist.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til å utbedre skadene, det bør kartlegges tilstand på fasade hos alle andelseiere sine balkonger, spesielt de nærmest havet.
Det bør også vurderes en løsning som kan bespare oss fremtidige kostnader med å lede vannet bort fra håndlistene.

6. Bytte tastaturet ved ytterdøren

Trege taster, som ikke alltid reagerer på trykk. Trolig er det ikke altfor kostbart å kun bytte tastaturet ved inngangsdøren. Om det er stort ønske fra flere, og ikke for dyrt, lan evt. bytte av hele dør-åpnemekanismen som bråker også vurderes.

Forslag til vedtak: Bytte tastatur.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til å bytte/reparere tastaturene snarest mulig.

7. Refinansiering av fellesgjeld i Bølgen 2 borettslag

Det er vel på tide å refinansiere borettslagets fellesgjeld. Vi har foran oss en rekke større kostnadskrevende prosjekter. Vi andelseiere vil utvilsomt tjene på ei refinansiering. Lavere felleskostnader må vel være i alles interesse. Om vi refinansierer all gjeld i borettslaget med ei løpetid på 25-30 år, og skaffer oss en god "buffer" vil borettslaget sannsynligvis stå seg godt i å møte med de i nær framtid større kostnadene som vil komme.

Klarer ikke se at ei refinansiering kan være en risikosport verken for borettslaget eller oss andelseiere. At renta vil være høyere enn den vi har i Husbanken kan ikke ha noen betydning. Fremtidig sikkerhet for borettslaget må vel veie tyngst og dermed også litt bedre vilkår for oss som bor her.

Styrets svar:

Styret er åpne for at refinansiering kan være et alternativ som borettslaget kan vurdere for videre finansiering.
Imidlertid ønsker styret å påpeke de potensielle konsekvensene av refinansiering, hvor de totale kostnadene kan dobles og renten kan øke med 1%.

Styret har vært i kontakt med rådgiver fra DNB samt Bonord for å innhente råd. Begge har, både muntlig og skriftlig, frarådet refinansiering på nåværende tidspunkt, gitt den høye rentenivået og den usikre økonomiske situasjonen i Norge.

Per dags dato anbefaler styret at refinansiering utsettes til et tidspunkt der det er absolutt nødvendig, og ikke før.

For hvert år borettslaget benytter Husbanken til nedbetaling av gjeld, oppnår vi en effektiv og kostnadseffektiv nedbetaling. I 2025 vil borettslaget betale totalt kr 2 215 208, hvorav kr 774 009 er renter og kr 1 440 720 går til avdrag.

Styret har lagt ved et vedlegg som illustrerer totale kostnader hvis borettslaget refinansierer kr 17 000 000 og øker fra resterende 9 år til 30 år nedbetaling.

Forslag til vedtak: Bølgen 2 borettslag tar grep umiddelbart for å få til ei refinansiering av borettslagets fellesgjeld.

Styrets innstilling: Styret mener at refinansiering er ikke nødvendig per dags dato.

8. Innføre ordning om individuell nedbetaling (IN-ordning)

Gi andelseierne mulighet til å betale ned hele eller deler av fellesgjelden i borettslaget. Slik jeg forstår, koster det kr 4 375 i engangsgebyr for den som ønsker å benytte seg av ordningen, og har ingen negative konsekvenser for de som ikke ønsker å benytte seg av ordningen.

Forslag til vedtak: Foreslår at vedtaket godtas, altså innføre IN-ordning.

Styrets innstilling: Styret viser til vedlagt dokument for informasjon.

Husk at hvis IN-avtale er inngått på Husbank og/eller DNB vedlikeholds lån vil dette fjerne fleksibiliteten borettslaget har til å refinansiere lånet og potensielt øke risiko. Lånet er da låst til det er nedbetalt om 9 år (i 2034).

Årsmelding 2024 for Bølgen 2 Borettslag

Generelle opplysninger

Bølgen 2 Borettslag, org.nr.987162422, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 29 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90976237. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Bølgen 2 Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Bølgen 2 Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 1 214 726.
Endring i disponible midler i 2024 er kr -296 209.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 258 800.

I tillegg har boligselskapet kr 208 942 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

7 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2 645 000,-.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Stein Ove Teigen
Styremedlem, Anders Skoglund
Styremedlem, Trude Bøe Karlsen
Varamedlem, Mirjam Gimsøy
Varamedlem, Linda Lian

Styrets arbeid i 2024 og første kvartal 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 styre møter hvor 3 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har utført 2 ekstraordinære generalforsamlinger for vedlikehold

1 i 2024 "04.11.2024" Nedstemt vedlikeholds lån
1 i 2025 "24.02.2025" Godkjent vedlikeholds lån

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Utskifting av stolper og dragere på 1 verandaseksjon.

- Utbedret muggskader under leilighet i første etasje.

- Beiset trapper og rampe i inngangspartiene.

Styret har i første kvartal 2025 arbeidet med følgende:

- Hjelpe vegsameiet med kartlegging av boder

- Fått godkjent refinansiering og økning av vedlikeholds lån etter ekstraordinært møte.

- Stille med 160 000 Kr til vegsameiet for vedlikehold og utbedring av garasjeanlegg.

- Avtalt med Allsidig Snekkertjeneste om å fortsette å bytte på stolper

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Skifte resterende stolper og dragere på verandaseksjonene.

- Takinspeksjon.
- Utbedre nedløp rør fra takrenne mellom inngang 10 og 12
- Beise ferdig trapp inngang
- Utbedre løst takbeslag til takoverbygg til veranda 3. etasje som slamrer når det blåser
- Vurdere beisning av nye stolper

- Dugnad:
Maling av P-plasser
Ugress middel

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 445 356	3 566 579	3 343 824	3 638 626
Andre driftsinntekter	2	0	0	778	0
Sum inntekter		**3 445 356**	**3 566 579**	**3 344 602**	**3 638 626**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 900	6 715	6 715	7 900
Styrehonorar	4	100 000	85 000	85 000	100 000
Revisjonshonorar	5	9 024	10 100	9 454	9 655
Forretningsførerhonorar		80 829	80 829	76 980	70 000
Konsulenttjenester	6	4 528	1 000	6 890	20 900
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	228 419	58 500	173 834	19 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	20 402	0	0	5 000
Annet vedlikehold	9	63 563	69 000	65 883	60 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	0	10 000	0	0
Kostnader TV/Internett		192 792	198 000	182 513	201 492
Forsikring	11	137 485	135 000	126 948	151 000
Kontingenter		15 226	15 225	15 226	15 225
Eiendomsavgift og renovasjon	12	444 048	453 376	434 358	457 082
Energi og brensel	13	14 382	20 000	18 470	20 000
Andre driftskostnader	14	86 874	57 957	57 981	68 700
Avskrivninger	19	4 904	4 904	4 904	4 904
Sum kostnader		**1 410 374**	**1 205 606**	**1 265 155**	**1 210 858**
Driftsresultat		**2 034 982**	**2 360 973**	**2 079 447**	**2 427 768**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	41 678	14 000	37 828	15 000
Finanskostnader	16	861 934	765 163	633 831	818 986
Resultat finansposter		**-820 256**	**-751 163**	**-596 003**	**-803 986**
Ordinært resultat før skatt		**1 214 726**	**1 609 810**	**1 483 444**	**1 623 782**
Årets resultat		**1 214 726**	**1 609 810**	**1 483 444**	**1 623 782**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 214 726	0	1 483 444	0
Sum disponeringer		**1 214 726**	**0**	**1 483 444**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		555 009	555 009	596 241	258 800
Periodens resultat		1 214 726	1 609 810	1 483 444	1 623 782
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		4 904	4 904	4 904	4 904
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-54 273	0
Avdrag på lån		-1 409 875	-1 443 506	-1 472 879	-1 459 970
Innskudd øremerkede midler		-105 964	0	-2 427	0
Endring i disponible midler		**-296 209**	**171 208**	**-41 232**	**168 716**
Sum disponible midler		**258 800**	**726 217**	**555 009**	**427 516**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	41 020 381	41 020 381
Tomter	18, 22	3 035 000	3 035 000
Andre fellesanlegg	19	9 808	14 711
Sum varige anleggsmidler		**44 065 189**	**44 070 092**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	208 943	102 978
Sum finansielle anleggsmidler		**208 943**	**102 978**
Sum anleggsmidler		**44 274 131**	**44 173 070**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		38 922	43 396
Kundefordringer		2 209	1 211
Fordring finansieringsforetak		20 228	0
Sum fordringer		**61 359**	**44 607**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		467 312	755 599
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**467 313**	**755 600**
Sum omløpsmidler		**528 672**	**800 207**
SUM EIENDELER		**44 802 803**	**44 973 278**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital 01.01		15 339 244	13 855 800
Årets endringer i egenkapital		1 214 726	1 483 444
Sum egenkapital 31.12		**16 556 870**	**15 342 144**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	18 079 061	19 488 936
Borettsinnskudd	21, 22	9 897 000	9 897 000
Sum langsiktig gjeld		**27 976 061**	**29 385 936**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 228	0
Leverandørgjeld		38 922	68 369
Påløpte renter		69 197	61 787
Påløpte avdrag	22, 23	116 076	115 042
Påløpte kostnader		25 449	0
Sum kortsiktig gjeld		**269 872**	**245 198**
Sum gjeld		**28 245 933**	**29 631 134**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 802 803**	**44 973 278**

31.12.24
Bølgen 2 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Stein Ove Teigen	Trude Bøe Karlsen	Anders Skoglund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 116 660	1 116 710	1 028 700	1 108 222
Garasjeleie	43 200	43 200	43 200	51 000
Renter lån	601 380	765 163	601 380	818 986
TV - Internett	197 664	198 000	184 092	200 448
Avdrag lån	1 486 452	1 443 506	1 486 452	1 459 970
Sum	**3 445 356**	**3 566 579**	**3 343 824**	**3 638 626**

Borettslaget består av 29 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	778	0
Sum	**0**	**0**	**778**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	7 900	6 715	6 715	7 900
Sum	**7 900**	**6 715**	**6 715**	**7 900**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	85 000	85 000	100 000
Sum	**100 000**	**85 000**	**85 000**	**100 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 024	10 100	9 454	9 655
Sum	**9 024**	**10 100**	**9 454**	**9 655**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	4 528	0	0	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	0	5 977	0
Teknisk rådgivning	0	1 000	913	15 900
Sum	**4 528**	**1 000**	**6 890**	**20 900**

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	214 891	20 000	156 698	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	8 790	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	4 738	37 500	16 790	19 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	1 000	346	0
Sum	**228 419**	**58 500**	**173 834**	**19 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	20 402	0	0	5 000
Sum	**20 402**	**0**	**0**	**5 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	62 796	69 000	64 108	59 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	766	0	384	1 000
Annet vedlikehold	0	0	1 392	0
Sum	**63 563**	**69 000**	**65 883**	**60 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Diverse serviceavtaler	0	10 000	0	0
Sum	**0**	**10 000**	**0**	**0**

Bølgen 2 Borettslag - noter

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	137 485	135 000	126 948	151 000
Sum	**137 485**	**135 000**	**126 948**	**151 000**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	359 966	370 000	350 983	373 000
Eiendoms- og festeavgift	84 082	83 376	83 375	84 082
Sum	**444 048**	**453 376**	**434 358**	**457 082**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	14 382	20 000	18 470	20 000
Sum	**14 382**	**20 000**	**18 470**	**20 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	75 084	42 457	47 655	55 200
Verktøy	672	0	0	0
Driftsmateriale	6 711	2 000	1 947	2 000
Kurs, reiser, møter	1 100	5 000	0	3 000
Styrekostnader	0	0	2 985	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	4 000	3 797	4 000
Bank og kortgebyrer	1 398	1 500	1 395	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	167	0
Andre driftskostnader	35	3 000	36	3 000
Sum	**86 874**	**57 957**	**57 981**	**68 700**

Felleskostnader består av leie av bod og ekstrainnkreving til Eierseksjonsameiet Lanterna og garasjeleie og tilskudd til styrehonorar til Vegsameiet Lanterna Bølgen og Bølgen 2.

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	27 951	14 000	24 937	5 000
Annen finansinntekt	13 727	0	12 891	10 000
Sum	**41 678**	**14 000**	**37 828**	**15 000**

Bølgen 2 Borettslag - noter

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	861 850	765 163	633 763	818 986
Andre rentekostnader	84	0	68	0
Sum	**861 934**	**765 163**	**633 831**	**818 986**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Ladeanlegg El-bil	Ladeanlegg El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 475 000	54 273	491 108
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 475 000	54 273	491 108
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 475 000	54 273	491 108
Anskaffelsesår :	2004	2023	2022
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 035 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 035 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 035 000
Anskaffelsesår :	2004
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 3912

Note 19 - Andre fellesanlegg

	Utelys
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 036
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 036
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 228
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 808
Årets avskrivninger :	4 904
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	102 978	100 551
Innskudd	105 964	2 427
Sum	**208 943**	**102 978**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	9 897 000	9 897 000
Sum	**9 897 000**	**9 897 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	28 092 137	29 500 978
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 055 381	44 055 381

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Investering i infrastruktur for el-biler samt refinasiering av løpende kredittengasjement, til rest ca kr 430 000.	Hovedlån
Lånenummer:	**16366153717**	**16713606**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2004
Rentesats:	5.65 %	4.659 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042	01.10.2034
Opprinnelig lånebeløp:	770 000	33 613 000
Lånesaldo 01.01:	739 308	18 864 670
Avdrag i perioden:	23 394	1 385 447
Lånesaldo 31.12:	**715 914**	**17 479 223**
Saldo 5 år frem i tid:	576 926	9 570 698

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366153717	1	30 573	30 573
	1	29 107	29 107
	4	28 761	115 044
	2	24 821	49 642
	12	24 521	294 252
	9	21 921	197 289
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713606	1	977 626	977 626
	1	821 622	821 622
	3	691 098	2 073 294
	15	623 497	9 352 455
	9	472 693	4 254 237

Resultat og balanse med noter for Bølgen 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bølgen 2 Borettslag

Styreleder	Stein Ove Teigen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Anders Skoglund (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Trude Bøe Karlsen (sign.)	31.03.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bølgen 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bølgen 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: BKB9M-LYGYC-S6OK7-Q62TC-6OJGM-62LSC

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BKB9M-LYGYC-S6OK7-Q62TC-6OJGM-62LSC

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-08 14:23:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BK89M-LYGYC-S6OK7-Q62TC-6OJGM-62LSC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BØLGEN 2 BORETTSLAG

HOVEDVILKÅR

FINANSIERING

10.12.2024

DNB

Låntaker: **Bølgen 2 Borettslag**
Långiver: **DNB Bank ASA**
Forbehold: **Det tas forbehold om endelig kredittbehandling**

FINANSIERING

Nedbetalingslån: **Inntil kr 17.500.000**

Formål: Refinansiering av løpende lån i Husbanken.

Løpetid og tilbakebetaling: Inntil 30 år.
Annuitetslån som nedbetales med kvartalsvise terminer, første gang 3 måneder etter utbetaling av lånet.

Rente: P.t. 5,65 % p.a.
Termingebyr: Kr 70.
Etableringsgebyr: Kr 15.000.

Betingelser er i henhold til løpende avtale med Bonord og DNB Bank ASA. Dersom tilknytningen til forvalter opphører eller dersom avtalen mellom Bonord og DNB Bank ASA opphører, vil betingelsene og herunder rentemargin bli endret

Sikkerhet: Det forutsettes etablert følgende sikkerheter deponert for finansieringen:

Pantedokument pålydende kr 25.000.000 i gnr 119 bnr 3912, Tromsø kommune.

Prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseiere.

Det forutsettes at Husbanken sletter tinglyste pantedokument i eiendommen.

Lånedokumentasjon: Gyldig vedtak fra generalforsamling som omhandler låneopptaket.

Nærmere vilkår vil fremgå av låneavtale/tilbudsbrev som utarbeides ved en eventuell aksept på indikativt tilbud.

Vedlagt følger simulering av lånekostnader basert på ovennevnte betingelser.

Ta gjerne kontakt dersom noe ønskes nærmere belyst, eller om det er ønskelig med en egen presentasjon.

Dette indikative tilbudet er gyldig i 1-en-måned fra utstedelse.

Med vennlig hilsen
for DNB Bank ASA

Michael Rye-Holmboe
kundeansvarlig

Anita Engen
kundeansvarlig

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	17.479.223
Utbetalingsdato	10.12.2024
Forfallsdato	10.03.2025
Løpetid	30 år
Rentesats	5,65%
Terminlengde	Kvartal
Terminomkostning	70
Etableringsgebyr	15.000
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

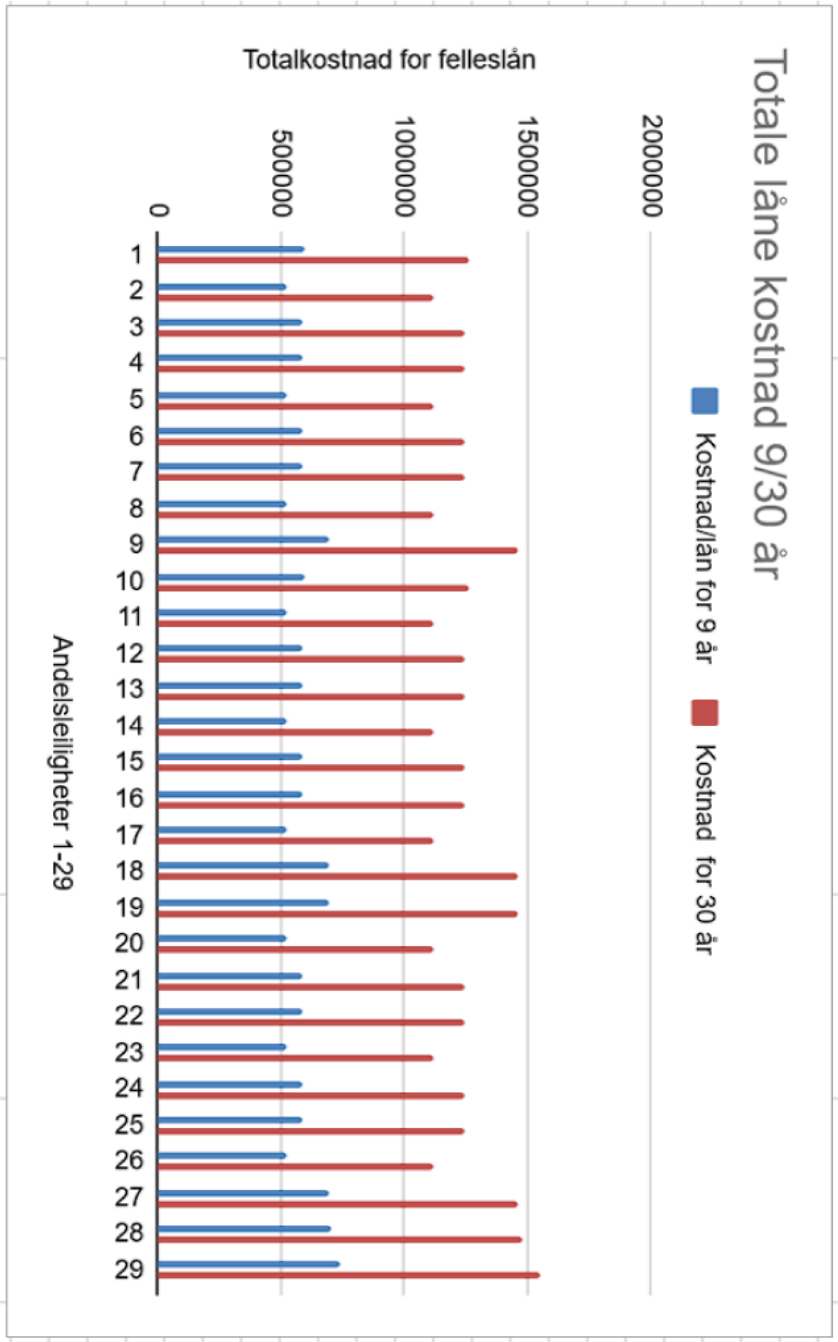
Effektiv rente	5,781%
Terminbeløp	303.346,00
Innbetalt 2. termin	303.346,00
Reell løpetid	30 år
Sum innbetalt	36.412.915,52
Sum renter	18.910.292,52
Sum gebyr	23.400,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	10.12.2024	0,00	0,00	0,00	0	17.479.223,00
Gebyr	10.12.2024	15.000,00	0,00	0,00	15000	17.479.223,00
Årssum	**31.12.2024**	**15.000,00**	**0,00**	**0,00**	**15000**	**17.479.223,00**
Innbetaling	10.03.2025	299.801,25	243.349,28	56.381,97	70	17.422.841,03
Innbetaling	10.06.2025	303.346,00	248.120,35	55.155,65	70	17.367.685,38
Innbetaling	10.09.2025	303.346,00	247.334,87	55.941,13	70	17.311.744,25
Innbetaling	10.12.2025	303.346,00	243.858,45	59.417,55	70	17.252.326,70
Årssum	**31.12.2025**	**1.209.839,25**	**982.662,95**	**226.896,30**	**280**	**17.252.326,70**
Årssum	31.12.2026	1.213.384,00	969.585,75	243.518,25	280	17.008.808,45
Årssum	**31.12.2027**	**1.213.384,00**	**955.532,71**	**257.571,29**	**280**	**16.751.237,16**
Årssum	31.12.2028	1.213.384,00	940.903,38	272.200,62	280	16.479.036,54
Årssum	**31.12.2029**	**1.213.384,00**	**924.800,48**	**288.303,52**	**280**	**16.190.733,02**
Årssum	31.12.2030	1.213.384,00	908.322,91	304.781,09	280	15.885.951,93
Årssum	**31.12.2031**	**1.213.384,00**	**890.734,48**	**322.369,52**	**280**	**15.563.582,41**
Årssum	31.12.2032	1.213.384,00	872.354,21	340.749,79	280	15.222.832,62
Årssum	**31.12.2033**	**1.213.384,00**	**852.319,19**	**360.784,81**	**280**	**14.862.047,81**
Årssum	31.12.2034	1.213.384,00	831.646,63	381.457,37	280	14.480.590,44
Årssum	**31.12.2035**	**1.213.384,00**	**809.633,35**	**403.470,65**	**280**	**14.077.119,79**
Årssum	31.12.2036	1.213.384,00	786.558,39	426.545,61	280	13.650.574,18
Årssum	**31.12.2037**	**1.213.384,00**	**761.601,98**	**451.502,02**	**280**	**13.199.072,16**
Årssum	31.12.2038	1.213.384,00	735.679,02	477.424,98	280	12.721.647,18
Årssum	**31.12.2039**	**1.213.384,00**	**708.127,60**	**504.976,40**	**280**	**12.216.670,78**
Årssum	31.12.2040	1.213.384,00	679.176,82	533.927,18	280	11.682.743,60
Årssum	**31.12.2041**	**1.213.384,00**	**648.060,78**	**565.043,22**	**280**	**11.117.700,38**
Årssum	31.12.2042	1.213.384,00	615.566,45	597.537,55	280	10.520.162,83
Årssum	**31.12.2043**	**1.213.384,00**	**581.083,52**	**632.020,48**	**280**	**9.888.142,35**
Årssum	31.12.2044	1.213.384,00	544.778,60	668.325,40	280	9.219.816,95
Årssum	**31.12.2045**	**1.213.384,00**	**505.953,19**	**707.150,81**	**280**	**8.512.666,14**
Årssum	31.12.2046	1.213.384,00	465.234,16	747.869,84	280	7.764.796,30
Årssum	**31.12.2047**	**1.213.384,00**	**422.075,80**	**791.028,20**	**280**	**6.973.768,10**
Årssum	31.12.2048	1.213.384,00	376.566,44	836.537,56	280	6.137.230,54

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Årssum	31.12.2049	1.213.384,00	328.092,07	885.011,93	280	5.252.218,61
Årssum	31.12.2050	1.213.384,00	277.079,04	936.024,96	280	4.316.193,65
Årssum	31.12.2051	1.213.384,00	223.062,57	990.041,43	280	3.326.152,22
Årssum	31.12.2052	1.213.384,00	166.032,99	1.047.071,01	280	2.279.081,21
Årssum	31.12.2053	1.213.384,00	105.482,00	1.107.622,00	280	1.171.459,21
Årssum	31.12.2054	1.213.324,27	41.585,06	1.171.459,21	280	0,00
Totalsum	31.12.2054	36.412.915,52	18.910.292,52	17.479.223,00	23400	0,00

Beregnet av SunLån 4.03 lisensiert for DNB Bank ASA


Totale låne kostnad 9/30 år
Kostnad/lån for 9 år
Kostnad for 30 år
Totalkostnad for felleslån
0
500000
1000000
1500000
2000000
Andelsleiligheter 1-29
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

Tabell1

Enhetsnr.	Fordelingsnøkkel	Kolonne 1	Kostnad lån for 9 år	kostnad per andel per måned	Fordelings nøkkel	Fordelings nøkk	Kostnad for 30 år	Kostnad per måned for andel
1	18 900	0,0346702474	597 955,82	5 536,63	18 900,00	0,0346702474	1 262 444,77	3 506,79
2	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
3	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
4	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
5	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
6	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
7	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
8	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
9	21 900	0,0401734613	692 869,44	6 415,46	21 900,00	0,0401734613	1 462 832,83	4 063,42
10	18 900	0,0346702474	597 955,82	5 536,63	18 900,00	0,0346702474	1 262 444,77	3 506,79
11	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
12	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
13	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
14	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
15	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
16	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
17	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
18	21 900	0,0401734613	692 869,44	6 415,46	21 900,00	0,0401734613	1 462 832,83	4 063,42
19	21 900	0,0401734613	692 869,44	6 415,46	21 900,00	0,0401734613	1 462 832,83	4 063,42
20	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
21	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
22	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
23	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
24	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
25	18 672	0,0342520031	590 742,38	5 469,84	18 672,00	0,0342520031	1 247 215,28	3 464,49
26	16 692	0,0306198820	528 099,39	4 889,81	16 692,00	0,0306198820	1 114 959,16	3 097,11
27	21 900	0,0401734613	692 869,44	6 415,46	21 900,00	0,0401734613	1 462 832,83	4 063,42
28	22 164	0,0406577441	701 221,84	6 492,79	22 164,00	0,0406577441	1 480 466,98	4 112,41
29	23 280	0,0427049396	736 529,70	6 819,72	23 280,00	0,0427049396	1 555 011,34	4 319,48
545 136	1	17 246 944,00		1 437 245,33	545 136,00	1	36 412 915,00	101 146,99

bonord

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

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

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

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

Forutsetninger for IN

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

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

Praktisk gjennomføring

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

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

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

Betydninger av IN for den enkelte andelseier

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

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

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

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

Pris for å inngå avtale om IN

For det enkelte borettslag:

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

For den enkelte andelseier:

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

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

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nord

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bølgen 2 Borettslag mandag 24.02.2025 kl. 19:00 - Teams møte link sendes på e-post før møte.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

16 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
13 stemmeberettigede til stede
3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Stein Ove Teigen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Anders Skoglund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Linda Lian er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 19.02.2025.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

"Valg av tellekorps" refererer til prosessen der man velger personer som skal ha ansvaret for å telle stemmer i en valgt eller formell sammenheng, for eksempel i et valg, årsmøte eller annen type avstemning. Tellekorpset sørger for at stemmene blir talt på en nøyaktig og rettferdig måte, og at resultatene blir rapportert korrekt.

Vedtak:

Avstemning holdt, det ble ikke valgt tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Styrets saker

2.1 Finansiering av vedlikeholdstiltak for garasje, boder og utskifting av stolper og bjelker

Styret henviser til vedtekter for borettslagets vedlikeholdsplikt § 5-2 (1) og (3): *(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.*

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lånet på kr 512 000 er beregnet for å dekke de prosjekterte kostnadene:

- kr 152 000 for forventet utgift til veranda med 2 seksjoner
- kr 200 000 for forventet utgift til veranda med 3 seksjoner
- kr 160 000 for vedlikehold av garasje

Se vedlegg for ytterligere informasjon.

For å dekke kostnadene knyttet til utskifting av stolper som er i ferd med å sprekke, må borettslaget søke om lån. Stolpene har store og tydelige sprekker som kan ta inn vann, noe som kan føre til frostskader ved temperatursvingninger, og dermed forverre situasjonen.

Borettslaget har forpliktet seg til å bidra med et beløp på kr 160 000 for vedlikehold av boder og garasjebygg. Mugg og fuktproblemer har lenge vært en utfordring for andelseiere med boder i garasjeanlegget, og det er nødvendig å iverksette tiltak for å løse dette.

Styret ser seg nødt til å prioritere denne saken og ta opp et lån på kr 512 000 for å sikre nødvendige tiltak.

Vedtak:

Borettslaget vedtar å ta opp et lån på inntil kr 512 000 med en løpetid på inntil 30 år.
Lånet skal benyttes til å dekke følgende kostnader:
- Utskifting av stolper og dragere på fasadeverandaen.
- Borettslagets andel av kapitalinnskuddet for vedlikehold av veisameiets garasje og boder.

Låneopptaket vil medføre en økning i felleskostnadene.

Sikkerhet: Pantedokument pålydende kr 700 000 og kr 800 000 i gnr. 119 bnr. 3912, Tromsø kommune.

Vedtatt med 13 stemmer for, og 2 stemmer mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Bølgen 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stein Ove Teigen (sign.)	26.02.2025
Sekretær	Anders Skoglund (sign.)	26.02.2025
Protokollvitne	Linda Lian (sign.)	26.02.2025

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-119/3912/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 218.7
Etablert dato	06.06.2003	Historisk oppgitt areal	1 219.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BØLGEN 2 BORETTSLAG	987162422	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	14.12.2010	05.01.2011		
DL - Kart- og delingsforretning	06.06.2003		M083158	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	06.06.2003	1 218.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22379070	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 22379070: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 787.0
Antall boenheter	29	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 787.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.02.2004	18.02.2004
IG - Igangsettingstillatelse	27.04.2004	07.09.2004
TB - Tatt i bruk	02.09.2004	07.09.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	74.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	65.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	547.0	0.0	547.0	0.0
H04	2	153.0	0.0	153.0	0.0
H01	9	540.0	0.0	540.0	0.0
H03	9	547.0	0.0	547.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Balsfjordvinden	14		9006 TROMSØ
Balsfjordvinden	12		9006 TROMSØ
Balsfjordvinden	10		9006 TROMSØ

Byutvikling
Tromsø kommune

3D.Ark Thor.E.Thørring
Turistvn.44b

9020 TROMSDALEN

900ZM
119/3912 Byggesak F-f

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	037126/04-RAYHAN 02/04049	Raymond Hansen **Telefon:** 77 60 55 36	02.09.2004

BALSFJORDVINDEN 10, 12, 14, 119/689 - BOLIGBLOKK
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Nor-Bygg AS

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
- Boligblokk.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 23.08.04 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 0110/04.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Raymond Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til:
- Nor-Bygg AS, p.b. 522, 9255 TROMSØ

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1 B 9008 TROMSØ	NO 940 101 808 MVA	77 60 40 00 77 60 55 90	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860

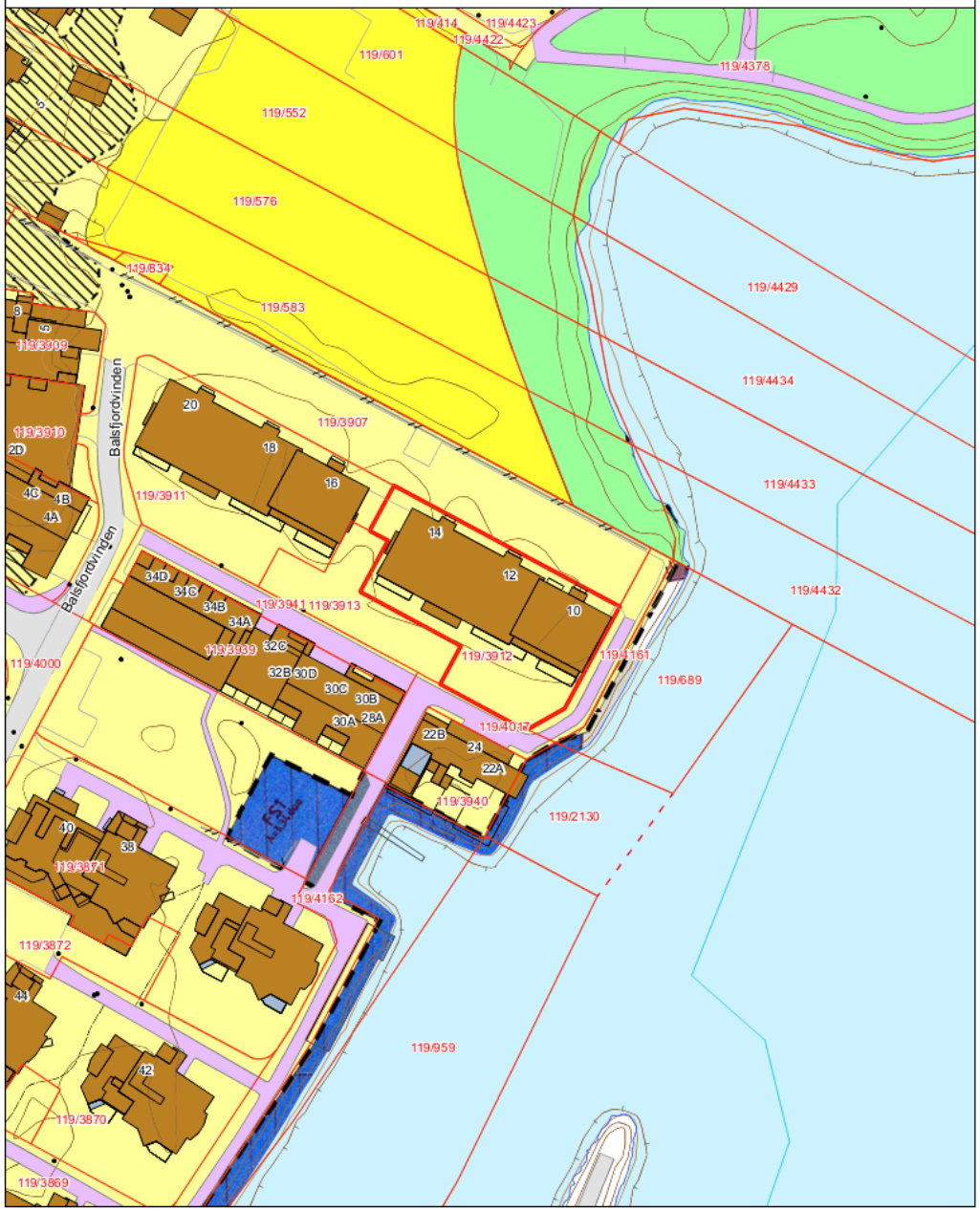
Kommuneplan

Adresse: Balsfjordvinden 14, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3912/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikraftredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Andre typer bygg/aneggslinjer
- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Stikkrenne
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Park nåværende

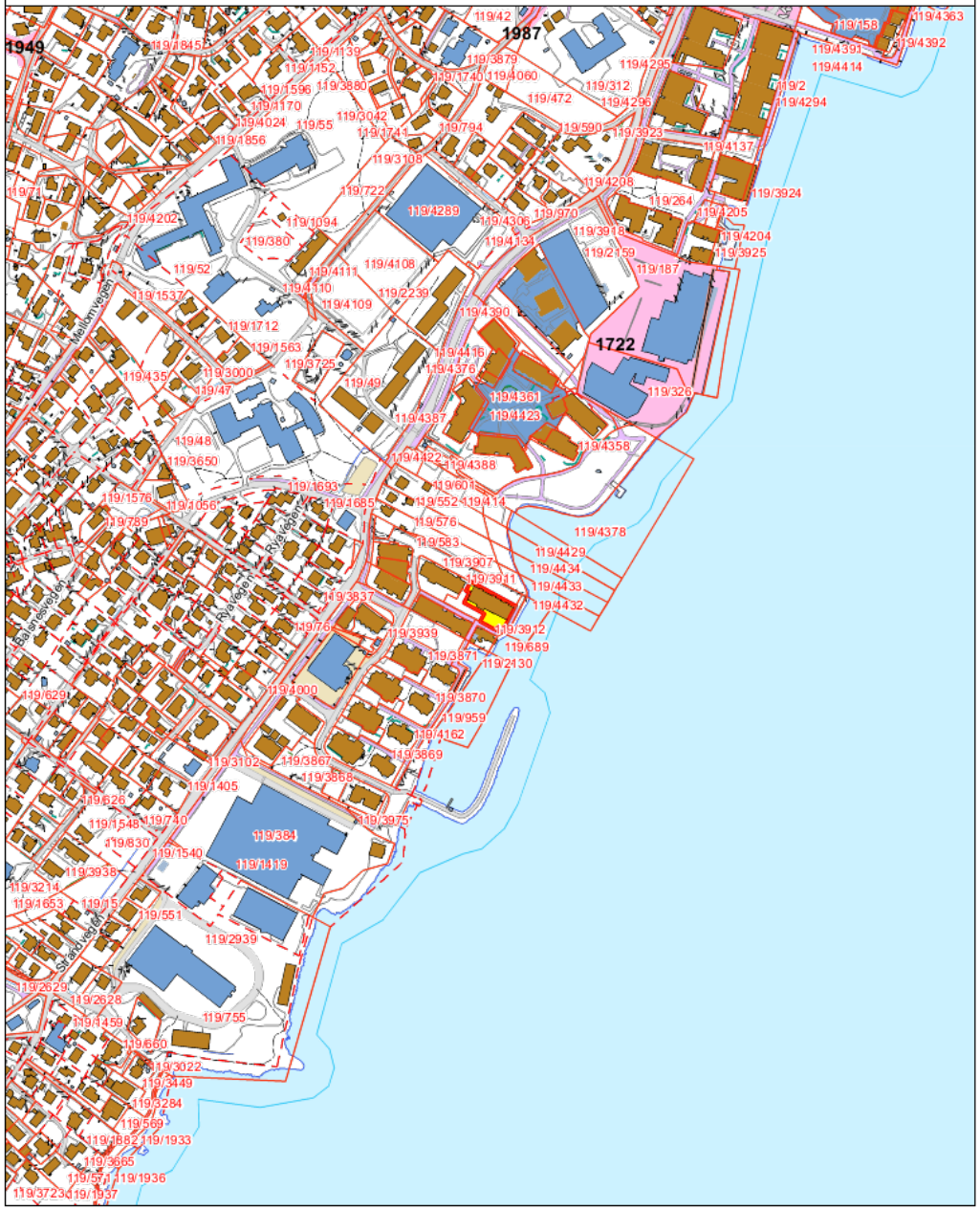
Pågående regulering

Adresse: Balsfjordvinden 14, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3912/0/0
Planident:1722

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



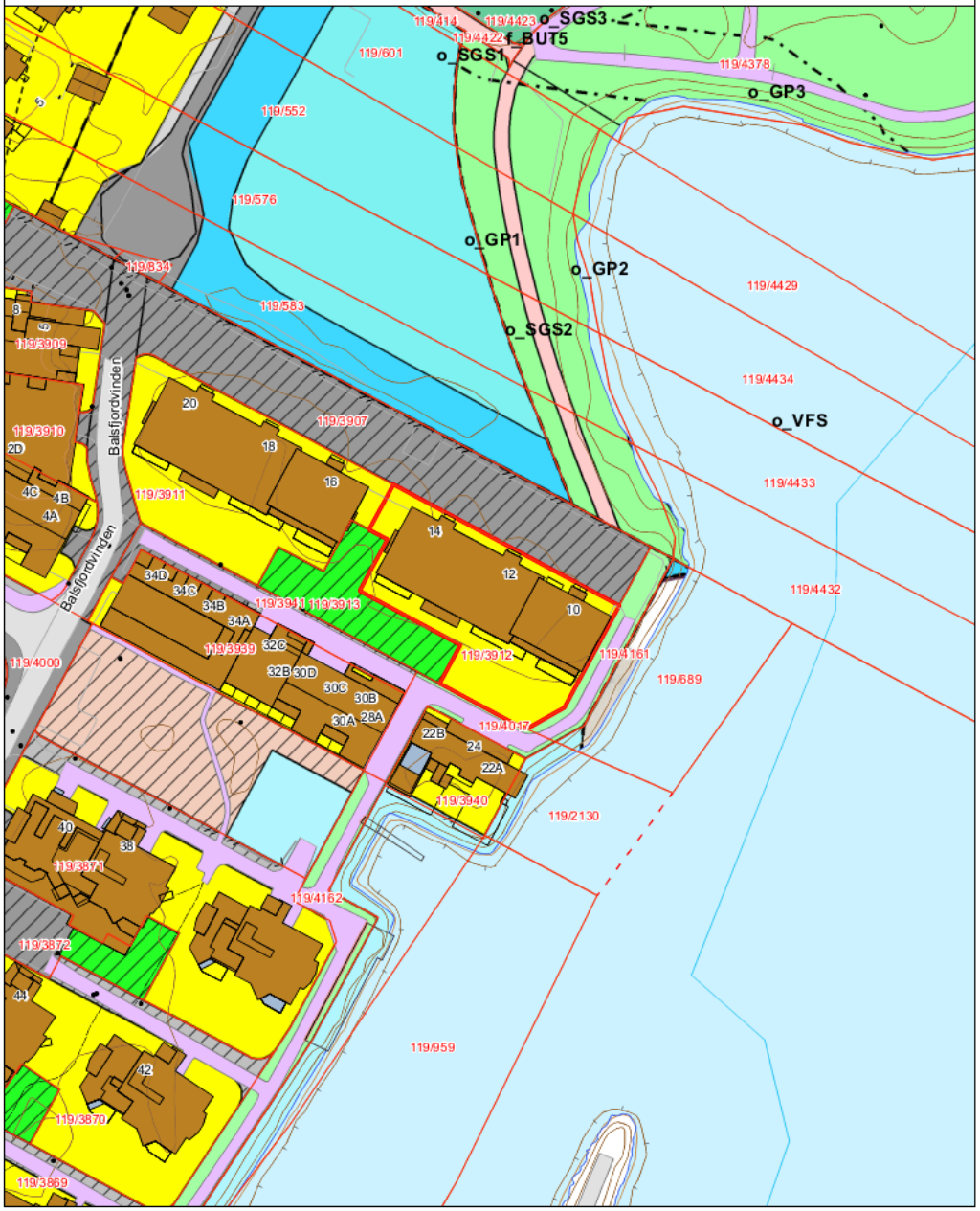
Reguleringsplan

Adresse: Balsfjordvinden 14, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3912/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1455-001
Ikrafttredelsesdato: 7.12.2000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Andre typer bygg/aneggslinjer
- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Stikkrenne
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 3050 - Park
- 6700 - Friluftsområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Havneområde i sjø
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260023 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Balsfjordvinden 14, 9006 Tromsø.
Andelsnr. 11 i BØLGEN 2 BORETTSLAG, org.nr. 987162422, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 20260023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.04.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no