

Velkommen til

Planetvegen 593, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Planetvegen 593
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000,-	**BRA/BRA-i**	89 / 84 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 859 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	923 431,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 782 471,-	**Byggeår**	1980
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 726,-		

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

Velkommen til Planetvegen 593 - en pen 3-roms borettslagsleilighet med attraktiv beliggenhet i terrassehus på Lunheim, med flott utsikt mot vest og gode solforhold.

Boligen ble oppført i ca 1980, går over to etasjer og har en praktisk planløsning. I 1. etasje finner du et eldre baderom og to soverom av god størrelse. I 2. etasje er det en romslig stue med direkte utgang til veranda, i åpen løsning med et stilfullt kjøkken fra 2013, samt bod. Parkering i felles garasjeanlegg, samt sportsbod på ca 5 kvm.

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
Planetvegen 593, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 392 i Terrassen Borettslag, org.nr. 948677946, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 773 431,-
Prisantydning	kr	2 850 000,-
Andel fellesgjeld	kr	923 431,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 782 471,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 788 971,-

Omkostninger
Gebyr forkjøpsrett kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

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

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

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 726,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 4 718
Avdrag kr 1 139
Renter kr 4 137
Avdrag garasjelån kr 36
Renter garasjelån kr 52
Kabel-TV og internett kr 524
Parkeringsleie kr 120

Pakeringsleien vil øke til kr 250 i løpe av høste..

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.

Borettslaget er under renovering utvendig. Det ble tatt opp lån for å bekoste dette i 2024. Noe arbeid gjenstår, herunder skifte av alle ytterdører. Megler er ikke kjent med om det planlegges flere låneopptak i nærmeste fremtid.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 175 107 908,- pr 20-06-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12119368144, DnB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 20.06.2025: 1 319 305
Andel av saldo: 11 276
Første termin/første avdrag: 01.04.2011 (siste termin 01.01.2051)
Flytende rente
Garasjelån

Lånenummer: 12133826082, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 20.06.2025: 80 501 637
Andel av saldo: 424 523
Første termin/første avdrag: 31.01.2017 (siste termin 31.10.2056)
Flytende rente
Lånenummer: 16367659487, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 20.06.2025: 32 071 388
Andel av saldo: 167 645
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.04.2050)
Flytende rente

Lånenummer: 16367659479, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 20.06.2025: 32 616 791
Andel av saldo: 170 496
Første termin/første avdrag: 02.02.2024 (siste termin 02.11.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 16368411047, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 20.06.2025: 28 598 788
Andel av saldo: 149 492
Første termin/første avdrag: 30.07.2024 (siste termin 30.04.2054)
Flytende rente

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 underskudd på kr 10 875 193.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet underskudd på kr 8 165 736.

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

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
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: 84 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 27 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. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Eierform
Andel

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører. Terrassen Borettslag har ladeløsning for elbil, slik at hver beboer kan kjøpe lader til sin parkeringsplass. Borettslaget har i tillegg 22 gjesteparkeringsplasser. Det kan påregnes at disse blir regulert med avgift.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 740, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 34 028 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Hellende tomt med opparbeidet plener og asfalterte trafikkarealer. Felles tomt eid av borettslaget.

Byggeår
1980 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 35 m²: Vindfang, hall med trapp, bad/vaskerom og 2 soverom.
BRA-e 5 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 49 m²: Stue, kjøkken og bod.
BRA-e 0 m².

I tillegg veranda på ca 12 kvm med utgang fra stue og platting ved inngang på ca 15 kvm.

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

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

Standard
Boligen fremstår med normal slitasje, og som noe oppgrader i forhold til byggeåret. Av moderniseringer kan nevnes nytt kjøkken i 2013, soverom renovert med nye overflater i 2022, samt pågående utvendig renovering i regi av borettslaget.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Integrerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk.

Bad/vaskerom:
Slett, malt tak, flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Smøremembran og to plastsluker. Dusjnisje med dør. Gulvmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Spotter i stuetak. Vegger med malte overflater. Liten skade i tapet på et soverom. Laminat og flis på gulv. Støpt plate på mark. Etasjeskille av betong. Innvendig, malt trapp mellom etasjene med lakkerte trinn. Malte, slette dører. Garderobeskap og reol på soverom. Hyller i bod.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank:
200 l bereder i bod fra 2013.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. 2013; Renovert sikringsskap etter omlegging av kurser. Bla. annet nye kurser til platetopp og stekeovn.

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

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad/vaskerom: Gulvet har ikke godkjent fall til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

TG3 - Innvendig:
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Det har vært to tilfeller av vanninntrengning i mitt eie. Første hendelse i 2010 da frøs sluker i gaten ovenfor pga defekt varmekabel og vannet trengte inn i tak over kjøkken. Andre hendelse i 2015 da det var omfattende arbeid i gata ovenfor med utskifting av membran. Nøyaktig årsak til lekkasje fikk jeg aldri svar på, men denne gangen var det lekkasje i yttervegg. Det ble vannskader på vegg og gulv i begge etasjene i nordre hjørne. Hele taket over kjøkken og stue i 2. etg inkl mesteparten av isolasjon ble tatt ned i 2011 (ikke bjelkelag) og tørket opp før reetablering av tak og gulv. Det ble byttet veggplater og isolasjon i deler av yttervegg og gulv på soverom i 1. etg i 2016, samt noen veggplater og gulv i stue i 2. etg.

Pkt. 8: Ved andre hendelse av vanninntrengning i 2015 ble det funnet muggdannelse inne i veggen. Berørte veggplater og materialer ble sanert, og det ble satt på nye veggplater etter opptørking i 2016. Hele nordre vegg ble malt opp.

Pkt. 11: Varmtvannsbereder ble byttet ut ifbm bygging av nytt kjøkken. Ny bereder montert i bod. Nye rør til bereder samt opplegg under vask. Stoppekran på kjøkken byttet ut og Waterguard ble installert.

Pkt. 17: Totalrenovering av sikringsskap i 2013 etter ombygging av kurser. Flere av kursene oppgradert til 2,5mm2 og 15A sikringer. Nye kurser til platetopp og stekeovn. Omtrekking av kabler samt komplettering er gjort av meg. Fullstendig gjennomgått, testet og kvalitetssikret av Eltro Installasjon ifbm renovering av sikringsskap.

Pkt. 20: I perioden 2009-2010 ble det gjennomført en stor rehabilitering av borettslaget der blant annet alle yttervegger ble utforet og etterisolert.

Pkt. 26: Støy av trafikk opp og ned langs Planetvegen kan i noen tilfeller høres godt.

Pkt. 28: I henhold til langsiktig vedlikeholdsplan skal vinduer skiftes ut om noen år. Det pågår nå et prosjekt med utskifting av ytterdører.

Pkt. 32: Det er litt knirk i trappen. Gulvet i 2. etg er ikke tilfredsstillende avrettet før laminat ble lagt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:
Hoveddør i tre byttes av borettslaget i nær fremtid. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue fra 2020.

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra stue på 11 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall. Platting på 15 m2 ved inngang i impregnerte materialer med gelender og skillevegg i tre.

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
Rekkehus i Planetvegen som ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Lunheim. Terrasseblokken med boligdelen ligger høyt i terrenget og har utsikt mot Tromsøya, Tromsøysundet, deler av Kvaløya og Ringvassøya.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (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 eldre reguleringsplan med plan-ID 0621, datert 24.05.77. Eiendommen registreres å ligge i hensynssone for friluftsliv, samt faresone for ras og skred.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 901 302,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 605 209,-.

Andel felles formue
kr 148 943,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen. Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Ta kontakt med megler for å få vite hvor mange som har meldt interesse. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Eier
Rolf Marthinsen

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

Andre relevante opplysninger
Terrassen Borettslag:
- Boligselskapet består av 198 boliger.
- Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.
- Styreleder er Jøran Olsen, kontaktinfo: styret@terrassenborettslag.no.
- Borettslaget har vedlikeholdsplanen Plussplan.

Styrets planer i 2025:
- Innhente pristilbud for bytte av samtlige ytterdører.
- Iverksette innføring av parkeringsavgift for de som benytter seg av gjesteparkering.
- Gradvis bytte ut eldre belysning med LED-belysning.
- Felles dugnad.
- Følge opp del to av garasjeprosjekt som omhandler brannsikkerhet.
- Fortsette oppussing av aktivitetshuset.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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 09-07-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 09.07.25
Selgers egenerklæring, datert 01.07.25
Vedtekter, datert 28.04.22
Husordensregler, datert juni 2021
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 07.05.25
Bygningstegninger, datert 01.04.77
Grunnkart, datert 20.06.25
Kommuneplan, datert 20.06.25
Reguleringsplan, datert 20.06.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf
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















Plantegning





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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 740
Andelsnummer 392

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1876 **Referansenummer:** NM1425

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med normal slitasje.

Nytt kjøkken i 2013.

Soverom renovert med nytt laminat-gulv og malte tak og vegger i 2022.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i tre byttes av borettslaget i nær fremtid.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue fra 2020.

Veranda med utgang fra stue på 11 m2 med impregnert dekke og gelender/skillevegg av tre/glass og metall.

Platting på 15 m2 ved inngang i impregnerte materialer med gelender
og skillevegg i tre.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.
Spotter i stue-tak.

Vegger med malte overflater.

Liten skade i tapet på et soverom.

Laminat og flis på gulv.

Soverom renovert med nytt laminat-gulv og malte tak og vegger i 2022.

Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med lakkerte trinn.
Rekkverk mangler.

Malte, slette dører.
Garderobeskap og reol på soverom.

Hyller i bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

Slett, malt tak.

Flis på vegger.

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

Smøremembran og to plastsluker.

Dusj-nisje med dør.
Gulvmontert wc, baderomsinnredning
og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

200 l bereder i bod fra 2013.

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

2013;
Renovert sikringsskap etter omlegging av kurser. Bla. annet nye kurser til plate-topp og stekeovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

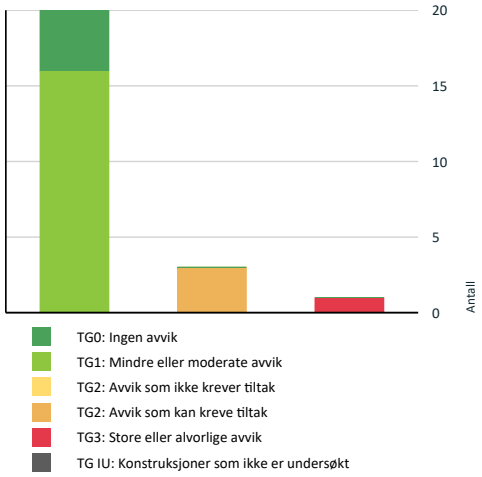
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

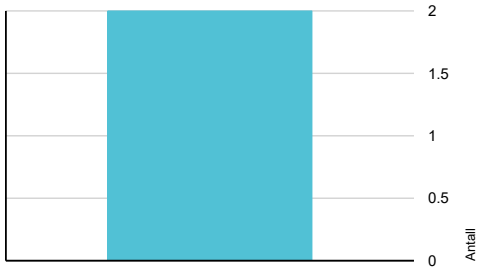
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Soverom renovert med nytt laminat-gulv og malte tak og vegger i 2022.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Dører

Hoveddør i tre byttes av borettslaget i nær fremtid.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue fra 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på 11 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall.
Platting på 15 m2 ved inngang i impregnerte materialer med gelender og skillevegg i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Slett, malt tak.
Spotter i stue-tak.

Vegger med malte overflater.

Liten skade i tapet på et soverom.

Laminat og flis på gulv.

Soverom renovert med nytt laminat-gulv og malte tak og vegger i 2022; TG0.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og reol på soverom.

Hyller i bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk.
Fall til sluk er svakt og tilfredsstiller ikke krav på tidspunkt for montering av gulv. med lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Rommet fungerer med avviket.
Når gulvet renoveres, må det etableres godkjent fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og to plastsluker.

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.



Sluk i dusj-nisje.

Tilstandsrapport



Sluk foran baderomsinnredning

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj-nisje med dør.
Gulvmontert wc, baderomsinnredning
og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

200 l bereder i bod fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

2013;
Renovert sikringsskap etter omlegging av kurser. Bla. annet nye kurser til plate-topp og stekeovn.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei 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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

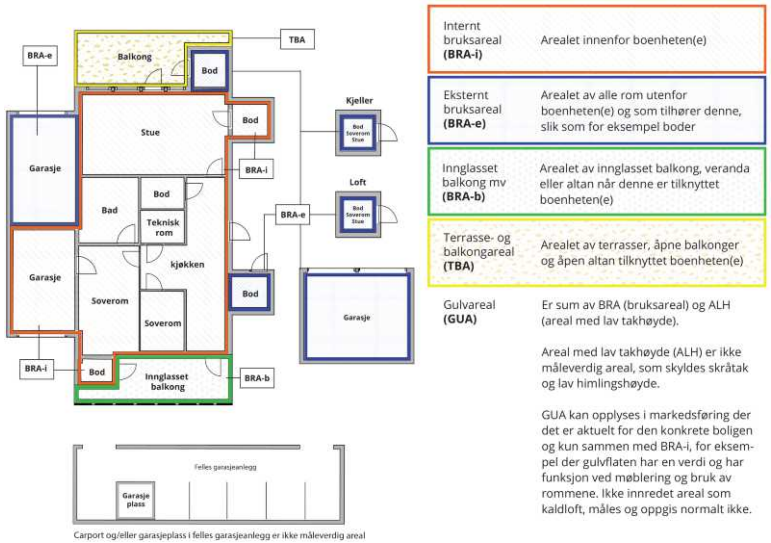
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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)
1. Etasje	35	5		40	15
2. Etasje	49			49	12
SUM	**84**	**5**			**27**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad/wc/vaskerom, Soverom, Soverom 2	Sportsbod	
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Bod		

Kommentar

Veranda på 12 m2 med utgang fra stue medtatt som Åpent areal (TBA).
Platting ved inngang på 15 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Sportsbod ved inngang på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Et soverom er renovert.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Rolf Marthinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	740		0	34028.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Planetvegen 593

Hjemmelshaver
Terrassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TERRASSEN BORETTSLAG	948677946			Marthinsen Rolf Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
392

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i Planetvegen som ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Lunheim.
Terrasseblokken med boligdelen ligger høyt i terrenget og
har utsikt mot Tromsøya, Tromsøysundet, deler av Kvaløya og Ringvassøya.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plener og asfalterte trafikkarealer.

Planetvegen 593 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	02.07.2025		Gjennomgått	149	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 01.07.2025
Marthinsen, Rolf Arne

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

Rolf Marthinsen

Boligen

Planetvegen 593
9024 TOMASJORD

5501-15/740/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Det har vært to tilfeller av vanninntrengning i mitt eie.
Første hendelse i 2010 da frøs sluker i gaten ovenfor pga defekt varmekabel og vannet trengte inn i tak over kjøkken.
Andre hendelse i 2015 da det var omfattende arbeid i gata ovenfor med utskifting av membran. Nøyaktig årsak til lekkasje fikk jeg aldri svar på, men denne gangen var det lekkasje i yttervegg. Det ble vannskader på vegg og gulv i begge etasjene i nordre hjørne.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Tostrøk AS (avviklet 2023)

Beskrivelse av arbeidet: Hele taket over kjøkken og stue i 2.etg inkl mesteparten av isolasjon ble tatt ned (ikke bjelkelag) og tørket opp før reetablering av tak og gulv.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: HAK Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet veggplater og isolasjon i deler av yttervegg og gulv på soverom i 1.etg samt noen veggplater og gulv i stue i 2.etg.

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Ved andre hendelse av vanninntrengning i 2015 ble det funnet muggdannelse inne i veggen.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Tostrøk AS

Beskrivelse av arbeidet: Berørte veggplater og materialer ble sanert, og det ble satt på nye veggplater etter opptørking. Hele nordre vegg ble malt opp.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: VVS24 AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder ble byttet ut ifbm bygging av nytt kjøkken. Ny bereder montert i bod. Nye rør til bereder samt opplegg under vask. Stoppekran på kjøkken byttet ut og Waterguard ble installert.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Eltro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av sikringsskap etter ombygging av kurser. Flere av kursene oppgradert til 2,5mm2 og 15A sikringer. Nye kurser til platetopp og stekeovn.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Eltro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Legging av nye varmekabler ifbm oppussing av entre og gang i 1. etg

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Omtrekking av kabler samt komplettering er gjort av meg. Fullstendig gjennomgått, testet og kvalitetssikret av Eltro Installasjon ifbm renovering av sikringsskap.

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?

• **Ja**

i perioden 2009-2010 ble det gjennomført en stor rehabilitering av borettslaget der blandt annet alle yttervegger ble utforet og etterisolert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Støy av trafikk opp og ned langs Planetvegen kan i noen tilfeller høres godt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

I henhold til langsiktig vedlikeholdsplan skal vinduer skiftes ut om noen år.
Det pågår nå et prosjekt med utskifting av ytterdører.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det er litt knirk i trappen.
Gulvet i 2.etg er ikke tilfredsstillende avrettet før laminat ble lagt.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER

For Terrassen borettslag org. nr. 948 677 946

tilknyttet Boligbyggelaget Nord

vedtatt på stiftelsesmøtet den 04.01.1977, sist endret den 28.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Terrassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) Andelseierne 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknyting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(6) 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Har andelseieren etter godkjenning fra styret eller årsmøtet utført slike arbeider på fellesarealer eller fellesanlegg, har andelseieren alt vedlikeholdsansvar for dette.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen installasjonen tilhører.

(9) Styret har både en rett og en plikt til å få utført nødvendig vedlikeholdsarbeid for andelseierens regning dersom pålagt vedlikehold ikke blir utført av andelseieren innen en gitt tidsfrist. Unnlatt vedlikehold kan utgjøre vesentlig mislighold, se punkt 6.

(10) 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer og to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år. To av styremedlemmene velges for to år, og to styremedlemmer kan velges for ett år for å sikre kontinuitet i styret. Varamedlemmer velges også for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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 eller tenkt 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

ORDENSREGLER FOR

Terrassen borettslag

Revidert juni 2021.

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-07:00 søndag, mandag, tirsdag, onsdag og torsdag og mellom klokken 23:00-09:00 fredag og lørdag.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00 og lørdager fra 09:00-18:00
- på søndager og helligdager er utilbørlig larm ikke tillatt.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for avfall, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer eller garasjeanlegg som å sette opp markiser, plattinger, permanente levegger,parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Det er ikke anledning til å montere noe på fasadeplatene (Formica-platene). Blomster m.v. kan henges på bodvegger/gjerder (trevegger).

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Korttidsutleie som Airbnb, kan gjøres inntil 30 dager pr. år. uten søknad til styret.

Avfallshåndtering

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

Borettslaget deltar i kommunens kildesortering for avfall.

Avfallsbeholdere skal benyttes av alle beboere som ikke har dispensasjon fra vedtatte regler om håndtering av avfall.

Alt avfall **SKAL** sorteres og kastes i de respektive avfallsbeholdere. Avfall må ikketømmes i klosettet. Skarpe gjenstander må pakkes omhyggelig inn.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne og skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i garasjeanlegget.

Kjøring og parkering

Borettslaget er en del av parkering forbudt-sonen på Lunheim. Tildelt parkeringsplass skal benyttes, det er ikke anledning til å benytte gjesteparkering for ordinær parkering. Utleie av parkeringsplasser kan kun skje til lagets medlemmer. Andelseier har ansvar for at deres gjester benytter gjesteparkeringen og at borettslagets regler for parkering overholdes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra ved nødvendig nyttekjøring. Borettslaget er en del av 30-sonen på Lunheim, beboere og besøkende oppfordres til å holde gangfart i gatene i borettslaget.

Andelseier kan lagre et sett dekk til bilen i garasjen på eget ansvar, utover dette skal det ikke lagres noe. Har du lang bil er det ikke mulighet for å lagre dekkene på gulv for så å parkere ut i kjørefeltet med deler av bilen. Da må dekkene henges på vegg slik at bilen kan rygges lenger bak og ut av kjørefelt. Gassflasker eller kanner med bensin eller olje er det totalt forbud mot å lagre i garasjen. Den enkelte andelseiere har ansvar for å holde det ryddig på egen plass.

Det er ikke tillatt for barn (eller voksne) å leke eller oppholde seg unødvendig inne i garasjeanlegget. Kun enkelt og kortvarig vedlikeholdsarbeid er tillatt. Ved vask av garasjeanlegg skal alle plassene være helt tømt for eiendeler. All form for bruk av ild herunder også røyking er forbudt i garasjeanlegget.

Fyrverkeri

Det er ikke tillatt å sende opp raketter i borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseieraksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlatereksкrementer på borettslagets område.

Hund skal alltid føres i bånd ved lufting, det vises til båndtvangbestemmelsene i Tromsø kommune. Fører skal medbringe pose for fjerning av etterlatenskaper påborettslagets fellesområder.

- Hunder skal ikke luftes på terrassen
- Borettslaget tillater kun innekatter

Grilling

Grilling er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill på balkonger. Den somgriller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

> Borettslaget har en egen grillplass som beboere står fritt til å bruke. Ved bruk avgrillplassen skal bruker rydde opp etter seg og sørge for at grillen er rengjort.
> Det er tillatt å bruke grillkull i de støpte grillene på grillplassen.

Brudd på ordensreglene

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

Styret skal ha anledning til uhindret å få foreta inspeksjon av leiligheten for å kunne konstatere om det er veggdyr eller andre skader/mangler ved leiligheten.

I samsvar med vedtektene må andelseier/beboer selv sørge for å bekoste innvendig vedlikehold av leilighet og boder.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Terrassen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00

Sted: Terrassen brl. Aktivitetshus

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 Terrassen 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.

11.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Terrassen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 07.05.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Terrassen Borettslag onsdag 07.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Terrassen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Sted: Terrassen brl. Aktivitetshus

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 styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

4.4 Valg av valgkomite

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

INNMELDTE SAKER

5. Våt post

6. Airbnb

7. Gjesteparkering på "fotballbanen"

8. Gjesteparkering

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: Henrik Lund velges til møteleder.

Styrets innstilling: Henrik Lund velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Elias Haugseth velges til protokollfører.

Styrets innstilling: Elias Haugseth velges til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Aleksander Bergesen velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling: Aleksander Bergesen velges 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.

- Varsel om generalforsamling ble sendt 13.02.25

- Innkallingen ble sendt 23.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Rolf Marthinsen 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 500 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt etter forslag fra andelseier til kr 334 000,-. Dette baseres på indeksregulering ihht vedtak, samt lønnsøkninger i samfunnet.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 334 000 kr og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 02.05.2024).

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 334 000 kr og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 02.05.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Aleksander Bergesen og Elias Haugseth er på valg.

Forslag til vedtak: Aleksander Bergesen og Elias Haugseth velges til styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Aleksander Bergesen og Elias Haugseth velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

- Ingen kandidater har forhåndsmeldt sin interesse for å stille som vararepresentanter.

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

4.4 Valg av valgkomite

i beboerskriv februar 2025 skriver styret følgende: Om noen ønsker å stille i en valgkomité vil vi gjerne høre fra dere. En valgkomite i borettslag er en gruppe personer som har ansvar for å nominere kandidater til styret og eventuelle andre verv i borettslaget. Valgkomiteen sørger for at det er personer som er kvalifiserte og villige til å påta seg disse oppgavene.

Ingen har meldt seg til denne jobben.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Våt post

Postkassene ved trappeoppgangen fra gate 2 til gate 1 blir våte inni postkassen når det regner/snør. Noen er heldige og har kassen under tak, men for oss andre blir alt av post vått. Det trengs en form for tak over disse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret i Terrassen borettslag skal se på mulige løsninger for å få bukt med problemet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er positiv. Styret skal se på mulige løsninger.

6. Airbnb - regler i sameiet

Viser til Bonords regler til kortidutsleie v/Airbnb. I dag er det anledning å leie ut 90 dager i året, hvor maksimalperiode er 30 dager sammenhengende. Sameiet har dog anledning å vedta å endre dagene for utleie mellom 60 og 120 dager.

Dagens utvikling i turisme i Tromsø jobbes videre med og antall turister forventes å øke ytterligere i årene som kommer. Utleie i vårt borrettslag kan naturlig forventes å øke i takt med turistveksten.

Det er positivt at vi kan bidra i denne satsningen og det kan være gode kroner å tjene. Vi må samtidig ha fokus på bakdeler med denne type utleie og regulere innenfor de regler som gjelder.

Bofelleskap

Svekkes når naboer skiftes med stor turnover

Skadedyr

Flere omreisende øker risiko for veggdyr, skjeggkre mm. Det kan gi omfattende problemer i mange leiligheter samtidig siden de ligger i samme kompleks

Parkering

Uteparkeringer er sårbare med trange plasser. Uerfarne sjåfører i leiebiler gir økt risiko for skader på andre biler. Spesielt på vinter/is

Sanitær/avløp

Ulike nasjonaliteter har ulik praksis. Flere utleiere får problemer med avløp. Hos oss har den enkelte ansvar frem til hovedstammen. Går hovedstammen tett er det vårt felles ansvar økonomisk.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater 60 dagers korttidsutleie hvor maksperiode er 30 dager sammenhengende.

Styrets innstilling: Styret er enig i punktene som tas opp, men forholder oss til borettslagsloven §5-4 som sier: "Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Innsenders forslag til vedtak strider med burettslagslova §5-4. Loven setter rammene for hva som er lovlig, og disse kan ikke endres av generalforsamlingen.

7. Gjesteparkering på "fotballbanen"

Det er behov for flere gjesteparkeringsplasser og til bil nummer to. Under betongrehabilitering ble fotballbanen benyttet som parkeringsplass.

Se vedlegg for plassering på kart.

Forslag til vedtak: Fotballbanen benyttes som parkeringsplass i perioden mai til november.

Styrets innstilling: Fotballbanen benyttes som parkeringsplass i perioden mai til november.

1. Innkjøring oppgraderes med asfalt eller annen fast masse.
2. Det innføres parkeringsavgift slik at parkeringene blir regulert.
3. Kostnad pr time settes av styret. 5 kr/timen de første fire timene, for så øke til 10 kr timen resterende parkeringstid.
4. Timesats reguleres etter behov av styret.

8. Gjesteparkering

Det er stort behov for å regulere gjesteparkeringsplasser. Over tid har vi sett gjesteparkering ikke blir benyttet til fellesskapets beste. Vi har 22 gjesteparkeringsplasser.

- Biler som ikke tilhører beboere i laget parkerer på gjesteplassene.
- Beboere med to biler benytter plassen.
- Firmabiler benytter seg av plassen.
- Ikke besøkende av Terrassen borettslag parkerer på vår gjesteparkering.
- Bekjente langtidsparker kjøretøy.

For at vi skal få en ordning på utfordringen er det nødvendig at plassene blir regulert med avgiftsparkering.

Vi har undersøkt med to leverandører. Apcoa og Tromsø parkering. Vi har pr 30.03.25 mottatt tilbud fra Apcoa.

Apcoa har et fast vederlag på 3500 kr mnd samt at vi må ut med et engangsbeløp på ca. 10 000 kr for skilt.

Apoca kontrollerer gyldig parkering med mot digitalt parkeringsbevis. De som ikke har smarttelefon vil få tildelt telefonnummer til døgnåpent kundeservice.

Forslag til vedtak: Det innføres parkeringsavgift i løpet av 2025.

Styrets innstilling: Det innføres parkeringsavgift i løpet av 2025.

- Styret inngår en avtale med parkeringsselskap som passer best for vårt borettslag.
- Kostnad pr time settes av styret. 5 kr/timen de første fire timene, for så øke til 10 kr timen resterende timer.
- Timesats reguleres etter behov av styret.

Årsmelding 2024 for Terrassen Borettslag

Generelle opplysninger

Terrassen Borettslag, org.nr.948677946, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 198 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0001971929. 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. Terrassen Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr -10 875 193,-.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 14 954 022,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 20 758 748,-.

I tillegg har boligselskapet kr 5 189 691,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

12 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3 425 000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jøran Olsen
Styremedlem, Rolf Arne Marthinsen
Styremedlem, Hanne Larsen
Styremedlem, Elias Haugseth
Styremedlem, Aleksander Bergesen
Varamedlem, Maylen Persen
Varamedlem, Anton Anders Giæver

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året for å følge opp saker og forvalte borettslagets interesser på best mulig måte.

Vi i styret har deltatt aktivt i møter knyttet til betongrehabilitering sammen med entreprenør, byggeleder og driftsleder. Vi er stolte av å kunne fortelle at vi sammen med driftsleder, har fulgt prosessen tett og har derfor klart å spare borettslaget for et betydelig beløp. Grunnen til at vi i styret sammen med driftsleder har spart borettslaget for et betydelig beløp er at vi ikke har akseptert og godkjent alle endringsmeldinger som er blitt sent inn til oss. Når man ikke godkjenner, kreves det at vi kjenner prosjektet godt slik at vi kan komme med gode argumenter hvorfor vi ikke aksepterer ekstra kostnader. Når del to av prosjektet som omhandler brannsikring mot leiligheter i garasjen er startet opp og sluttført (mulig oppstart i mai) vil vi gi ut informasjon på hva sluttsum på hele prosjektet endte med.

Vi i styret kom i medias søkelys da vi sendte epost til kommunalt boligkontor med beskjed om at vi ikke ønsket kommunale leietakere med rusbakgrunn og rulleblad fra tidligere kommunale leieforhold. Det skal nevnes at boligkontoret anbefalte oss å sende et slikt vedtak til dem. Vi i styret har full forståelse for at denne ordlyden gir utrykk for at alle som er i denne vanskelige situasjonen er en belastning for laget, det kan vi i styret understreke at det stemmer ikke. Vi i styret har også et stort ansvar for å ivareta de som bor i nærheten av en bolig som er utenfor «normalen» det kan være skremmende og det kan oppleves som utrygt. Denne frykten ønsker vi ikke noen skal ha i vårt borettslag. Det skal nevnes at et lignende vedtak ble stemt fram under generalforsamling i 2014.

I vår ble det arrangert dugnad med godt oppmøte, takk til dere som stiller opp. Når vi møtes til dugnad får vi sammen utført arbeid som gir trivsel i laget. Det er også koselig å møtes til en matbit og litt drikke å prate om løst og fast.

Stort juletre er dessverre utfordrende og kostbart å få tak i, det sammen med arbeidsbrakke som stod i veien var grunn til at vi så på annen løsning enn den tradisjonelle julegrantenning vi har brukt å ha i laget. Det ble i stedet arrangert et koselig juletreff i aktivitetshuset for både store og små, med servering av kake, kaffe, gløgg og saft. Det var også ordnet presanger til de minste barna i borettslaget.

Hanne som sitter i styret arrangerer uformelle treff på aktivitetshuset for de som driver med håndarbeid. Det er ønskelig at flere deltar.

Aktivitetshuset oppgraderes jevnlig, nå med nye gardiner i hele lokalet og nytt gulv på kjøkkenet. Vi opplever positive tilbakemeldinger på at lokalet ser flott ut og vi har noen leietakere som har leid lokalet flere ganger.

Vi i styret samarbeid godt, vi drar nytte av hverandres ulike styrker. Vi har som mål å besvare alle henvendelser fra dere beboere innen kort tid, og vi jobber kontinuerlig for å sikre at vårt flotte borettslag driftes på best mulige måte. Vi setter stor pris på fellesskapet i borettslaget og ønsker å fortsette å bidra til et trivelig og godt bomiljø.

Takk til alle for godt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Jøran, Rolf, Hanne, Elias og Aleksander.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Innhente pristilbud for bytte av samtlige ytterdører.

- Iverksette innføring av parkeringsavgift for de som benytter seg av gjesteparkering.

- Styret har som mål at samtlige andelseiere skal benytte digital plattform, og ønsker derfor å arrangere kurskvelder for de som trenger opplæring i bruk av portal.

- Gradvis bytte ut eldre belysning med LED-belysning.

- Felles dugnad.

- Markering av jul i aktivitetshuset. Julegrantenning om mulig.

- Følge opp del to av garasjeprosjekt som omhandler brannsikkerhet.

- Arrangere flere felleskvelder i aktivitetshuset.

- Fortsette oppussing av aktivitetshuset.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	23 089 166	22 737 016	20 868 864	24 640 757
Andre driftsinntekter	2	229 565	244 300	310 319	245 125
Sum inntekter		23 318 731	22 981 316	21 179 183	24 885 882
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	959 098	821 886	990 633	946 941
Styrehonorar	4	334 000	315 211	303 000	334 000
Revisjonshonorar	5	19 530	20 000	18 910	20 000
Forretningsførerhonorar		376 022	376 022	358 116	395 000
Konsulenttjenester	6	1 630 256	521 000	807 998	541 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 086 037	2 267 000	1 451 842	4 367 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	15 224 182	330 000	327 567	10 330 000
Annet vedlikehold	9	238 499	140 000	171 236	285 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	103 285	87 000	107 520	101 200
Kostnader TV/Internett		1 091 433	1 144 000	1 111 952	1 116 000
Forsikringsskader	11	30 000	0	30 000	0
Forsikring	12	875 605	876 123	819 227	963 000
Kontingenter		59 400	59 400	59 400	59 400
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 252 788	4 358 000	3 226 348	3 363 000
Energi og brensel	14	338 590	315 000	310 412	330 000
Andre driftskostnader	15	527 455	366 300	366 698	351 800
Avskrivninger	20	23 889	0	0	28 667
Sum kostnader		26 170 070	11 996 942	10 460 860	23 532 008
Driftsresultat		-2 851 339	10 984 374	10 718 324	1 353 874
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	1 090 685	50 000	350 621	50 000
Finanskostnader	17	9 114 539	8 175 767	7 240 883	9 569 610
Resultat finansposter		-8 023 855	-8 125 767	-6 890 262	-9 519 610
Ordinært resultat før skatt		-10 875 193	2 858 607	3 828 062	-8 165 736
Årets resultat		-10 875 193	2 858 607	3 828 062	-8 165 736
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-10 875 193	0	3 828 062	0
Sum disponeringer		-10 875 193	0	3 828 062	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		5 804 726	5 804 726	8 023 458	20 758 748
Periodens resultat		-10 875 193	2 858 607	3 828 062	-8 165 736
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		23 889	0	0	28 667
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-86 000	0	-102 683	0
Avdrag på lån		-2 442 503	-2 128 755	-72 377 127	-2 665 967
Opptak av lån		29 000 000	0	66 536 632	0
Innskudd øremerkede midler		-666 171	0	-106 617	-500 000
Annen langsiktig gjeld		0	0	3 000	0
Endring i disponible midler		14 954 022	729 852	-2 218 732	-11 303 036
Sum disponible midler		20 758 748	6 534 578	5 804 726	9 455 712

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	97 856 907	97 856 907
Tomter	19, 25	2 370 000	2 370 000
Andre driftsmidler	20	62 111	0
Sum varige anleggsmidler		100 289 018	100 226 907
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	5 189 691	4 523 520
Sum finansielle anleggsmidler		5 189 691	4 523 520
Sum anleggsmidler		105 478 709	104 750 427
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		44 965	52 378
Forskuddsfakturerte kostnader		1 203 257	1 179 738
Kundefordringer		2 500	0
Sum fordringer		1 250 722	1 232 116
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		23 410 227	7 759 320
Innestående på skattetrekkskonto		34 790	36 187
Sum bankinnskudd og kontanter		23 445 017	7 795 507
Sum omløpsmidler		24 695 738	9 027 623
SUM EIENDELER		130 174 448	113 778 050

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital 01.01		-57 211 582	-61 039 645
Årets endringer i egenkapital		-10 875 193	3 828 062
Sum egenkapital 31.12	22	-68 066 976	-57 191 782
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	175 985 483	149 427 986
Borettsinnskudd	23, 25	18 295 950	18 295 950
Depositum	24	23 000	23 000
Sum langsiktig gjeld		194 304 433	167 746 936
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 354	24 024
Leverandørgjeld		1 481 549	982 561
Skyldig off. myndigheter		53 552	54 129
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		84 392	92 815
Påløpte renter		1 737 155	1 601 987
Påløpte avdrag	25, 26	496 224	419 393
Påløpte kostnader		19 633	19 633
Gjeld finansieringsforetak		56 131	28 355
Sum kortsiktig gjeld		3 936 990	3 222 896
Sum gjeld		198 241 423	170 969 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 174 448	113 778 050

31.12.24
Terrassen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jørgen Olsen Styreleder	Aleksander Bergesen Styremedlem	Elias Haugseth Styremedlem
Rolf Arne Marthinsen Styremedlem	Hanne Larsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
Ø vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Tomt:
Tomten er bokfŋrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vŊ re balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	10 830 180	10 829 494	10 046 160	10 830 180
Garasjeleie	208 460	351 000	160 080	351 000
Parkeringsleie	125 880	108 000	55 200	108 000
Renter l³ n	8 477 787	8 175 767	7 055 196	9 569 610
TV - Internett	1 144 044	1 144 000	1 066 428	1 116 000
Avdrag l³ n	2 302 815	2 128 755	2 485 800	2 665 967
Sum	23 089 166	22 737 016	20 868 864	24 640 757

Borettslaget best³ r av 198 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	37 450	80 000	66 075	45 000
Brŋyterefusjon	106 047	87 500	93 202	90 125
Inntekter elbillading	66 672	26 800	31 772	60 000
Andre inntekter	19 396	50 000	119 271	50 000
Sum	229 565	244 300	310 319	245 125

Andre inntekter:
Kr 3 507 er innbetaling fra tidligere beboer som har en nedbetalingsplan for ³ gjŋre opp tidligere leieinntekt.
Kr 2 500 er erstatning for skade p³ fŋrt av elektriker.
Kr 10 389 gjelder innkreving for kostnad ny ytterdŋr.
kr 3 000 er fakturert for garasje³ pnere.

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lŋnn	636 286	581 300	658 335	654 000
Overtid	96 117	100 000	115 122	91 000
P³ lŋpte feriepenger	87 888	65 520	92 815	89 400
Andre honorarer	0	4 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	86 950	43 766	87 600	85 241
Arbeidsgiveravgift av p³ lŋpte feriepenger	7 713	0	7 332	0
Pensjonskostnader	31 555	15 000	28 718	15 000
Trekkpliktig del diett	0	0	69	0
Yrkesskadeforsikring	6 151	11 300	0	11 300
Annen personalkostnad	6 438	1 000	642	1 000
Sum	959 098	821 886	990 633	946 941

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. I tillegg har det vŊ rt deltidsansatte p³ timelŋnn, blant annet helgevakter brŋyting.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	334 000	315 211	303 000	334 000
Sum	334 000	315 211	303 000	334 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	19 530	20 000	18 910	20 000
Sum	19 530	20 000	18 910	20 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	17 326	0	70 479	20 000
Honorar for juridisk rådgivning	35 407	21 000	1 544	21 000
Teknisk rådgivning	1 577 524	500 000	735 976	500 000
Sum	1 630 256	521 000	807 998	541 000

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord utover forretningsførerkontrakten.
Teknisk rådgivning knytter seg i hovedsak til garasjeprosjektet som Bonord, Asplan Viak og Cowi har levert teknisk bistand til.
Bonord: kr 933 626, herav:
kr 11 325 årlig lisens på Bevar HMS, kr 1 688 søknad brøyterefusjon, kr 906 438 prosjekt - og byggeledelse, samt kr 14 175 for øvrig teknisk konsulenthonorar.
Asplan Viak: kr 190 697.
Cowi: kr 432 861.
Granberg Takst kr 20 340.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	517 240	800 000	930 269	2 900 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	64 690	1 075 000	125 681	1 075 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	495 434	350 000	352 234	350 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	8 672	42 000	43 657	42 000
Sum	1 086 037	2 267 000	1 451 842	4 367 000

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

Terrassen Borettslag - noter

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	8 415	30 000	23 518	30 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	15 215 767	300 000	304 049	10 300 000
Sum	15 224 182	330 000	327 567	10 330 000

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
Vaktmestertjenester	0	5 000	2 335	0
Renhold	5 623	0	4 070	0
Sommer- og vintervedlikehold	163 495	40 000	36 236	150 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 963	25 000	24 321	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	29 430	60 000	56 200	60 000
Annet vedlikehold	36 988	10 000	48 074	50 000
Sum	238 499	140 000	171 236	285 000

Annet vedlikehold er i snøppeltømming, Remiks NØring AS + kostnader til mat i forbindelse med dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	42 053	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	37 554	32 000	7 020	32 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	25 350	15 000	20 136	28 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	40 381	40 000	38 312	41 200
Sum	103 285	87 000	107 520	101 200

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	30 000	0	30 000	0
Sum	30 000	0	30 000	0

Det har vært tre forsikringsskader i 2024.

Terrassen Borettslag - noter

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikring bil	6 709	9 000	0	9 000
Forsikringspremie	846 159	846 160	798 265	929 000
Premie sikringsfond felleskostnader	22 737	20 963	20 962	25 000
Sum	875 605	876 123	819 227	963 000

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avlnp o.l.	2 525 992	3 636 000	2 504 813	2 615 000
Eiendoms- og festeavgift	726 796	722 000	721 535	748 000
Sum	3 252 788	4 358 000	3 226 348	3 363 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Stnmkostnader	338 590	315 000	310 412	330 000
Sum	338 590	315 000	310 412	330 000

Terrassen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen kostnad lokaler	37 381	0	0	0
Leie maskiner	0	0	2 593	0
Annen leiekostnad	196 109	100 800	98 654	100 800
Verktny	33 125	50 000	15 512	50 000
Inventar	0	10 000	11 239	10 000
Driftsmateriale	44 059	25 000	36 788	25 000
Datautstyr (hardware)	0	5 000	12 232	5 000
ArbeidsklN r og verneutstyr	11 002	10 000	11 436	10 000
Kontorrekvisita	9 051	11 000	14 773	11 000
Kurs, reiser, mnter	1 100	10 000	2 200	10 000
Elektronisk kommunikasjon	18 078	15 000	34 143	15 000
Porto	490	0	0	0
Drivstoff	35 822	40 000	47 651	50 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	79 593	0	7 526	0
Vedlikehold varebiler	15 564	0	0	0
Annen kostnad transportmidler	4 873	0	8 169	0
Bilgodtgjnrelse, oppgavepliktig	1 711	7 000	8 203	0
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	554	1 500	1 759	0
Andre reisekostnader	0	0	250	0
Gaver	2 028	0	2 376	0
Styrekostnader	2 821	5 000	4 059	5 000
Kostnader ³ rsmnte-generalforsamling	13 870	5 000	1 023	15 000
Bank og kortgebyrer	4 653	5 000	4 729	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljntiltak	13 064	30 000	35 310	30 000
Andre driftskostnader	631	32 000	3 075	10 000
Sum	527 455	366 300	366 698	351 800

Annen kostnad lokaler er kostnader til Aktivitetshuset, bl.a innkjnp av TV + stoler.
Annen leiekostnader er bl.a leie av byggestrnmskap, leie av stntter til sikring garasjeanlegg + leasing av maskin til snnbrnyting.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	1 090 685	50 000	350 621	50 000
Sum	1 090 685	50 000	350 621	50 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	9 114 539	8 175 767	7 238 761	9 569 610
Andre rentekostnader	0	0	2 122	0
Sum	9 114 539	8 175 767	7 240 883	9 569 610

Terrassen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kostpris garasjeanlegg	Kostpris tilleggsbebyggel	P³ kostning	P³ kostning	P³ kostning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Anskaffelses³ r :	1979	1979	1988	1996	1997	1998
Antatt levetid i ³ r :						

	P³ kostning	Fiberkabel anlegg	Ladeanlegg el-bil og belysning	Garasjer	Alarmsender til Brannvesenet	Elbil lader gjesteparkering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	79 633	23 050
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	79 633	23 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	79 633	23 050
Anskaffelses³ r :	2010	2011	2019	2008	2023	2023
Antatt levetid i ³ r :						

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

Note 19 - Tomt

	Opprinnelse verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 370 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 370 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	2 370 000
Anskaffelses³ r :	1979
Antatt levetid i ³ r :	

Gnr 15/bnr 740.

Note 20 - Andre driftsmidler

	Bil - Caddy BS19249	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	79 800
¡ rets tilgang :	86 000	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 000	79 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 889	79 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	62 111	0
¡ rets avskrivninger :	23 889	0
Anskaffelses³ r :	2024	2014
Antatt levetid i ³ r :	3	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - đ remerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	4 523 520	4 416 903
Innskudd	666 171	106 617
Sum	5 189 691	4 523 520

đ remerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-57 211 582	-61 039 645
¡ rets endringer i egenkapital	-10 875 193	3 828 062
Sum egenkapital pr. 31.12.	-68 066 976	-57 191 782

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefrjrte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hjyere enn den balansefrjrte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vNre positiv av styret i borettslaget.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	18 295 950	18 295 950
Sum	18 295 950	18 295 950

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Depositum

	2024	2023
Depositum	23 000	23 000
Sum	23 000	23 000

Garasjeport³ pner.

Note 25 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokf¦rt gjeld sikret med pant 31.12	194 777 657	168 143 329
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	100 226 907	100 226 907

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av l³ n, IN-avtale.

Eventuelle p³ l¦pte avdrag p³ l³ n er oppf¦rt under kortsiktig gjeld og utgj¦r differansen p³ pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l³ nesaldo til l³ negiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiering		Garasjel³ n	Refinansiering	Renovering
L³ nenummer:	16367659487	12133826082	12119368144	16367659479	16368411047
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2016	2011	2023	2024
Rentesats:	5.35 %	5.35 %	5.35 %	5.35 %	5.35 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	02.04.2050	31.10.2056	01.01.2051	02.11.2049	30.04.2054
Opprinnelig l³ nebel¦p:	32 968 700	92 561 517	9 243 843	33 567 932	29 000 000
L³ nesaldo 01.01:	32 968 700	81 914 587	1 396 159	33 567 932	0
Avdrag i perioden:	590 726	906 288	51 236	623 274	194 149
Opptak i perioden:	0	0	0	0	29 000 000
L³ nesaldo 31.12:	32 377 974	81 008 299	1 344 923	32 944 658	28 805 851
Saldo 5 ³ r frem i tid:	28 949 907	75 507 942	1 088 747	29 334 627	26 498 384

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12119368144	117	11 495	1 344 915
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133826082	12	471 320	5 655 840
	6	461 557	2 769 342
	21	459 800	9 655 800
	7	450 038	3 150 266
	58	427 194	24 777 252
	1	425 567	425 567
	5	423 290	2 116 450
	1	419 059	419 059
	38	417 432	15 862 416
	10	359 249	3 592 490
	11	329 670	3 626 370
	28	319 908	8 957 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16367659479	18	190 420	3 427 560
	28	185 656	5 198 368
	98	172 209	16 876 482
	5	170 621	853 105

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	10	144 205	1 442 050
	39	131 976	5 147 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I³ n 16367659487	18	187 145	3 368 610
	28	182 462	5 108 936
	98	169 247	16 586 206
	5	167 686	838 430
	10	141 724	1 417 240
	39	129 706	5 058 534
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I³ n 16368411047	18	166 498	2 996 964
	28	162 332	4 545 296
	98	150 575	14 756 350
	5	149 186	745 930
	10	126 088	1 260 880
	39	115 396	4 500 444

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terrassen Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Terrassen brl. Aktivitetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
34 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
34 stemmeberettigede til stede
7 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Henrik Lund, saksbehandler i Bonord, velges som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Elias Haugseth velges til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Aleksander Bergesen velges 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.

- Varsel om generalforsamling ble sendt 13.02.25

- Innkallingen ble sendt 23.04.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Rolf Marthinsen og Bjørn Dahler er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

Bemerkning fra beboer om at de som melder inn en sak bør identifiseres med navn og telefonnummer, slik at de kan forklare sin sak.

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 500 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt etter forslag fra andelseier til kr 334 000,-. Dette baseres på indeksregulering ihht vedtak, samt lønnsøkninger i samfunnet.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 334 000 og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (02.05.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Aleksander Bergesen og Elias Haugseth er på valg.

Vedtak:
Aleksander Bergesen og Elias Haugseth velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

- Ingen kandidater har forhåndsmeldt sin interesse for å stille som vararepresentanter.

Vedtak:
Bjørn Dahler og Jakob Nystuen Sørfjordnes velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

i beboerskriv februar 2025 skriver styret følgende: Om noen ønsker å stille i en valgkomité vil vi gjerne høre fra dere. En valgkomite i borettslag er en gruppe personer som har ansvar for å nominere kandidater til styret og eventuelle andre verv i borettslaget. Valgkomiteen sørger for at det er personer som er kvalifiserte og villige til å påta seg disse oppgavene.

Ingen har meldt seg til denne jobben.

Vedtak:
Jakob Nystuen Sørfjordnes og Karin Oddveig Nordmo velges som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:
Karin Oddveig Nordmo velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Våt post

Postkassene ved trappeoppgangen fra gate 2 til gate 1 blir våte inni postkassen når det regner/snør. Noen er heldige og har kassen under tak, men for oss andre blir alt av post vått. Det trengs en form for tak over disse.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar at styret i Terrassen borettslag skal se på mulige løsninger for å få bukt med utfordringen vedrørende utvendige postkasser.

6. Airbnb - regler i sameiet

Viser til Bonords regler til kortidutsleie v/Airbnb. I dag er det anledning å leie ut 90 dager i året, hvor maksimalperiode er 30 dager sammenhengende. Sameiet har dog anledning å vedta å endre dagene for utleie mellom 60 og 120 dager.

Dagens utvikling i turisme i Tromsø jobbes videre med og antall turister forventes å øke ytterligere i årene som kommer. Utleie i vårt borrettslag kan naturlig forventes å øke i takt med turistveksten.

Det er positivt at vi kan bidra i denne satsningen og det kan være gode kroner å tjene. Vi må samtidig ha fokus på bakdeler med denne type utleie og regulere innenfor de regler som gjelder.

Bofelleskap

Svekkes når naboer skiftes med stor turnover

Skadedyr

Flere omreisende øker risiko for veggdyr, skjeggkre mm. Det kan gi omfattende problemer i mange leiligheter samtidig siden de ligger i samme kompleks

Parkering

Uteparkeringer er sårbare med trange plasser. Uerfarne sjåfører i leiebiler gir økt risiko for skader på andre biler. Spesielt på vinter/is

Sanitær/avløp

Ulike nasjonaliteter har ulik praksis. Flere utleiere får problemer med avløp. Hos oss har den enkelte ansvar frem til hovedstammen. Går hovedstammen tett er det vårt felles ansvar økonomisk.

Vedtak:
Ingen vedtak fattet.

7. Gjesteparkering på "fotballbanen"

Det er behov for flere gjesteparkeringsplasser og til bil nummer to. Under betongrehabilitering ble fotballbanen benyttet som parkeringsplass.

Se vedlegg for plassering på kart.

Vedtak:
17 stemmer for

7 stemmer mot

2 stemmer blankt

Forslag til vedtak vedtatt med flertall for.

8. Gjesteparkering

Det er stort behov for å regulere gjesteparkeringsplasser. Over tid har vi sett gjesteparkering ikke blir benyttet til fellesskapets beste. Vi har 22 gjesteparkeringsplasser.

- Biler som ikke tilhører beboere i laget parkerer på gjesteplassene.
- Beboere med to biler benytter plassen.
- Firmabiler benytter seg av plassen.
- Ikke besøkende av Terrassen borettslag parkerer på vår gjesteparkering.
- Bekjente langtidsparker kjøretøy.

For at vi skal få en ordning på utfordringen er det nødvendig at plassene blir regulert med avgiftsparkering.

Vi har undersøkt med to leverandører. Apcoa og Tromsø parkering. Vi har pr 30.03.25 mottatt tilbud fra Apcoa.

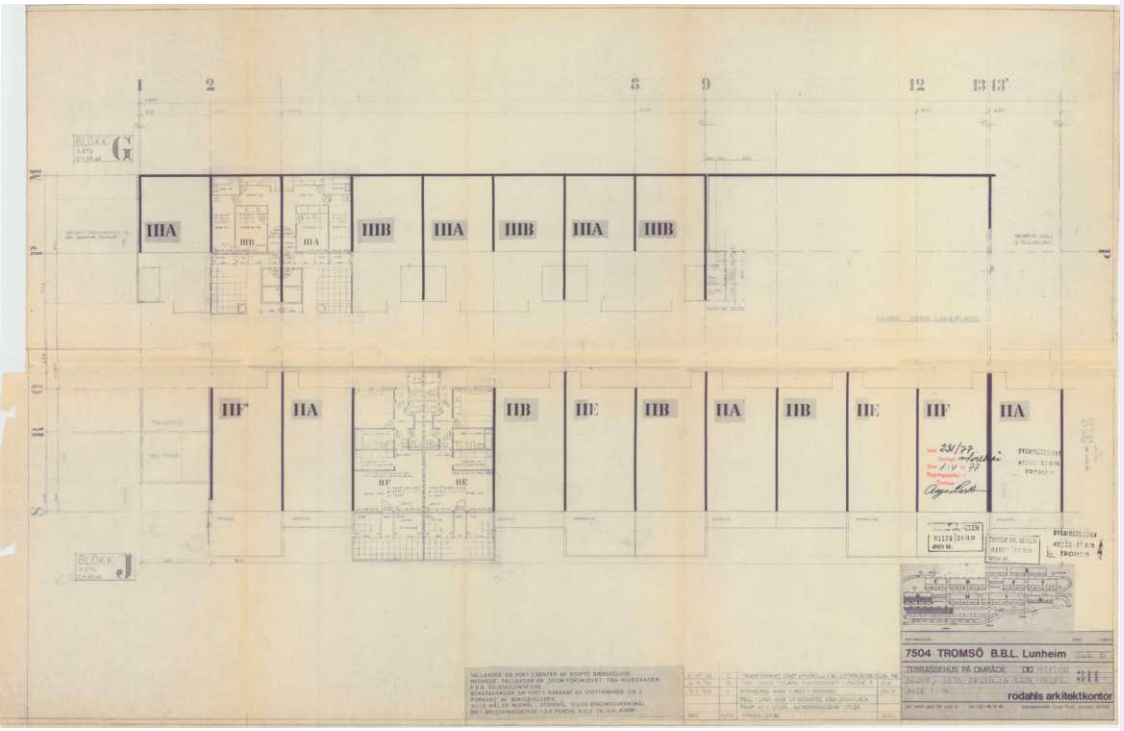
Apcoa har et fast vederlag på 3500 kr mnd samt at vi må ut med et engangsbeløp på ca. 10 000 kr for skilt.

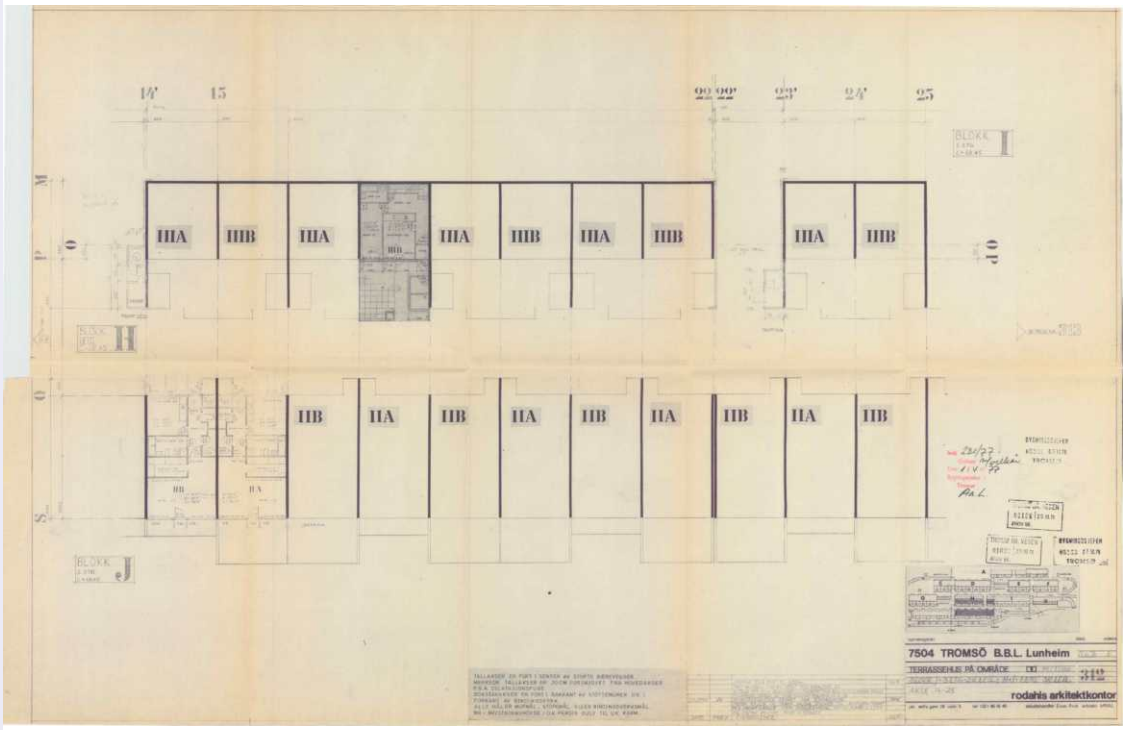
Apoca kontrollerer gyldig parkering med mot digitalt parkeringsbevis. De som ikke har smarttelefon vil få tildelt telefonnummer til døgnåpent kundeservice.

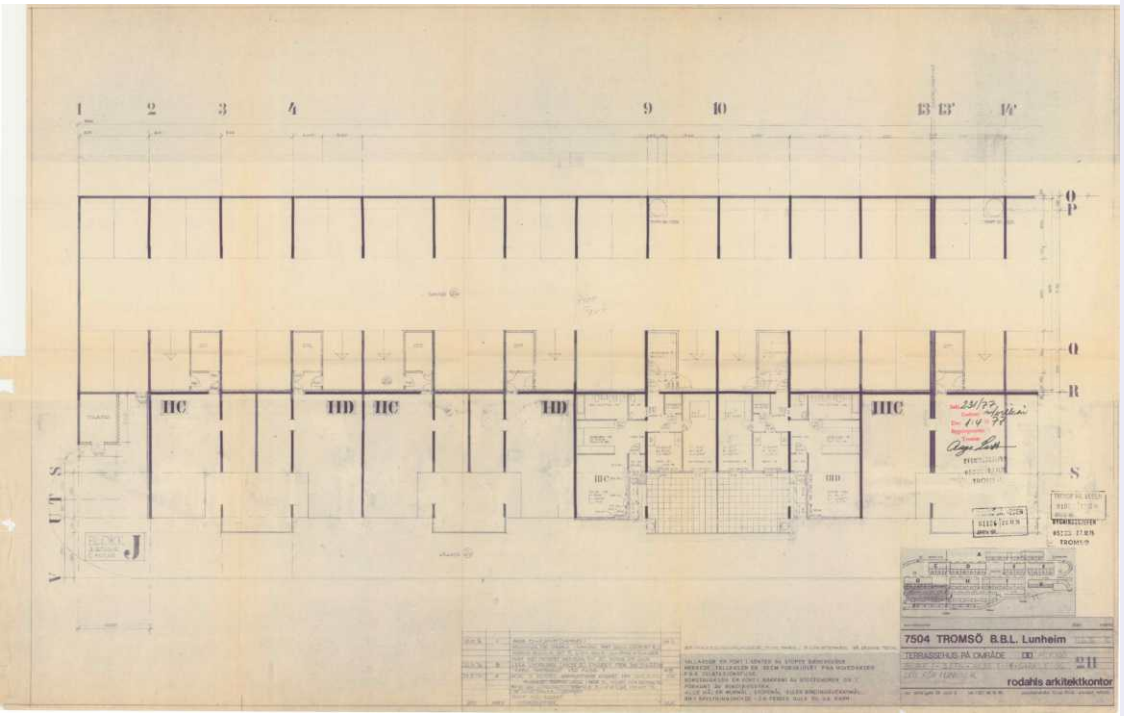
Vedtak:
18 stemmer for.

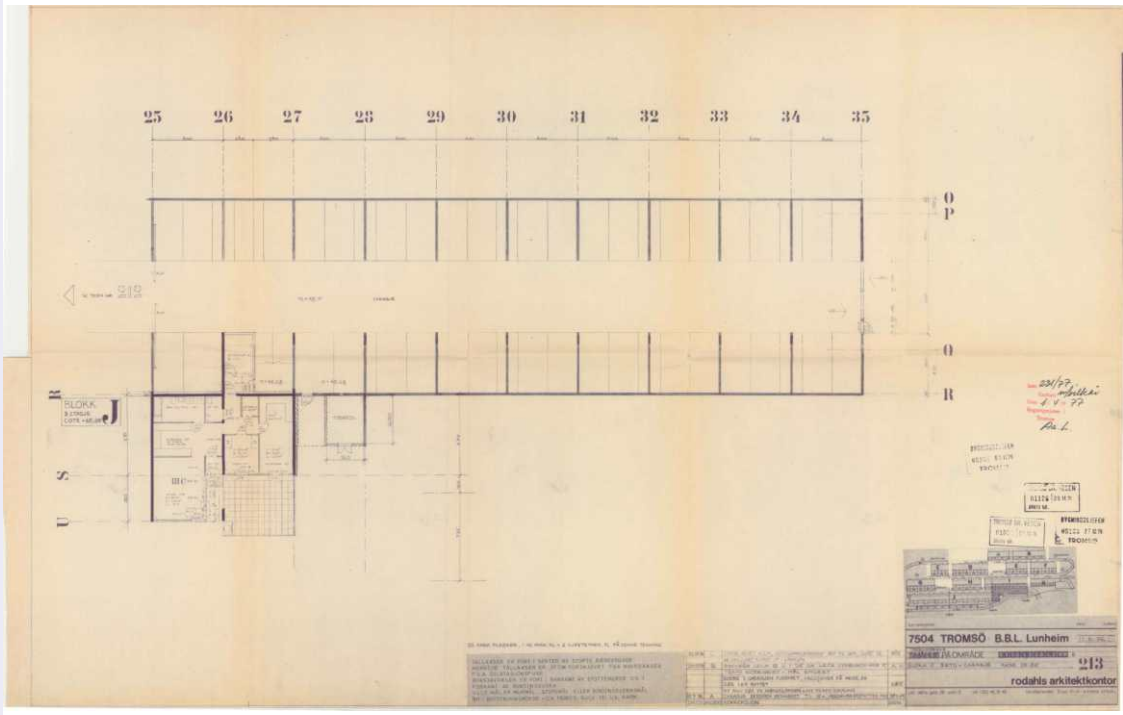
20 stemmer mot.

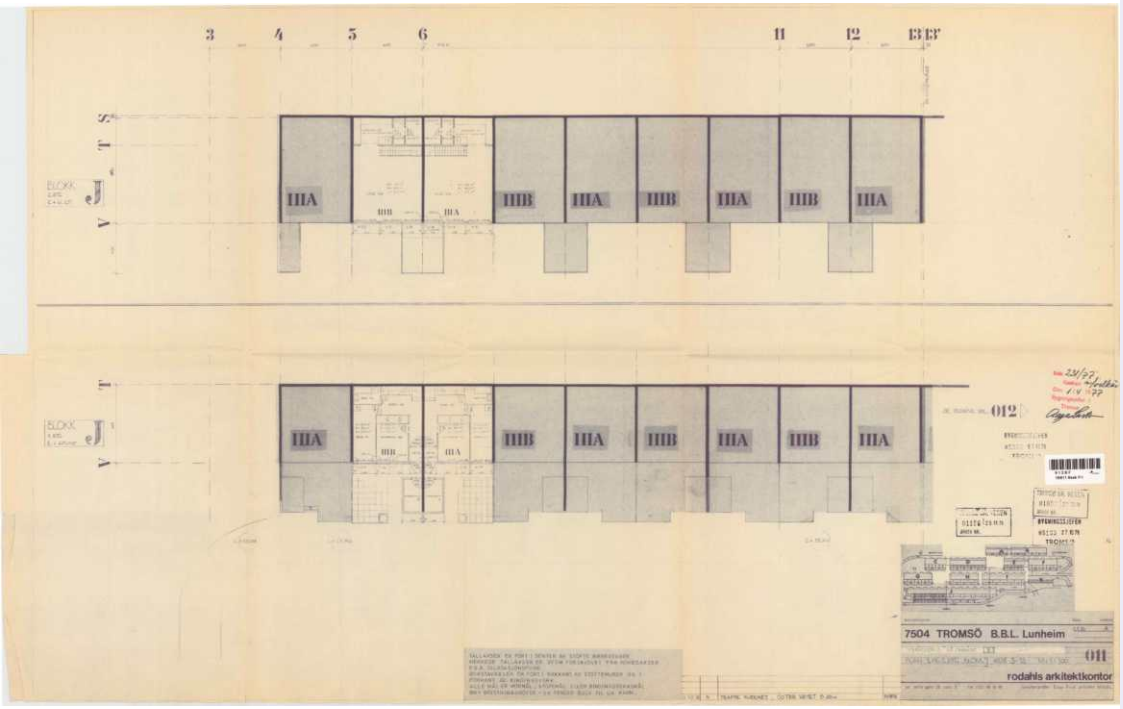
Vedtaket nedstemmes.


1
2
8
9
12
13
BLOKK G
IIIA
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
BLOKK J
IIF
IIA
IIB
IIE
IIB
IIA
IIB
IIE
IIF
IIA
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
rodahls arkitektkontor


14
15
22
23
24
25
BLOKK I
IIIA
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
IIIA
IIB
BLOKK H
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
IIA
IIB
BLOKK J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
rodahls arkitektkontor


1 2 3 4 9 10 E Ef Vf
O P
O
R
S
V U T S
IIC IID IIC IID IIC
J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
2H
rodahls arkitektkontor


25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35
O P
O
R
S U R
J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
213
rodahls arkitektkontor



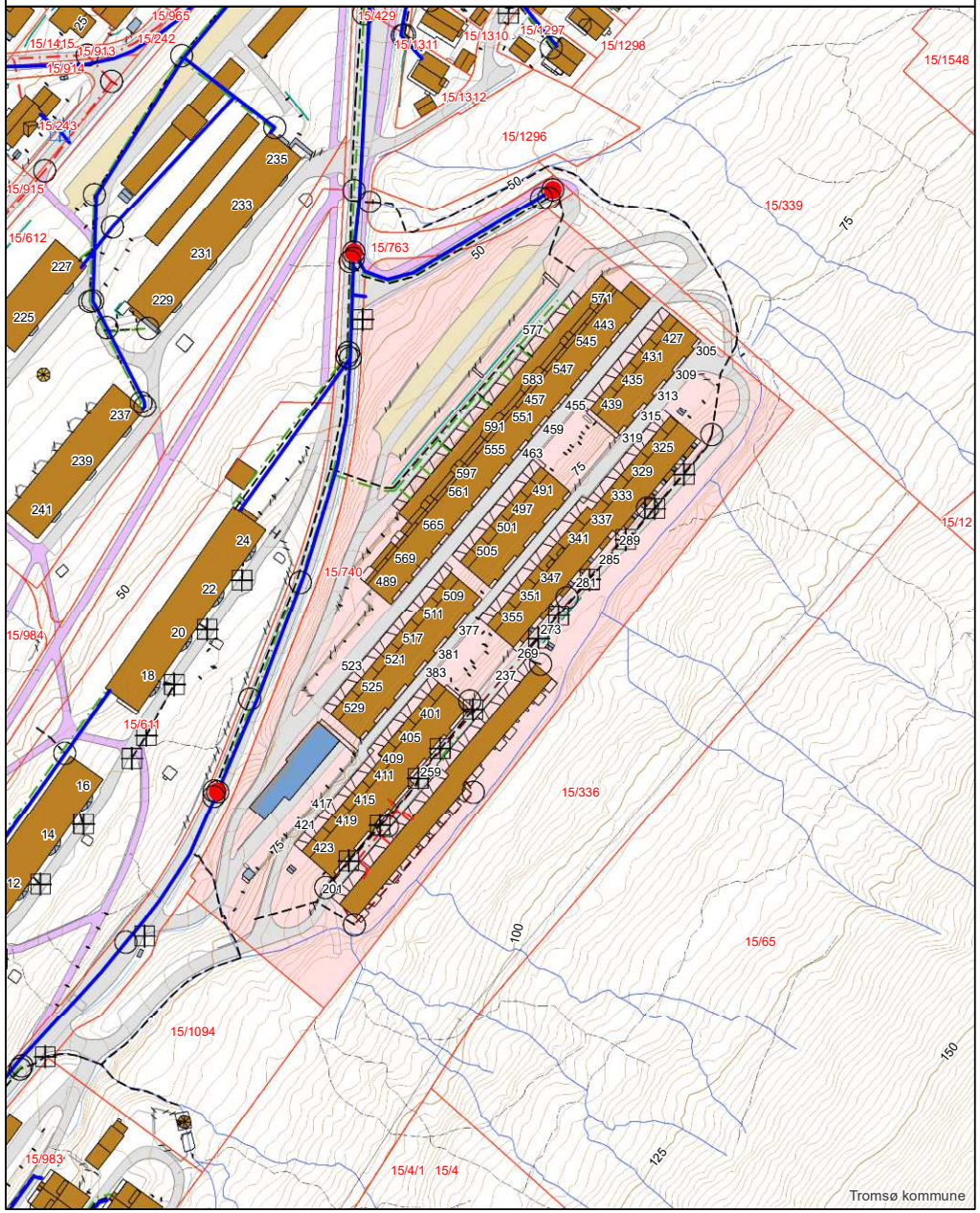
Grunnkart

Adresse: Planetvegen 593, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/740/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 34029 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

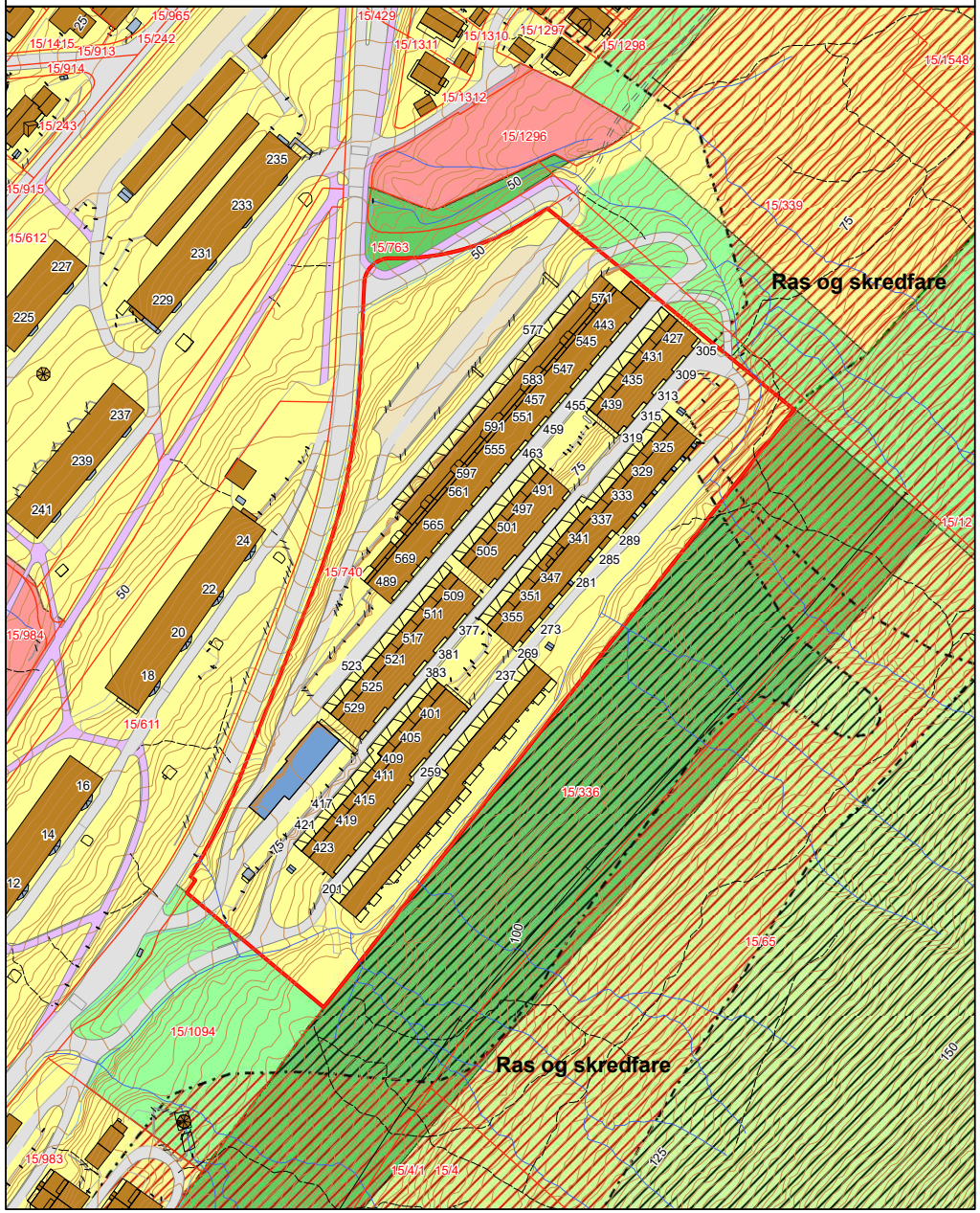
Adresse: Planetvegen 593, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/740/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

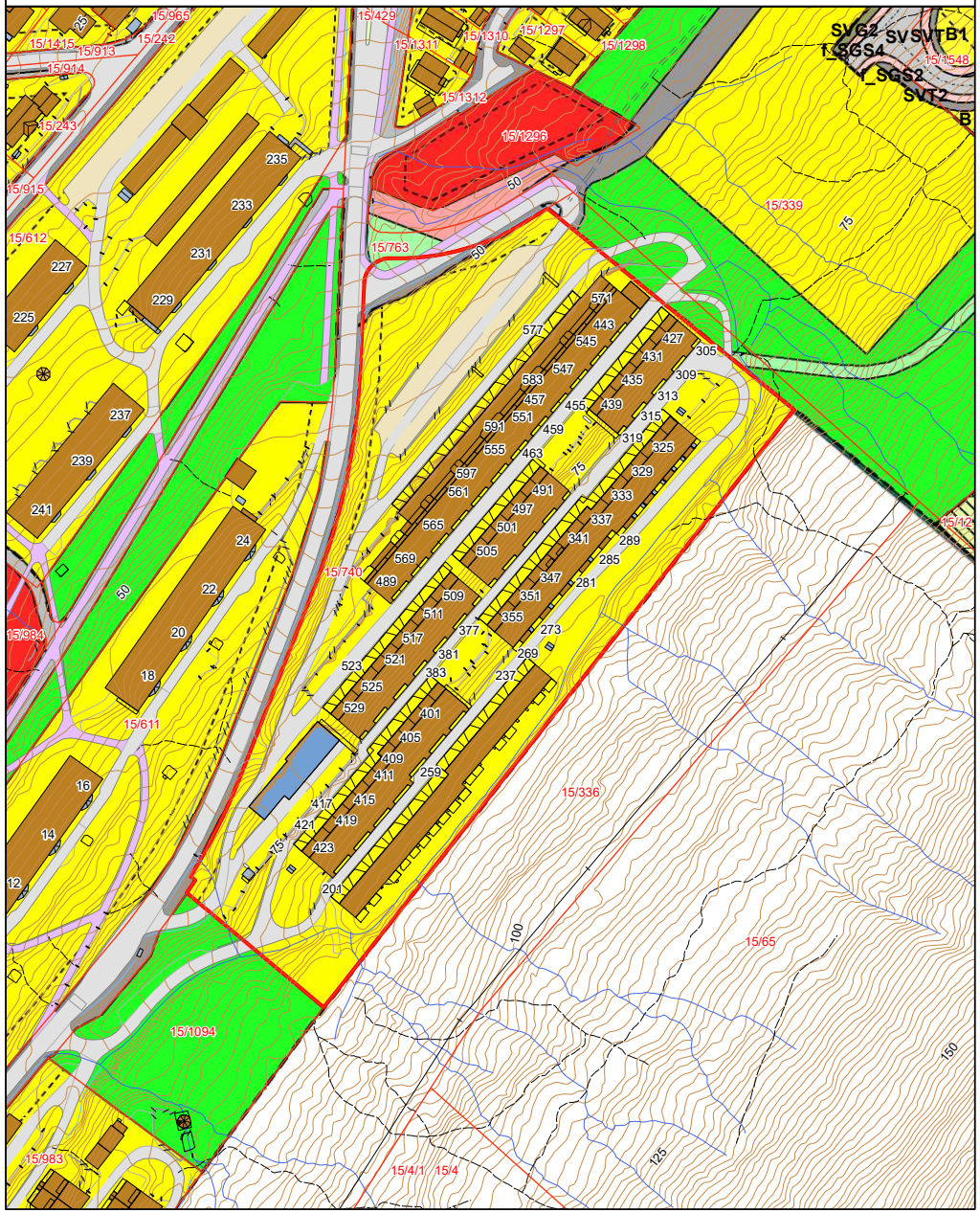
Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Planetvegen 593, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/740/0/0

Målestokk:	1:2,000		
Planident:	0621,0525	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	24.5.1977,21.10.1987	Dato:	2025-06-20

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- 540 - Rasfare
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Skiløype
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

PLANETVEGEN 593

Nabolaget Lunheimblokkene - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Terrassen Linje 22, 24	**3 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**17 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.) 281 elever, 16 klasser	**9 min** 0.7 km
Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	**20 min** 1.7 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	**7 min** 3 km
Kroken skole (8-10 kl.) 279 elever, 27 klasser	**19 min** 1.6 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**9 min** 4.5 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**10 min** 7.3 km

> «Rolig område. Godt naboskap. Herlig turområde i umiddelbar nærhet. Flott for barn. God utsikt. God bussforbindelse.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

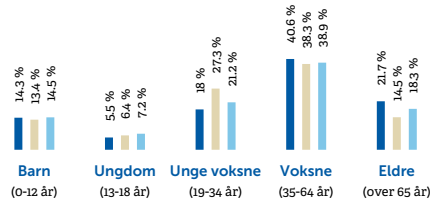
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lunheimblokkene	1 133	626
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lunheim barnehage (0-5 år) 50 barn	**8 min** 0.6 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**12 min** 1 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år) 106 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**17 min** 1.5 km
Eurospar Tomasjord	**17 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

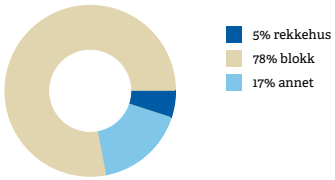
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**9 min** 0.7 km
Kroken sentralbane Fotball	**16 min** 1.4 km
Feel24 Tomasjord	**16 min**
Feel24 Tromsdalen	**11 min**

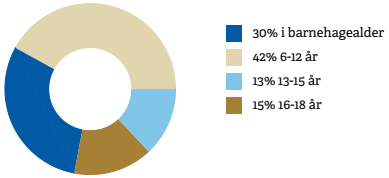
BOLIGMASSE



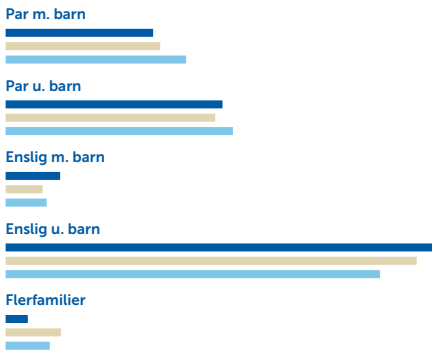
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**11 min**
Vitusapotek Pyramiden	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



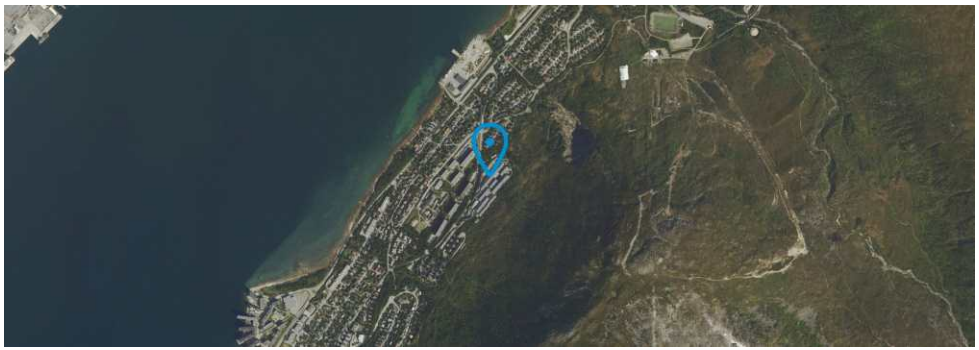
FAMILIESAMMENSETNING

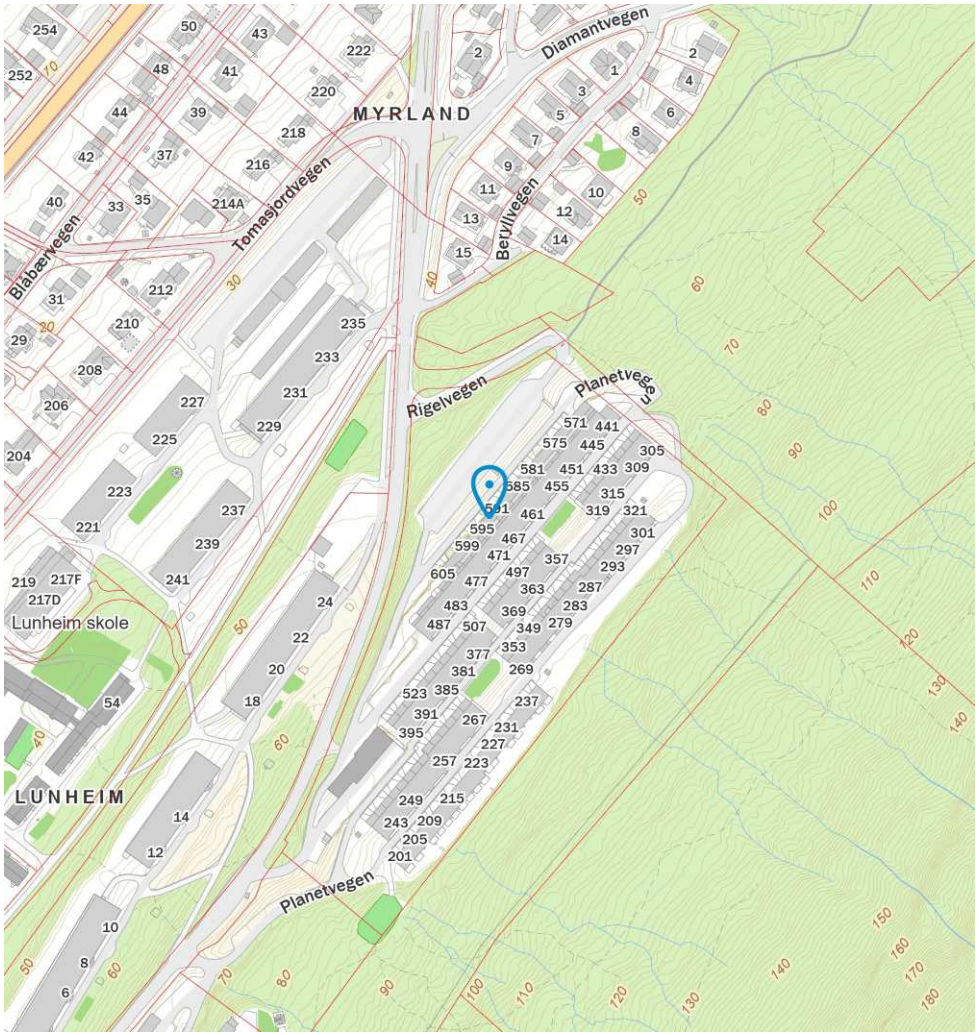


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

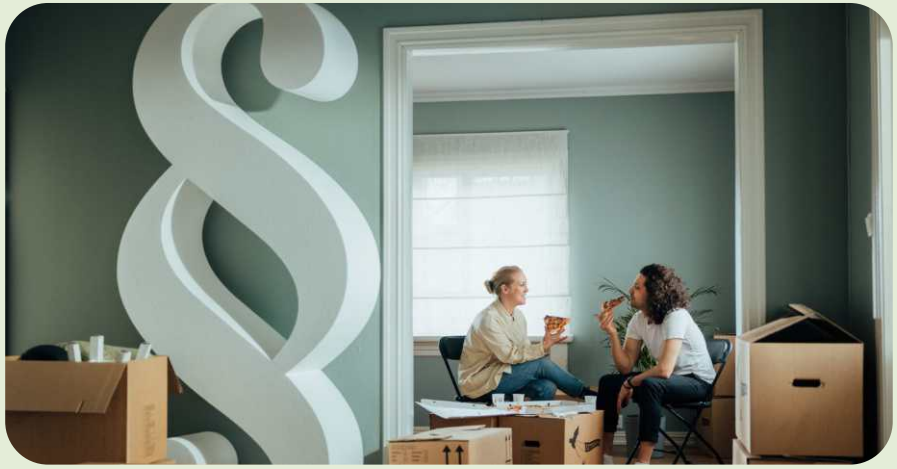
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250017 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Planetvegen 593, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 392 i Terrassen Borettslag, org.nr. 948677946, 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: 20250017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.08.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no