

Velkommen til

Planetvegen 341, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Planetvegen 341
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000,-	**BRA/BRA-i**	92 / 87 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 009 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	884 562,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 893 792,-	**Byggeår**	1978
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 308,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Velkommen til Planetvegen 341! Dette er en lys og pen 3-roms leilighet over to plan, med en flott utsikt mot Tromsøya og innseilingen. Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert og rolig område. Herfra er det umiddelbar nærhet til skog og mark, med flotte turområder rett utenfor døren. Det er gangavstand til både Lunheim skole og flere barnehager. For daglige innkjøp og servicetilbud er det kort vei til AMFI Pyramiden, og området har i tillegg gode bussforbindelser. Terrassen Borettslag er veldrevet og tilbyr fine fellesfasiliteter som aktivitetshus, lekeplasser og en hyggelig grillplass, noe som bidrar til et godt og sosialt bomiljø for både store og små.

- Leilighet over to plan med en smart og arealeffektiv planløsning.
- Vestvendt terrasse med god plass og flott utsikt mot Tromsøya og innseilingen.
- Kjøkken med profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass.
- To soverom i 1. etasje, adskilt fra de sosiale sonene.
- Flislagt bad med gulvvarme og dusjkabinett.
- Egen fast parkeringsplass med elbillader
- Ekstern bod på 5 m² for praktisk lagring.

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 341, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 331 i TERRASSEN BORETTSLAG, org.nr. 948677946, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 884 562,-
Prisantydning	kr	3 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr	884 562,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 893 792,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 893 792,-

Omkostninger
Gebyr forkjøpsrett kr 8 140,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 9 230,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 308,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Grunnleie: kr 4 718,-
- Avdrag lån: kr 1 326,-
- Renter lån: kr 3 620,-
- Kabel-TV og internett: kr 524,-
- Parkeringsleie: kr 120,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører Boligbyggelaget Nord pr. 31.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 171 601 872.4,- pr 31-07-2026

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

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12119368144
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.07.2026: kr 1 255 260,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 01.01.2051
Type Rente: Flytende
Rente: 4,85 %
Merknad: Garasjelån

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12133826082
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.07.2026: kr 79 147 112,-
Andel av saldo: kr 407 842,-
Innfrielsesdato: 31.10.2056
Type Rente: Flytende
Rente: 4,85 %

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16367659487
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.07.2026: kr 31 247 754,-
Andel av saldo: kr 163 339,-
Innfrielsesdato: 02.04.2050
Type Rente: Flytende
Rente: 4,85 %
Merknad: Refinansiering

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16367659479
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.07.2026: kr 31 922 188,-
Andel av saldo: kr 166 865,-
Innfrielsesdato: 02.11.2049
Type Rente: Flytende
Rente: 4,85 %

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16368411047
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.07.2026: kr 28 029 559,-
Andel av saldo: kr 146 517,-
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type Rente: Flytende
Rente: 4,85 %
Merknad: Renovering

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 2025 viser et underskudd på kr 5 134 227,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 5 174 799,-

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

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring 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.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Bonord
Postboks 6156, 9291 Tromsø
post@bonord.no
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: 87 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
1: 42 m²,
2: 50 m²

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som

tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Ifølge eier medfølger det en fast utvendig biloppstillingsplass med el-billader. Borettslaget har en parkeringsordning der tildelt plass skal benyttes. Det er adgang til å montere ladepunkt for elbil/hybridbil på egen tildelt parkeringsplass med styrets samtykke, og det finnes et ladeanlegg samt elbil-lader for gjester.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 740, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 34 028 m². Iht. matrikkelrapport datert 31.07.2026 av TROMSØ kommune.

Borettslagets felles eiet tomt er opparbeidet med asfalterte interne veier, plen, beplantninger og rekreasjonsarealer. Fellesarealene omfatter også gårdsplasser, gang- og sykkelveier, lekeplasser og en egen grillplass med støpte griller til fri bruk.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Opparbeidet med asfalterte interne veier til leilighetene, plen, beplantninger, rekreasjonsarealer for beboerne i området og parkeringsplasser.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Kommunalt tilknyttet vannforsyning. Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Byggeår
1978 ifølge takstmann

Innhold
Leiligheten går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 37 m²: Gang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad.
BRA-e 5 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 50 m²: Stue/kjøkken, bod/rom med vanninstallasjoner.

Terrasse tilknyttet 2. etasje på 11 m².

Ifølge eier medfølger det en fast utvendig biloppstillingsplass med el-billader på felles tomt/parkeringsplass.

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 datert 11.06.1976.

Standard
Rekkehus fra ca. 1978 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 2. etasje i åpen løsning med stuen. Innredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten. Varmtvannsberederen på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.

Bad:
Badet ligger i 1. etasje. Gulvet er flislagt med nedstøpte, termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og himlingen er malt betong. Badet er innredet med heldekkende servant over innredning, speil med lys over, dusjkabinett med styrt avløp til plastsluk, samt gulvstående toalett. Rommet har avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, gang/hall og soverom. Flis på bad og i entré.
Vegger: Trepanel, malte plater, kalkbehandlet overflate og betongvegg.
Himling: Malte, glatte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp utført i malt trekonstruksjon.

Innvendige dører:
Malte, profilerte, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendig stoppekran er plassert i bad.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer. Det er mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Varmtvannstank:
Ca. 120 liter varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer med 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold:
Det er registrert løst deksel på stikkontakt og manglende samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Lagring:
Boligen har en intern bod/rom med vanninstallasjoner i 2. etasje. I tillegg medfølger en ekstern bod på ca. 5 m² tilknyttet 1. etasje.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Enkelte vinduskarmer er slitte med sprekker i trevirket og avflassing av maling.
- Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater - vegger og himlinger: På befaringsdagen ble det registrert sprekk over vindu i 2. etasje.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør. Det er hakk i dørblad til soverom.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det usikkert om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon, noe som gir usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet.
- 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: På befaringsdagen ble det registrert at det manglet fuge/tetting mellom benkeplate og vegg.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen og øker risikoen for fallulykker.
- Elektrisk anlegg: Det er registrert løst deksel på stikkontakt. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Takkonstruksjon i betong med yttertekking av PVC-duk. Borettslaget gjennomgikk en større renovering i 2009 hvor det ble gjort arbeider på fasader og taktekke.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Skillende veggkonstruksjoner mellom leiligheter av betong. Fasade/kledning har fasadeplater.

Vinduer:
Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass. Årstall: 1996. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Dører:
Malt hovedytterdør i treverk. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass beslått utvendig av aluminium fra 2020. Hovedytterdør er skiftet i 2024 av firma i regi av borettslaget. Balkongdør er skiftet i 2021 av firma i regi av borettslaget.

Balkonger/terrasser:
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverk av trevirke med glass, fasadeplater og liggende panel i trevirke. Årstall: 2009. Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Utvendig dekke på terrasse i 2 etasje er skiftet i perioden mellom 2023 - 2024 av firma i regi av borettslaget. Terrasse- og balkongareal (TBA): 11 m².

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

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligstrøk på Lunheim, på fastlandssiden av Tromsø. Her bor du høyt og fritt med vestvendt plassering og flott utsikt over Tromsøysundet mot Tromsøya, innseilingen til byen og fjellpartiene i horisonten. Området rundt blokkene er opparbeidet med asfalterte internveier, velholdte plener, beplantning og felles rekreasjonsarealer for beboerne, trygt plassert i et rolig nabolag med lite gjennomgangstrafikk.

Beliggenheten er velegnet for barnefamilier med trygge rammer rundt hverdagen. Lunheim skole for 1. til 7. trinn ligger en kort gåtur unna, og det samme gjør Lunheim barnehage. For de eldre barna ligger Kroken skole med ungdomstrinn samt idrettsanlegg en kort sykkeltur unna. Friluftslivet er lett tilgjengelig rett utenfor stuedøren, med umiddelbar nærhet til skog og mark som byr på fine turstier og rekreasjonsområder gjennom alle årstider. Nærmiljøet har også fotballbane ved skolen og treningssenter på Tomasjord.

For daglige innkjøp ligger både Rema 1000 med post i butikk og Eurospar på Tomasjord en kort kjøretur unna. Et bredere utvalg av forretninger, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud finner du på AMFI Pyramiden i Tromsdalen, rundt ti minutters kjøring fra eiendommen. Kollektivforbindelsene er meget gode; bussholdeplassen Terrassen ligger en kort spasertur fra boligen og betjenes av linje 22 og 24. Herfra reiser du enkelt og effektivt inn til Tromsø sentrum eller videre til store utdannings- og arbeidssteder som UiT Norges arktiske universitet og Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN). Kjøreturen til Tromsø lufthavn Langnes tar under tjue minutter.

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
Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap, 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 godkjente bygningstegninger datert 01.04.1977. Kopi av disse følger vedlagt. 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. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger rammetillatelse for fasadeendring, etablerte terrasser, rehabilitering av lekeplasser, forstøtningsmur og ventilasjon datert 18.07.2008. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet. Fastmonterte panelovner og nedstøpte, elektriske varmekabler med termostatstyring på badet.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
TV og internett er en del av de innkrevde felleskostnadene. Tjenesteleverandør eller spesifikke hastigheter er ikke oppgitt i dokumentene.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger innenfor felt B i henhold til Myrland - Lunheim - Tomasjordnes I (plan-ID 0621), vedtatt 24.05.1977. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Kroken sør (plan-ID 0525), vedtatt 21.10.1987. I denne planen er delarealer av eiendommen regulert til park (felt PARK) og kjørevei (felt VEG).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. I henhold til planen er arealbruken avsatt til boligbebyggelse (felt B) og friområde (felt GF_F_).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H530_5: Hensyn friluftsliv
- Hensynssone H310_737: Ras- og skredfare
- Hensynssone H310_731: Ras- og skredfare

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 977 824,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 911 297,-.

Andel felles formue
kr 104 015,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Boligbyggelaget Nord og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. 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.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Stig Coucheron

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

Andre relevante opplysninger
Terrassen Borettslag (org.nr. 948677946) er et samvirkeforetak som består av 198 boliger i Tromsø kommune. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Boligbyggelaget Nord (BONORD). Styreleder er Jøran Olsen.

På ordinær generalforsamling 5. mai 2026 ble det blant annet gjort følgende vedtak:

* Ny revisor ble valgt som følge av en overdragelse fra EY til Cedra Group Norge AS.
* Styret fikk fullmakt til å vurdere forsikringssaker og beslutte at beboer skal dekke egenandel dersom skaden skyldes beboers forhold.
* Beskjæring og høydereduksjon av trær ved Planetvegen og parkeringsplassen mot Gate 5.
* Styret skal innhente tilbud for montering av trafikkspeil ved innkjøringen til garasjen.
* Oppgradering av trapp i Gate 5, inkludert montering av varmematter.
* Det ble opprettet et utvalg for å utrede ny utforming av verandaer for 3-romsleilighetene.

På ordinær generalforsamling 07.05.2025 ble det blant annet vedtatt å benytte "fotballbanen" til gjesteparkering og at styret skulle utrede løsninger for våte postkasser. På generalforsamling 05.05.2026 er det foreslått saker om blant annet bytte av revisor, justering av styrehonorar, og flere beboerforslag som montering av sladrespeil i garasjen, oppgradering av en trapp med varmematter og endring av praksis for dekning av egenandel ved forsikringsskader.

Styret har i 2025 fokusert på brannsikkerhet i garasjen, utskifting av ytterdører og overgang til LED-belysning. Betongrehabilitering er et pågående prosjekt. Planer for 2026 inkluderer videre vedlikehold, oppgradering av lekeplasser og vask av garasjeanlegg.

Borettslaget har en egen grillplass, samt et aktivitetshus som kan leies. Laget har internkontrollsystemet Bevar-HMS og vedlikeholdsplanen Plussplan. Det arrangeres sosiale sammenkomster som felles dugnad og juletreff.

Grilling på balkonger er tillatt med gass- eller elektrisk grill. Inngrep i yttervegger, som montering av markiser eller varmepumpe, krever søknad til styret. Det er ikke tillatt å montere noe på fasadeplatene. Fyrverkeri er ikke tillatt.

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hund skal alltid føres i bånd ved lufting, og fører skal medbringe pose for fjerning av etterlatenskaper. Hunder skal ikke luftes på terrassen. Borettslaget tillater kun innekatter.

Borettslaget arrangerer felles dugnad. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på verandaer og balkonger, samt fjerne snø og is.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Nord AS den 17-08-2026.

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

1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 17.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 31.07.2026
- Energiattest datert 17.08.2026
- Vedtekter datert 28.04.2022
- Husordensregler datert 01.06.2021
- Protokoll fra årsmøte datert 05.05.2026
- Bygningstegninger datert 11.06.1976
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 18.07.2008
- Matrikkelrapport datert 16.09.2025
- Kommuneplankart datert 31.07.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 31.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
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



Vestvendt terrasse på 11 m² med utsikt mot Tromsøya og innseilingen.



I andre etasje åpner leiligheten seg opp med en romslig stue og kjøkken.




SAMSUNG








GOOD NIGHT





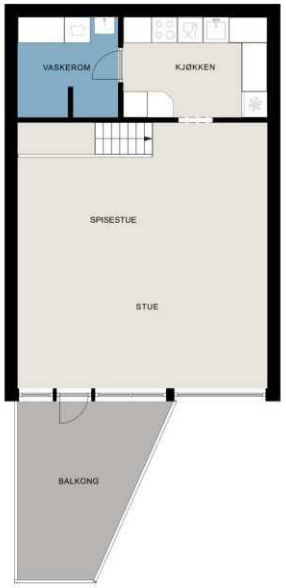





341

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.

PLANETVEGEN 341

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.) 257 elever, 14 klasser	**9 min** 0.7 km
Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	**20 min** 1.7 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	**19 min** 1.6 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**9 min** 4.3 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

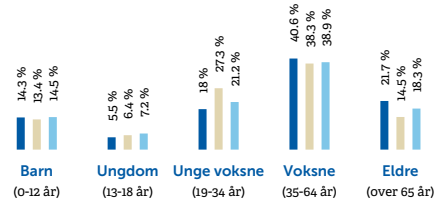
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 44 barn	**7 min** 0.5 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**12 min** 1 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år) 113 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

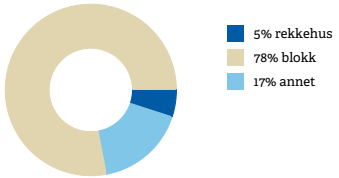
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**9 min** 0.7 km
Kroken sentralbane Fotball	**17 min** 1.4 km
Feel24 Tomasjord	**16 min**
Feel24 Tromsdalen	**12 min**

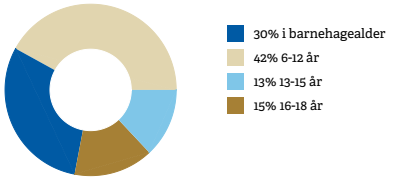
BOLIGMASSE



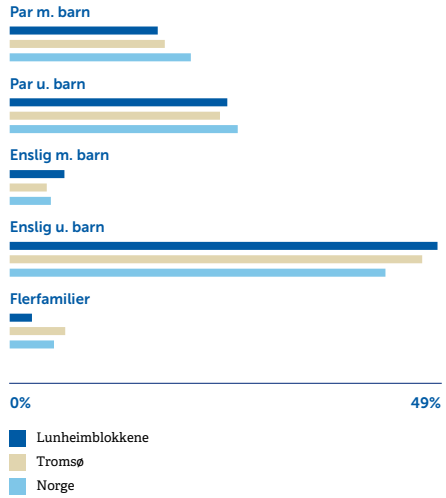
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**12 min**
Vitusapotek Pyramiden	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



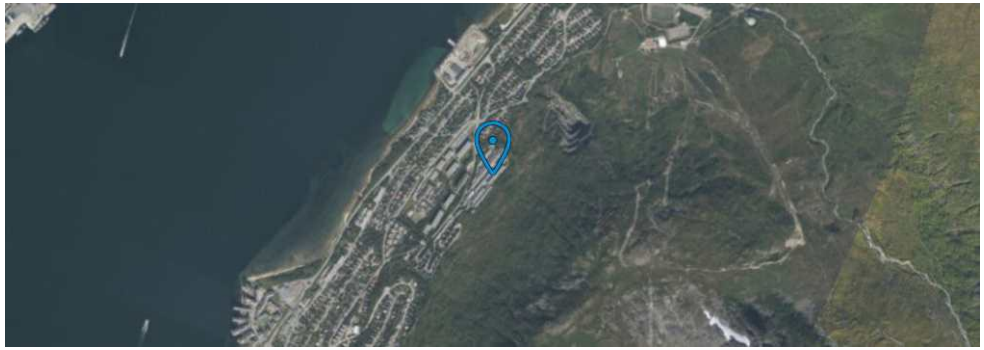
FAMILIESAMMENSETNING

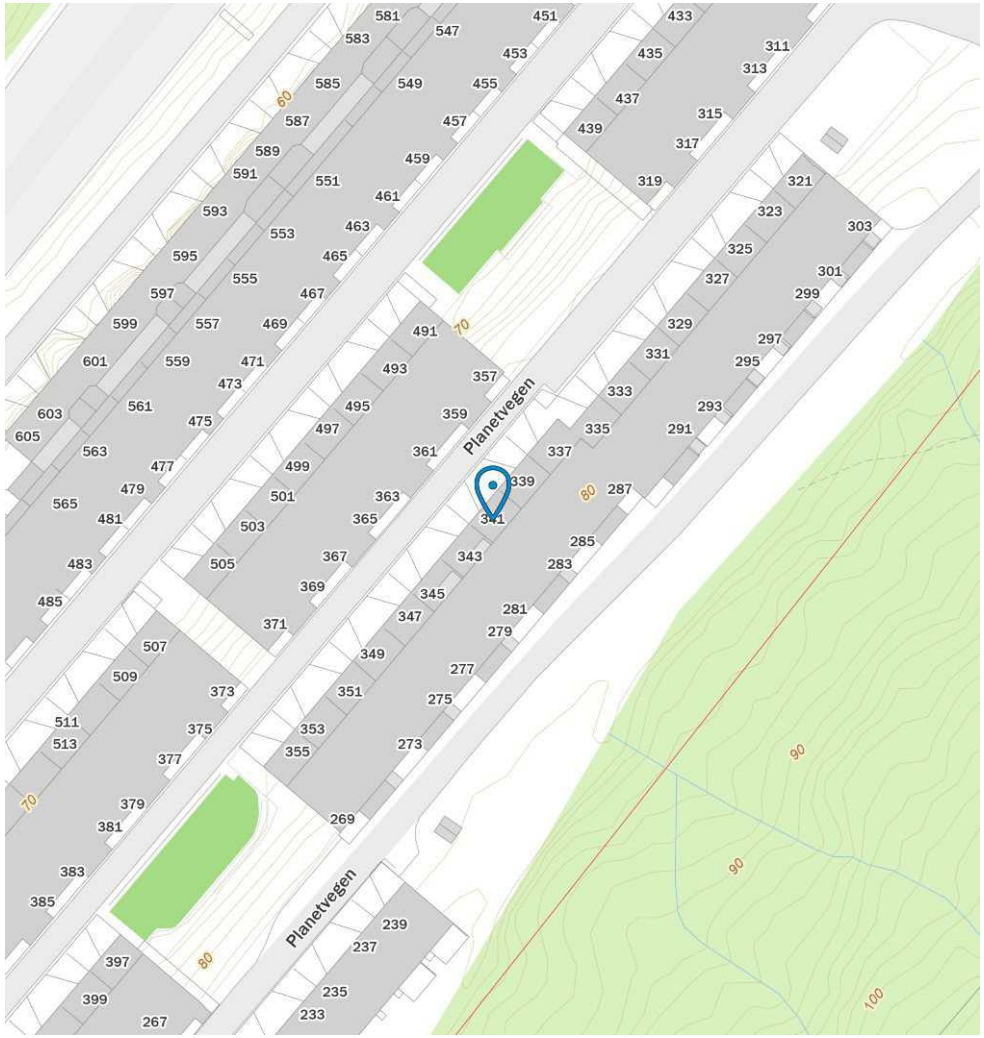


SIVILSTAND

		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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 740
Andelsnummer 331

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2872 **Eiendomsverdi ref nr:** FU8107

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Jeremiassen

BYGGCON BYGGCON

E
ENERGIMERKE

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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Vegard Jeremiassen
Uavhengig Takstingeniør
vj@byggcon.no
993 78 039

BYGGCON

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leiligheter med arealer på 1 og 2 plan.
Bygningen er oppført med etasjeskiller i støpt betong. Vegger i betong-/trekonstruksjoner med utvendig fasadeplater.
Det er to- lags glass i vinduer. Takkonstruksjon i betong med yttertekking av PVC-duk.

Beskrevne bolig oppført ca 1978 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 48 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Borettslaget gjennomgikk en større renovering i 2009 hvor det ble gjort arbeider på fasader og taktekke.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Alle avvik/bemerkninger i denne rapporten som gjelder for bygningsdeler som leiligheten grenser mot, yttervegger, dører, radon, tak mv. er i utgangspunktet borettslaget sitt ansvarsområde. Forøvrig gjøres det oppmerksomt på at bygningssakskyndig ikke har kjennskap til om det er egne regler om ansvarsforhold for bygningsdeler i borettslagets vedtekter.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Skillende veggkonstruksjoner mellom leiligheter av betong. Fasade/kledning har fasadeplater.
Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør i treverk. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass beslått utvendig av aluminium.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverk av trevirke med glass, fasadeplater og liggende panel i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat og flis.
Veggene er utført med trepanel, malte plater, kalkbehandlet overflate og betongvegg. Himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig malt trapp utført i trekonstruksjoner.
Malte, profilerte, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt himling i betong.
Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.
Heldekkende servant over innredning. Speil med lys over.
Dusjkabinett med styrt avløp til sluk. Gulvstående toalett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Fliser på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer.
Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Automatsikringer
40A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i gang
I hovedsak skjult anlegg

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet

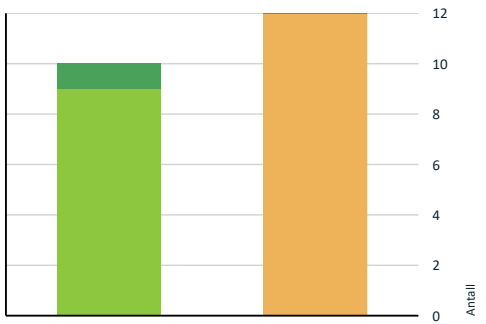
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Forelagte tegninger viser kun beskrivelse av 2 etasje, 1 etasje fremkommer ikke fra gitte tegninger.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er registrert løst deksel på stikkontakt.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

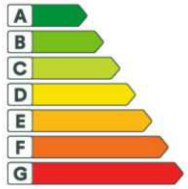
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Opplysing fra eier	Ifølge eier skal det utføres vannkontroll på røranlegget for seksjonen. Arbeid vil bli utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Hovedytterdør er skiftet. Arbeider er utført av firma i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Utvendig dekke på terrasse i 2 etasje er skiftet i perioden mellom 2023 - 2024. Arbeider er utført av firma i regi av borettslaget.
2021	Modernisering	Balkongdør er skiftet. Arbeider er utført av firma i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Skillende veggkonstruksjoner mellom leiligheter av betong. Fasade/kledning har fasadeplater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduskarmer er slitte og det er sprekker i trevirket og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må foretas lokal utbedring.





Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i treverk. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass beslått utvendig av aluminium fra 2020.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverk av trevirke med glass, fasadeplater og liggende panel i trevirke.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat og flis.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Slitt gulv på soverom.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, malte plater, kalkbehandlet overflate og betongvegg. Himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
• På befaringsdagen ble det registrert sprekk over vindu i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokale utbedringer av skadet overflate.



Sprekk i vegg over vindu i 2 etasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Noen generelle overflateavvik, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv mellom hall m/trapp og soverom i 1 etasje.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i stue i 2 etasje gjennom hele rommet.



Måling mellom soverom og hall m/trapp



Måling i stue.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble utført fuktsøk på grunn av veggenes konstruksjon. Ingen anmerkninger.

Ved gjennomføring av fuktsøk, er det kun tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør.
• Det er hakk i dørblad til soverom.

Konsekvens/tiltak
• Dør må justeres.
• Det må påregnes lokale utbedringer/utskiftninger.



Soveromsdør kniper i nedre kant



Hakk i dørblad til soverom

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra moderniseringsår og oppført i henhold til datidens gjeldende tekniske krav og løsninger for membran, tettesjikt og sluk. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt himling i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

Det er målt 19 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

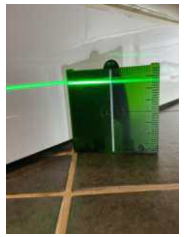
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.
Det manglende tilkomst til sluk på grunn av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Manglende tilkomst til sluk på grunn av dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant over innredning. Speil med lys over. Dusjkabinett med styrt avløp til sluk. Gulvstående toalett.
Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet på grunn av veggenes konstruksjon. Ingen anmerkninger.
Ved gjennomføring av fuktsøk, er det kun tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Fliser på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:
• På befaringsdagen ble det registrert at det manglet fuge/tetting mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokale utbedringer på bakgrunn av risiko for skader/svellinger i kjøkkenkonstruksjoner.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendig stoppekran er plassert i bad.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Stakeluke er plassert i fellesareal.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Plassert i kjøkkenbenk.
Produsert: Ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer
40A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i gang
I hovedsak skjult anlegg

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løst deksel på stikkontakt.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport







Løst deksel.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er registrert løst deksel på stikkontakt.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

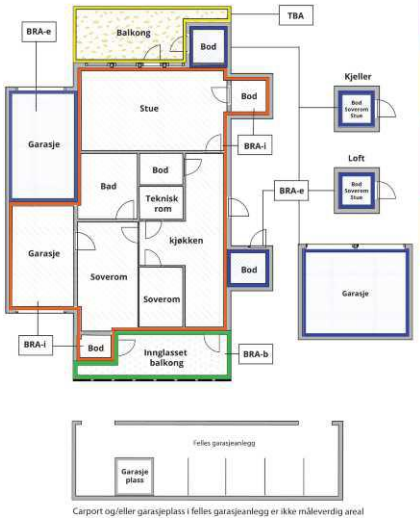
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	37	5		42	
2 Etasje	50			50	11
SUM	**87**	**5**			**11**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad	Bod	
2 Etasje	Stue/kjøkken, bod/rom med vanninstallasjoner		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Forelagte tegninger viser kun beskrivelse av 2 etasje, 1 etasje fremkommer ikke fra gitte tegninger.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

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

Planetvegen 341 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 740
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Vegard Jeremiassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Planetvegen 341

Hjemmelshaver
Terrassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TERRASSEN BORETTSLAG	948677946			Coucheron Stig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
331	884 562	*31.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er vestvendt og har flott utsikt mot Tromsøya og innseilingen til Tromsø. Boligområde Lunheim har kort avstand til turområder, butikk, bussforbindelse og UIT/UNN.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via interne gangveier til leilighetene.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Felles eiet tomt på 34 028,80 kvm iht. opplysninger hentet fra Ambita. Opparbeidet med asfalterte interne veier til leilighetene, plen, beplantninger, rekreasjonsarealer for beboerne i området og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier medfølger det en fast utvendig biloppstillingsplass med el-billader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	10.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	11.06.1976		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Coucheron, Stig Jøran
31.07.2026
Signed
bankID

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

Stig Coucheron

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Planetvegen 341
9024 TOMASJORD

5501-15/740/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

E

Adresse **Planetvegen 341, 9024 TOMASJORD**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333723**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190713547**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **740**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **338,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 455 kWh**

Planetvegen 341, 9024 TOMASJORD

Detaljering

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

Planetvegen 341, 9024 TOMASJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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: Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

Sted: Terrassen brl. Aktivitetshus

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. 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.

14.04.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Terrassen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 05.05.2026

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 tirsdag 05.05.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Terrassen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 05.05.2026 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 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Valg av styremedlemmer
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Valg av valgkomite
- 5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 Remiks vdr. avfallsposer

7 Gelender fra busstopp til søppel containere

8 Beskjæring og høydereduksjon av trær ved Planetvegen og parkeringsområdet

9 Bedre trafikksikkerhet ved innkjøringen til garasjen – etablering av sladrespeil

10 Trapp gate 5 ned mot parkering, varmematte og utbedring

11 Trivselstiltak 3-roms-leilighetene

12 Endring av praksis for dekning av egenandel ved forsikringsskader

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 er valgt til møteleder.

Styrets innstilling: Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Elias Haugseth er valgt til protokollfører.

Styrets innstilling: Elias Haugseth er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Hanne Larsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling: Hanne Larsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.

Varsel om generalforsamling ble sendt ut 05.02.26

Innkallingen ble publisert og lagt i postkassene den 27.04.26

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

Styrets innstilling: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

Styrets innstilling: 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 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 500000 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

Styrets innstilling: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 500000 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. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4.

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for 2025 utgjorde kr 334 000.

Forslag til vedtak: I henhold til tidligere vedtak om indeksregulering hvert annet år, justeres styrehonoraret i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI 3,6%).

Styrehonoraret indeksreguleres ihht vedtak og fastsettes til kr 346 000 Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (07.05.2025).

Styrets innstilling: I henhold til tidligere vedtak om indeksregulering hvert annet år, justeres styrehonoraret i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI 3,6%)

Styrehonoraret indeksreguleres ihht vedtak og fastsettes til kr 346 000 Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (07.05.2025).

5. VALG

Styreleder og to styremedlem er på valg, det skal også velges to varamedlemmer samt ny valgkomite.

Valgkomiteen har følgende forslag:

Styremedlem Ole Bakker

Styreleder Nina Marie Nilsen.

5.1 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.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: Nina Mari Nilsen velges til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Nina Mari Nilsen velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Rolf Marthinsen går ut av styret. Hanne Larsen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ole Bakker (Planetvegen 583) velges inn som styremedlem for 2 år.

Hanne Larsen (Planetvegen 489) velges inn som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Ole Bakker (Planetvegen 583) velges inn som styremedlem for 2 år.

Hanne Larsen (Planetvegen 489) velges inn som styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer

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

5.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

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

5.6 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.

6. Remiks vdr. avfallsposer

Sak 1: Etter forespørsel til Remiks vdr. avfallsposer sier de at flere borettslag henter poser fortsatt selv.
Vi er flere i laget som ikke har bil, og kan/ klarer å bære dette selv fra butikk.

Borettslaget, har bil, henger, lagrings plass og ikke minst en dyktig driftsleder.

Forslag til vedtak: Forslag: Borettslaget henter poser hos Remiks ved behov.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for utfordringen som beskrives, og ser at dette kan oppleves som en praktisk løsning for enkelte beboere.

Samtidig er det i dag etablert praksis hos Remiks at avfallsposer hentes av husholdningene selv, og dette gjelder også for borettslag. En endring til en fast ordning hvor borettslaget overtar ansvaret for henting vil innebære både et administrativt og praktisk ansvar, samt behov for en tydelig rutine for fordeling og lagring av poser.

Styret vurderer at dagens ordning er enkel, forutsigbar og i tråd med gjeldende praksis hos renovasjonsselskapet. Styret ønsker derfor ikke å etablere en fast ordning for henting av avfallsposer på vegne av beboerne.

Styrets innstilling:
Forslaget om at borettslaget skal hente avfallsposer hos Remiks anbefales ikke vedtatt.

7. Gelender fra busstopp til søppel containere

Gelender fra busstopp til søppel containere. Dette er en kommunal vei. Veien er glatt, bratt og vanskelig på vinterstid.

Forslag til vedtak: Styret tar kontakt med kommunen, om det er mulig å satt opp gelender

Styrets innstilling: Styret vil ta kontakt med kommunen for å videreformidle innspillet og be om en vurdering av behovet for gelender eller andre trafikksikkerhetstiltak på stedet.

8. Beskjæring og høydereduksjon av trær ved Planetvegen og parkeringsområdet

Trærne parallelt ved Planetvegen (markert med rødt) og ved parkeringsplassen (markert med blått) opp mot Gate 5 har vokst seg så høye og tette at de nå skaper utfordringer både for sikkerhet og for sollys inn mot leilighetene, spesielt leilighetene som ligger sør i Gate 5. For å ivareta et trygt og godt bomiljø foreslår jeg at borettslaget gjennomfører en kontrollert høydereduksjon og beskjæring av disse trærne. Begrunnelse for tiltaket

1. Redusert risiko for skade: Trær i tettbygde områder skal vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for fallende greiner, råteutvikling og strukturelle svakheter. Sikkerhet er en hovedgrunn til å gjennomføre beskjæring, særlig der trær står nær bygninger, parkeringsplasser eller ferdsel. I vårt borettslag står flere av trærne slik til at fallende greiner kan utgjøre en risiko for både mennesker, biler og bygningsmasse – spesielt ved kraftig vind og snøfall, som er vanlig i Tromsø.

2. Bedre sollys og økt trivsel: Det finnes legitime grunner til å beskjære eller redusere trær – blant annet når de skaper betydelige ulemper for beboere, som tap av sollys eller redusert brukskvalitet i nærområdet. I vårt område skygger trærne i dag for sollys inn mot f lere av leiligheter i Gate 5, spesielt de som ligger sør i gaten. En moderat høydereduksjon vil gi bedre lysforhold uten å fjerne trærne helt.

Forslag til vedtak: Borettslaget innhenter tilbud fra kvalifiserte personell for å redusere
høyden og utføre nødvendig beskjæring av trærne ved Planetvegen og Gate 5. Arbeidet
foreslås gjennomført i løpet av kommende vår/sommer.

Styrets innstilling: Styret vedtar å gjennomføre beskjæring og moderat høydereduksjon av trær ved Planetvegen og parkeringsplassen mot Gate 5.

9. Bedre trafikksikkerhet ved innkjøringen til garasjen – etablering av sladrespeil

Bakgrunn Innkjøringen til garasjen har i dag betydelige utfordringer knyttet til sikt og trafikksikkerhet. For beboere som har parkeringsplasser nært porten er det svært vanskelig å se biler som kommer inn i garasjen, ettersom betongveggene skaper store blindsoner. Dette har ført til flere nestenulykker og utrygge situasjoner. I tillegg holder enkelte bilister høy hastighet inn i garasjen, noe som forsterker risikoen ytterligere.

Begrunnelse for tiltaket
Dårlig sikt og blindsoner skaper risiko
Betongveggene ved innkjøringen gjør at bilister som parkerer på de seks nærmeste parkeringsplassene på begge sider av innkjøringen ikke har mulighet til å se innkjørende trafikk før bilen allerede er i bevegelse. Dette er en typisk blindsoneproblematikk som øker sannsynligheten for sammenstøt.

Statens vegvesen anbefaler bruk av konvekse trafikkspeil i situasjoner der siktforholdene er utilstrekkelige og der fysiske hindringer skaper farlige blindsoner. Slike speil brukes nettopp for å gi førere oversikt i områder hvor direkte sikt ikke er mulig. Montering av sladrespeil (konvekse speil) er et velkjent og eUektivt tiltak for å bedre sikt i trange og uoversiktlige parkeringsanlegg. Speilene gjør det mulig å se trafikk som ellers er skjult bak vegger og hjørner, og brukes ofte i garasjeanlegg nettopp for å redusere risiko for kollisjoner.

Tiltaket er rimelig, krever lite vedlikehold og kan monteres uten større inngrep.

Forslag til vedtak: Borettslaget monterer sladrespeil ved innkjøringen til garasjen, plassert slik at de seks
nærmeste parkeringsplassene får tilstrekkelig sikt til innkjørende trafikk. Tiltaket
gjennomføres så snart som praktisk mulig som et risikoreduserende tiltak, i tråd med
anbefalinger fra Statens vegvesen

Styrets innstilling: Styret innhenter tilbud på montering av konvekse trafikkspeil ved innkjøringen til garasjen, og vil gjennomføre montering av disse.

10. Trapp gate 5 ned mot parkering, varmematte og utbedring

Trappen har sklidd ned og er pr.i dag farlig å gå ned på vinterstid siden trinnene peker nedover.
Den må løftes opp slik at øverste repo flukter med veien, det må også legges duk under slik at det ikke gror igjen i trinnene og ved siden av.
Antall trinn, 20 stk. varmematter, tilkobles eksisterende elektrisk anlegg i forbindelse med trapp nord i gate 5

Forslag til vedtak: Det vedtas oppgradering av trapp gate 5 og montering av varmematter

Styrets innstilling: Styret vedtar oppgradering av trappen i Gate 5 ned mot parkering. Dette inkluderer justering av trappens plassering for bedre nivå mot tilstøtende vei, etablering av underlag (duk) for å hindre gjengroing, samt montering av varmematter tilkoblet eksisterende elektrisk anlegg der dette er teknisk mulig.

11. Trivselstiltak 3-roms-leilighetene

Dagens utforming av veranda i 3-roms-leilighetene er ikke tilfredsstillende. Det medfører sjenerende innsyn og dårlig trivsel og verdien avhenger veldig av det gode naboskap siden det er lite avdelt mellom leilighetene og følelsen av å sitte i naboens matfat oppleves ofte ganske kleint.
Foreslår utvidelse /ny plan av veranda for å kunne få et bedre skille mellom leiligheter. Utvidelse av skillevegg på dagens alternativ er uaktuelt med tanke på sol og utsikt. Styret eller et utvalg ser på muligheten for endring av fasade, utforming og konstnadsoversikt. Resultatet av dette legges frem for beboere for info og videre til avstemming f.eks. på et beboermøte i løpet av 26/27 eller ved neste GF 27.

Forslag til vedtak: Det vedtas at ny utforming/plan av veranda til 3-roms leilighetene skal tas opp til vurdering

Styrets innstilling: Styret er enig i at dette er et tema som kan ha betydning for både trivsel og bokvalitet, men at eventuelle endringer av fasade og bygningsmessige løsninger må vurderes grundig og sees i sammenheng med tekniske, estetiske og økonomiske forhold.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at eiere av 3-roms leiligheter danner et utvalg som jobber med forslag. Dette for å sikre at erfaringer og behov fra de berørte leilighetene blir tilstrekkelig ivaretatt i det videre arbeidet. Styret anbefaler et minimum på 3 medlemmer i utvalget. Dersom minimumsforslaget ikke dekkes, anser styret saken som avsluttet.

12. Endring av praksis for dekning av egenandel ved forsikringsskader

Per i dag dekker borettslaget egenandelen ved alle forsikringsskader som meldes inn, uavhengig av årsak og ansvar. Dette medfører økte kostnader for fellesskapet, også i tilfeller der skaden helt eller delvis kan knyttes til den enkelte beboers bruk eller forhold

innenfor egen boenhet.

Styret mener det er behov for en mer nyansert praksis, hvor ansvar og årsak til skaden i større grad vurderes før det tas stilling til hvem som skal dekke egenandelen.

Forslag til vedtak: Det innføres en ordning der styret vurderer hver enkelt skadesak. Basert på en konkret vurdering av årsak, ansvar og forhold rundt skaden, kan styret beslutte at hele egenandelen skal dekkes av den aktuelle beboeren.

Ordningen skal bidra til økt bevissthet rundt forebygging av skader, samt en mer rettferdig fordeling av kostnader.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å vurdere hver enkelt forsikringssak som meldes inn. Styret kan, basert på en konkret vurdering av ansvar og årsaksforhold, beslutte at den enkelte beboer skal dekke egenandelen knyttet til skaden.

Vedtaket trer i kraft fra 070526, og gjelder for alle nye skadesaker som meldes etter denne datoen.

Årsmelding 2025 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 BevarHms for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr -5 134 227.
Endring i disponible midler i 2025 er kr -8 606 991.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 12 151 757.

I tillegg har boligselskapet kr 5 873 159 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

24 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3 758 967,-

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, Hanne Larsen
Styremedlem, Rolf Arne Marthinsen
Styremedlem, Aleksander Bergesen
Styremedlem, Elias Haugseth
Varamedlem, Bjørn Skoglund Dahler
Varamedlem, Jakob Nystuen Sørfjordnes

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året for å følge opp saker og forvalte borettslagets interesser på en god måte. Vi har også lagt vekt på å innhente tilbud og grunnlag på prosjekter vi kan håndtere selv, slik at vi står mest mulig selvstendig i arbeidet vårt.

I løpet av 2025 har styret jobbet med flere viktige tiltak for å forbedre bomiljøet, øke sikkerheten og bidra til et godt fellesskap i borettslaget. En stor del av arbeidet har vært knyttet til brannsikkerhet i garasjen. Over tid har leiligheter med direkte adkomst fra garasjen hatt utfordringer med utette dører, noe som har vært til ulempe for beboerne.

Dette er nå utbedret, og vi er glade for at flere kan føle seg tryggere i hjemmene sine.

Noen av tiltakene vi har jobbet med i året som har gått:

Innhenting av pristilbud for bytte av samtlige ytterdører
Gjennomføring av utskifting av ytterdører
Gradvis overgang til LED-belysning i fellesområder
Gjennomføring av felles dugnad
Markering av jul i aktivitetshuset, inkludert julegrantenning
Oppfølging av del to av garasjeprosjektet med fokus på brannsikkerhet
Videre oppussing av aktivitetshuset
Styret har også deltatt i møter knyttet til betongrehabilitering sammen med entreprenør, byggeleder og driftsleder. Dette har vært viktig for å følge arbeidet tett og sikre gode løsninger for borettslaget.

Vi hadde en veldig hyggelig dugnad i vår, med godt oppmøte. Tusen takk til alle som bidrar – det betyr mye! Dugnaden er ikke bare viktig for vedlikeholdet, men også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboer over en kopp kaffe og litt mat.

Før jul ble det satt opp et stort juletre, og vi arrangerte et koselig juletreff i aktivitetshuset for både store og små. Det ble servert kake, kaffe, gløgg og saft, og vi hadde også gleden av å dele ut gaver til de minste barna. Slike arrangementer er med på å skape gode minner og styrke fellesskapet vårt.

Aktivitetshuset oppgraderes jevnlig, og vi får mange hyggelige tilbakemeldinger på hvordan det fremstår i dag. Det er også god etterspørsel etter utleie, noe som gir verdifulle inntekter til borettslaget.

Vi i styret opplever at vi har et godt samarbeid, og vi setter pris på å kunne bruke hverandres erfaringer og styrker. Vi forsøker å svare på henvendelser så raskt som mulig, og jobber kontinuerlig for at Terrassen borettslag skal være et trygt, trivelig og godt sted å bo.

Takk til alle beboere for godt samarbeid og for at dere bidrar til et godt bomiljø.

Med vennlig hilsen

Styret i Terrassen Borettslag

Jøran, Rolf, Hanne, Elias og Aleksander

Styrets planer i 2026

Vedlikehold og oppgraderinger
Fortsette oppgradering til LED-belysning i alle fellesområder.
Løpende vedlikehold av fellesarealer, inkludert inngangspartier, trapperom og uteområder.
Videre oppgradering og vedlikehold av aktivitetshuset.
Vask av garasjeanlegg.
Gjennomføring av vannsjekk i laget.
Oppgradering av lekeplasser.

Sikkerhet og drift
Gjennomføre brannvernrunde / internkontroll i borettslaget.
Digitalisering og kommunikasjon.
Arrangere kurskvelder for bruk av digital portal for å øke andelen beboere som bruker digitale løsninger for informasjon og henvendelser.

Bomiljø og trivsel
Arrangere dugnad.

Videreføre tradisjoner som juletreff og evt. sommerarrangement.
Arrangere flere sosiale samlinger i aktivitetshuset.

Aktivitetshuset
Fortsette oppgraderinger.
Opprettholde og videreutvikle utleieordningen.
Montering av dør for direkte adkomst til sykkellagring.

Økonomi og forvaltning
Ha søkelys på kostnadskontroll og gode innkjøpsrutiner.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	24 633 063	24 640 757	23 089 166	24 006 304
Andre driftsinntekter	2	342 738	245 125	229 565	214 688
Sum inntekter		**24 975 801**	**24 885 882**	**23 318 731**	**24 220 992**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 036 131	946 941	959 098	1 097 127
Styrehonorar	4	334 000	334 000	334 000	350 700
Revisjonshonorar	5	25 131	20 000	19 530	26 011
Forretningsførerhonorar		394 823	395 000	376 022	409 882
Konsulenttjenester	6	686 219	541 000	1 630 256	515 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	3 999 607	4 367 000	1 086 037	1 800 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	8 669 462	10 330 000	15 224 182	310 000
Annet vedlikehold	9	378 539	285 000	238 499	230 149
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	117 945	101 200	103 285	136 000
Kostnader TV/Internett		1 222 617	1 116 000	1 091 433	1 257 600
Forsikringsskader		64 000	0	30 000	0
Forsikring	11	953 998	963 000	875 605	1 001 503
Kontingenter		59 400	59 400	59 400	59 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	3 264 065	3 363 000	3 252 788	3 353 000
Energi og brensel	13	271 774	330 000	338 590	276 776
Andre driftskostnader	14	511 642	351 800	527 455	507 487
Avskrivninger	19	28 667	28 667	23 889	28 667
Sum kostnader		**22 018 019**	**23 532 008**	**26 170 070**	**11 359 302**
Driftsresultat		**2 957 781**	**1 353 874**	**-2 851 339**	**12 861 690**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	980 546	50 000	1 090 685	685 549
Finanskostnader	16	9 072 554	9 569 610	9 114 539	8 372 440
Resultat finansposter		**-8 092 008**	**-9 519 610**	**-8 023 855**	**-7 686 891**
Ordinært resultat før skatt		**-5 134 227**	**-8 165 736**	**-10 875 193**	**5 174 799**
Årets resultat		**-5 134 227**	**-8 165 736**	**-10 875 193**	**5 174 799**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 134 227	0	-10 875 193	0
Sum disponeringer		**-5 134 227**	**0**	**-10 875 193**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		20 758 748	20 758 748	5 804 726	12 151 757
Periodens resultat		-5 134 227	-8 165 736	-10 875 193	5 174 799
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		28 667	28 667	23 889	28 667
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-86 000	0
Avdrag på lån		-2 817 963	-2 665 967	-2 442 503	-3 094 893
Opptak av lån		0	0	29 000 000	0
Innskudd øremerkede midler		-683 468	-500 000	-666 171	-500 000
Endring i disponible midler		**-8 606 991**	**-11 303 036**	**14 954 022**	**1 608 573**
Sum disponible midler		**12 151 757**	**9 455 712**	**20 758 748**	**13 760 330**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 25	97 856 907	97 856 907
Tomter	18, 25	2 370 000	2 370 000
Andre driftsmidler	19, 20	33 445	62 111
Sum varige anleggsmidler		**100 260 352**	**100 289 018**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	5 873 159	5 189 691
Sum finansielle anleggsmidler		**5 873 159**	**5 189 691**
Sum anleggsmidler		**106 133 511**	**105 478 709**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		63 629	44 965
Forskuddsfakturerte kostnader		1 339 533	1 203 257
Kundefordringer		0	2 500
Andre fordringer		31 410	0
Sum fordringer		**1 434 572**	**1 250 722**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		14 184 363	23 410 227
Innestående på skattetrekkskonto		2 537	34 790
Sum bankinnskudd og kontanter		**14 186 900**	**23 445 017**
Sum omløpsmidler		**15 621 472**	**24 695 738**
SUM EIENDELER		**121 754 982**	**130 174 448**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital 01.01		-68 086 776	-57 211 582
Årets endringer i egenkapital		-5 134 227	-10 875 193
Sum egenkapital 31.12	**22**	**-73 201 203**	**-68 066 976**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	173 167 520	175 985 483
Borettsinnskudd	23, 25	18 295 950	18 295 950
Depositum	24	23 000	23 000
Sum langsiktig gjeld		**191 486 470**	**194 304 433**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 076	8 354
Leverandørgjeld		1 152 034	1 481 549
Skyldig off. myndigheter		10 798	53 552
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		95 839	84 392
Påløpte renter		1 556 557	1 737 155
Påløpte avdrag	25, 26	570 579	496 224
Påløpte kostnader		19 633	19 633
Gjeld finansieringsforetak		53 200	56 131
Sum kortsiktig gjeld		**3 469 715**	**3 936 990**
Sum gjeld		**194 956 185**	**198 241 423**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**121 754 982**	**130 174 448**

31.12.25
Terrassen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	10 830 180	10 830 180	10 830 180	10 830 000
Garasjeleie	307 090	351 000	208 460	335 400
Parkeringsleie	129 600	108 000	125 880	128 547
Renter lån	9 470 034	9 569 610	8 477 787	8 372 440
TV - Internett	1 195 128	1 116 000	1 144 044	1 245 024
Avdrag lån	2 701 031	2 665 967	2 302 815	3 094 893
Sum	**24 633 063**	**24 640 757**	**23 089 166**	**24 006 304**

Borettslaget består av 198 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter utleie	46 200	45 000	37 450	40 000
Brøyterefusjon	119 011	90 125	106 047	64 688
Inntekter elbillading	94 527	60 000	66 672	60 000
Andre inntekter	83 000	50 000	19 396	50 000
Sum	**342 738**	**245 125**	**229 565**	**214 688**

Andre inntekter:
kr 82 000 gjelder innkreving for elbilader med montering.
kr 1 000 er fakturert for garasjeåpnere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	700 879	654 000	636 286	709 482
Overtid	97 071	91 000	96 117	120 000
Påløpte feriepenger	95 839	89 400	87 888	82 258
Arbeidsgiveravgift	92 654	85 241	86 950	147 402
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	7 571	0	7 713	6 726
Pensjonskostnader	0	15 000	31 555	0
Yrkesskadeforsikring	7 977	11 300	6 151	10 000
Innskuddspensjon	32 910	0	0	21 000
Annen personalkostnad	1 230	1 000	6 438	259
Sum	**1 036 131**	**946 941**	**959 098**	**1 097 127**

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. I tillegg har det vært deltidsansatte på timelønn, blant annet helgevakter brøyting.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	334 000	334 000	334 000	350 700
Sum	**334 000**	**334 000**	**334 000**	**350 700**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	25 131	20 000	19 530	26 011
Sum	**25 131**	**20 000**	**19 530**	**26 011**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	17 645	20 000	17 326	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	21 000	35 407	5 000
Teknisk rådgivning	668 574	500 000	1 577 524	500 000
Sum	**686 219**	**541 000**	**1 630 256**	**515 000**

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord utover forretningsførerkontrakten.
Teknisk rådgivning knytter seg til garasjeprosjektet som Bonord og Cowi har levert teknisk bistand til.
Bonord: kr 393 525 prosjekt - og byggeledelse + kr 1 688 søknad brøyterefusjon.
Cowi: kr 273 361.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	3 754 243	2 900 000	517 240	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	32 985	1 075 000	64 690	300 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	207 059	350 000	495 434	400 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	5 320	42 000	8 672	100 000
Sum	**3 999 607**	**4 367 000**	**1 086 037**	**1 800 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	4 644	30 000	8 415	10 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	8 664 817	10 300 000	15 215 767	300 000
Sum	**8 669 462**	**10 330 000**	**15 224 182**	**310 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	0	0	5 623	0
Sommer- og vintervedlikehold	81 468	150 000	163 495	105 149
Reparasjon og vedlikehold utstyr	409	25 000	2 963	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	208 157	60 000	29 430	20 000
Annet vedlikehold	88 505	50 000	36 988	100 000
Sum	**378 539**	**285 000**	**238 499**	**230 149**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale parkeringsanlegg	37 346	32 000	37 554	53 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	23 933	28 000	25 350	25 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	42 342	41 200	40 381	43 000
Internkontrollsystem (HMS)	11 325	0	0	12 000
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	3 000
Sum	**117 945**	**101 200**	**103 285**	**136 000**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikring bil	7 888	9 000	6 709	8 000
Forsikringspremie	921 469	929 000	846 159	968 000
Premie sikringsfond felleskostnader	24 641	25 000	22 737	25 503
Sum	**953 998**	**963 000**	**875 605**	**1 001 503**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 513 970	2 615 000	2 525 992	2 575 000
Eiendoms- og festeavgift	750 095	748 000	726 796	778 000
Sum	**3 264 065**	**3 363 000**	**3 252 788**	**3 353 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	271 774	330 000	338 590	276 776
Sum	**271 774**	**330 000**	**338 590**	**276 776**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	32 162	0	37 381	30 000
Annen leiekostnad	118 591	100 800	196 109	121 646
Verktøy	6 859	50 000	33 125	20 000
Inventar	419	10 000	0	2 503
Driftsmateriale	32 151	25 000	44 059	26 919
Datautstyr (hardware)	1 399	5 000	0	2 000
Arbeidsklær og verneutstyr	13 363	10 000	11 002	10 000
Kontorrekvisita	6 999	11 000	9 051	7 000
Kurs, reiser, møter	1 155	10 000	1 100	3 000
Elektronisk kommunikasjon	20 387	15 000	18 078	18 000
Porto	0	0	490	0
Drivstoff	46 881	50 000	35 822	36 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	88 954	0	79 593	80 000
Vedlikehold varebiler	19 193	0	15 564	20 000
Annen kostnad transportmidler	19 317	0	4 873	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	1 711	0
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	0	0	554	0
Gaver	0	0	2 028	0
Styrekostnader	3 968	5 000	2 821	5 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	15 891	15 000	13 870	17 000
Bank og kortgebyrer	2 970	5 000	4 653	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Andre gebyrer	31 595	0	0	46 000
Kostnader for bomiljøtiltak	14 546	30 000	13 064	15 227
Andre driftskostnader	32 968	10 000	631	36 192
Sum	**511 642**	**351 800**	**527 455**	**507 487**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	980 546	50 000	1 090 685	685 549
Sum	**980 546**	**50 000**	**1 090 685**	**685 549**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	9 072 431	9 569 610	9 114 539	8 372 440
Andre rentekostnader	123	0	0	0
Sum	**9 072 554**	**9 569 610**	**9 114 539**	**8 372 440**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kostpris garasjeanlegg	Kostpris tilleggsbebyggel	Påkostning	Påkostning	Påkostning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Anskaffelsesår :	1979	1979	1988	1996	1997	1998
Antatt levetid i år :						

	Påkostning	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
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	79 633	23 050
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2008	2023	2023
Antatt levetid i år :						

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

Note 18 - Tomt

	Opprinnelse verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 370 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 370 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 370 000
Anskaffelsesår :	1979
Antatt levetid i år :	

Gnr 15/bnr 740.

Note 19 - Andre driftsmidler

	Bil - Caddy BS19249	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 000	79 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 000	79 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 555	79 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 445	0
Årets avskrivninger :	28 667	0
Anskaffelsesår :	2024	2014
Antatt levetid i år :	3	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Andre driftsmidler

	Traktor	Sum
Anskaffelsesår	2010	
Antall levetid i år	10	
Kostpris pr. 01.01.	661 250	661 250
+ Nyanskaffelser i året	0	0
- Salg/utrangering	0	0
Kostpris pr. 31.12.	**661 250**	**661 250**
Samlede avskrivninger pr. 01.01	0	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	**0**	**0**
Bokført verdi pr. 31.12.	**0**	**0**

Varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 21 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	5 189 691	4 523 520
Innskudd	683 468	666 171
Sum	**5 873 159**	**5 189 691**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-68 086 776	-57 211 582
Årets endringer i egenkapital	-5 134 227	-10 875 193
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-73 201 203**	**-68 066 976**

På grunn av pågående og tidligere års renoveringsprosjekt viser balansen i årsregnskapet negativ egenkapital. Dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte 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 høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	18 295 950	18 295 950
Sum	**18 295 950**	**18 295 950**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Depositum

	2025	2024
Depositum	23 000	23 000
Sum	**23 000**	**23 000**

Garasjeportåpner.

Note 25 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	192 034 049	194 777 657
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 lån, IN-avtale.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering		Garasjelån	Refinansiering	Renovering
Lånenummer:	**16367659487**	**12133826082**	**12119368144**	**16367659479**	**16368411047**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016	2011	2023	2024
Rentesats:	4.85 %	4.85 %	4.85 %	4.85 %	4.85 %
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 lånebeløp:	32 968 700	92 561 517	9 243 843	33 567 932	29 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 377 974	81 008 299	1 344 923	32 944 658	28 805 851
Avdrag i perioden:	615 618	1 001 964	51 236	655 172	419 618
Lånesaldo 31.12:	**31 762 357**	**80 006 335**	**1 293 687**	**32 289 486**	**28 386 234**
Saldo 5 år frem i tid:	27 932 005	73 705 616	1 037 511	28 255 885	25 766 877

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119368144	117	11 057	1 293 669
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133826082	12	465 490	5 585 880
	6	455 849	2 735 094
	21	454 113	9 536 373
	7	444 472	3 111 304
	58	421 911	24 470 838
	1	420 304	420 304
	5	418 054	2 090 270
	1	413 876	413 876
	38	412 269	15 666 222
	10	354 806	3 548 060
	11	325 592	3 581 512
	28	315 951	8 846 628
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367659479	18	186 633	3 359 394
	28	181 964	5 094 992
	98	168 785	16 540 930
	5	167 228	836 140
	10	141 337	1 413 370

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	39	129 351	5 044 689
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367659487	18	183 587	3 304 566
	28	178 993	5 011 804
	98	166 029	16 270 842
	5	164 498	822 490
	10	139 030	1 390 300
	39	127 240	4 962 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368411047	18	164 073	2 953 314
	28	159 967	4 479 076
	98	148 381	14 541 338
	5	147 013	735 065
	10	124 252	1 242 520
	39	113 715	4 434 885

Resultat og balanse med noter for Terrassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terrassen Borettslag

Styreleder	Jøran Olsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Aleksander Bergesen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Elias Haugseth (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Hanne Larsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Rolf Arne Marthinsen (sign.)	21.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Terrassen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: FL0KS-4PG7Z-64EO8-Z7UXC-1FB4Z-N35O3

Shape the future with confidence

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

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

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

Tromsø, 23. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FL0KS-4PG7Z-64EO8-Z7UXC-1FB4Z-N35O3

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-23 12:43:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FLOKS-4PG7Z-64EO8-Z7UXC-1FB4Z-N35O3

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terrassen Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Terrassen brl. Aktivitetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
59 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
50 stemmeberettigede til stede
9 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Representant fra Bonord, Henrik Lund, velges som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Elias Haugseth velges som protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Hanne Larsen velges til protokollunderskriver.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.

Varsel om generalforsamling ble sendt ut 05.02.26

Innkallingen ble publisert og lagt i postkassene den 27.04.26

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Anton Giæver er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger, dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel

Vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for 2025 utgjorde kr 334 000.

Vedtak:
Styrehonoraret for 2026 settes til 346 000.

5. VALG

5.1 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.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:
Nina Mari Nilsen velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Rolf Marthinsen går ut av styret. Hanne Larsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Hanne Larsen og Ole Bakker velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer

Vedtak:
Edel B Straumsgård og Jakob Nystuen Sørfjordnes velges til varamedlemmer for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Vedtak:
Edel B Straumsgård og Jakob Nystuen Sørfjordnes velges som valgkomitè for 1 år.

5.6 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:
Nina Mari Nilsen, Hanne Larsen, Edel B Straumsgård og Jakob Nystuen Sørfjordnesvelges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

6. Remiks vdr. avfallsposer

Sak 1: Etter forespørsel til Remiks vdr. avfallsposer sier de at flere borettslag henter poser fortsatt selv.
Vi er flere i laget som ikke har bil, og kan/ klarer å bære dette selv fra butikk.

Borettslaget, har bil, henger, lagrings plass og ikke minst en dyktig driftsleder.

Vedtak:

Borettslaget henter poser hos Remiks ved behov, hvis mulig.

7. Gelender fra busstopp til søppel containere

Gelender fra busstopp til søppel containere. Dette er en kommunal vei. Veien er glatt, bratt og vanskelig på vinterstid.

Vedtak:

Styret vil ta kontakt med kommunen for å videreformidle innspillet og be om en vurdering av behovet for gelender eller andre trafikksikkerhetstiltak på stedet.

8. Beskjæring og høydereduksjon av trær ved Planetvegen og parkeringsområdet

Trærne parallelt ved Planetvegen (markert med rødt) og ved parkeringsplassen (markert med blått) opp mot Gate 5 har vokst seg så høye og tette at de nå skaper utfordringer både for sikkerhet og for sollys inn mot leilighetene, spesielt leilighetene som ligger sør i Gate 5. For å ivareta et trygt og godt bomiljø foreslår jeg at borettslaget gjennomfører en kontrollert høydereduksjon og beskjæring av disse trærne. Begrunnelse for tiltaket

1. Redusert risiko for skade: Trær i tettbygde områder skal vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for fallende greiner, råteutvikling og strukturelle svakheter. Sikkerhet er en hovedgrunn til å gjennomføre beskjæring, særlig der trær står nær bygninger, parkeringsplasser eller ferdsel. I vårt borettslag står flere av trærne slik til at fallende greiner kan utgjøre en risiko for både mennesker, biler og bygningsmasse – spesielt ved kraftig vind og snøfall, som er vanlig i Tromsø.

2. Bedre sollys og økt trivsel: Det finnes legitime grunner til å beskjære eller redusere trær – blant annet når de skaper betydelige ulemper for beboere, som tap av sollys eller redusert brukskvalitet i nærområdet. I vårt område skygger trærne i dag for sollys inn mot f lere av leiligheter i Gate 5, spesielt de som ligger sør i gaten. En moderat høydereduksjon vil gi bedre lysforhold uten å fjerne trærne helt.

Vedtak:

Styret vedtar å gjennomføre beskjæring og moderat høydereduksjon av trær ved Planetvegen og parkeringsplassen mot gate 5.

9. Bedre trafikksikkerhet ved innkjøringen til garasjen – etablering av sladrespeil

Bakgrunn Innkjøringen til garasjen har i dag betydelige utfordringer knyttet til sikt og trafikksikkerhet. For beboere som har parkeringsplasser nært porten er det svært vanskelig å se biler som kommer inn i garasjen, ettersom betongveggene skaper store blindsoner. Dette har ført til flere nestenulykker og utrygge situasjoner. I tillegg holder enkelte bilister høy hastighet inn i garasjen, noe som forsterker risikoen ytterligere.

Begrunnelse for tiltaket
Dårlig sikt og blindsoner skaper risiko
Betongveggene ved innkjøringen gjør at bilister som parkerer på de seks nærmeste parkeringsplassene på begge sider av innkjøringen ikke har mulighet til å se innkjørende trafikk før bilen allerede er i bevegelse. Dette er en typisk blindsoneproblematikk som øker sannsynligheten for sammenstøt.

Statens vegvesen anbefaler bruk av konvekse trafikkspeil i situasjoner der siktforholdene er utilstrekkelige og der fysiske hindringer skaper farlige blindsoner. Slike speil brukes nettopp for å gi førere oversikt i områder hvor direkte sikt ikke er mulig. Montering av sladrespeil (konvekse speil) er et velkjent og eUektivt tiltak for å bedre sikt i trange og uoversiktlige parkeringsanlegg. Speilene gjør det mulig å se trafikk som ellers er skjult bak vegger og hjørner, og brukes ofte i garasjeanlegg nettopp for å redusere risiko for kollisjoner.

Tiltaket er rimelig, krever lite vedlikehold og kan monteres uten større inngrep.

Vedtak:

Styret innhenter tilbud på montering av konvekse trafikkspeil ved innljæringen til garasjen, og vil gjennomføre

10. Trapp gate 5 ned mot parkering, varmematte og utbedring

Trappen har sklidd ned og er pr.i dag farlig å gå ned på vinterstid siden trinnene peker nedover.
Den må løftes opp slik at øverste repo flukter med veien, det må også legges duk under slik at det ikke gror igjen i trinnene og ved siden av.
Antall trinn, 20 stk. varmematter, tilkobles eksisterende elektrisk anlegg i forbindelse med trapp nord i gate 5

Vedtak:

Styret vedtar oppgradering av trappen i gate 5 ned mot parkering. Dette inkluderer justering av trappens plassering for bedre nivå mot tilstøtende vei, etablering av underlag (duk) for å hindre gjengroing, samt montering av varmematter tilkoblet eksisterende elektrisk anlegg der dette er teknisk mulig.

11. Trivselstiltak 3-roms-leilighetene

Dagens utforming av veranda i 3-roms-leilighetene er ikke tilfredsstillende. Det medfører sjenerende innsyn og dårlig trivsel og verdien avhenger veldig av det gode naboskap siden det er lite avdelt mellom leilighetene og følelsen av å sitte i naboens matfat oppleves ofte ganske kleint.
Foreslår utvidelse /ny plan av veranda for å kunne få et bedre skille mellom leiligheter.
Utvidelse av skillevegg på dagens alternativ er uaktuelt med tanke på sol og utsikt.
Styret eller et utvalg ser på muligheten for endring av fasade, utforming og konstnadsoversikt. Resultatet av dette legges frem for beboere for info og videre til avstemming f.eks. på et beboermøte i løpet av 26/27 eller ved neste GF 27.

Vedtak:

Styret er enig i at dette er et tema som kan ha betydning for både trivsel og bokvalitet, men at eventuelle endringer av fasade og bygningsmessige løsninger må vurderes grundig og sees i sammenheng med tekniske, estetiske og økonomiske forhold.

Styret foreslår at eiere av 3-roms leiligheter danner et utvalg som jobber med forslag. Dette for å sikre at erfaringer og behov fra de berørte leilighetene blir tilstrekkelig ivaretatt i det videre arbeidet. Styret anbefaler et minimum på 3 medlemmer i utvalget. Dersom minimumsforrslaget ikke dekkes, anser styret saken som avsluttet.

Utvalg for utredning av trivselstiltaket:

May Elin Pedersen, Planetvegen 331

Sylvi Xavier, Planetvegen 525

Rita Idrupsen, Planetvegen 595

Eirik A. Hansen, Planetvegen 579

12. Endring av praksis for dekning av egenandel ved forsikringsskader

Per i dag dekker borettslaget egenandelen ved alle forsikringsskader som meldes inn, uavhengig av årsak og ansvar. Dette medfører økte kostnader for fellesskapet, også i tilfeller der skaden helt eller delvis kan knyttes til den enkelte beboers bruk eller forhold innenfor egen boenhet.

Styret mener det er behov for en mer nyansert praksis, hvor ansvar og årsak til skaden i større grad vurderes før det tas stilling til hvem som skal dekke egenandelen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å vurdere hver enkelt forsikringssak som meldes inn. Styret kan, basert på en konkret vurdering av ansvar og årsaksforhold, beslutte at den enkelte beboer skal dekke egenandelen knyttet til skaden.

Vedtaket trer i kraft fra 07.05.2026, og gjelder for alle nye skadesaker som meldes etter denne datoen.

Protokoll for Terrassen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Lund (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Elias Haugseth (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Henrik Lund (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Hanne Larsen (sign.)	05.05.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 15 / 740 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	B	Boligbebyggelse
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	GF_F_	Friområde

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0525	Kroken sør	Eldre reguleringsplan	21.10.1987	PARK	Park
0525	Kroken sør	Eldre reguleringsplan	21.10.1987	VEG	Kjørevei
0621	Myrland - Lunheim - Tomasjordnes I	Eldre reguleringsplan	24.05.1977	B	Boliger

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Angitt hensynssone	Hensyn friluftsliv	H530_5	0142
Faresone	Ras- og skredfare	H310_737	0142
Faresone	Ras- og skredfare	H310_731	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

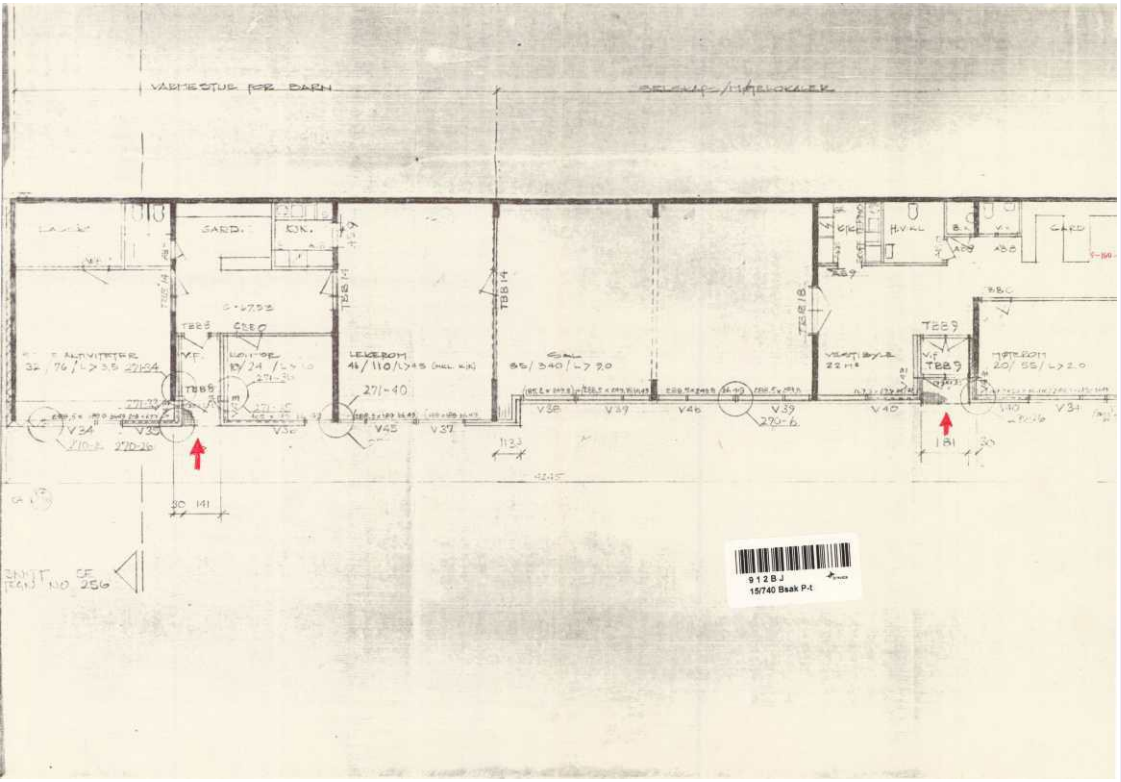
Ligger eiendommen innenfor sone for flom?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

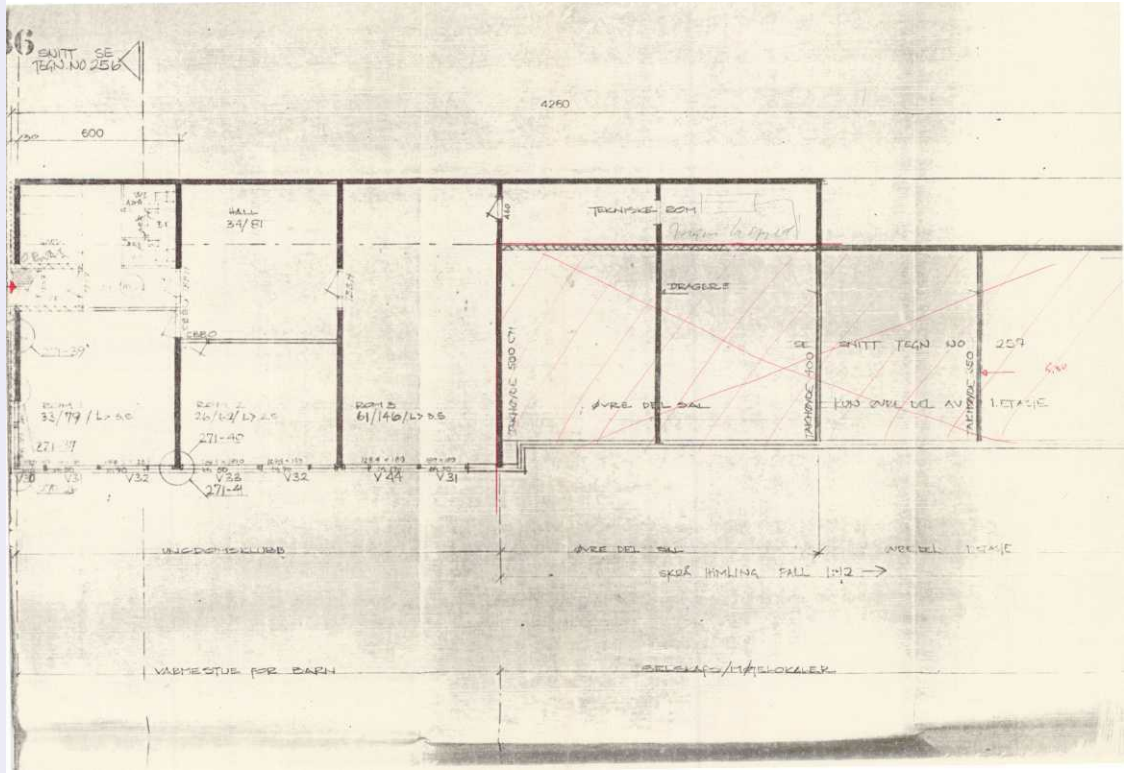
HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

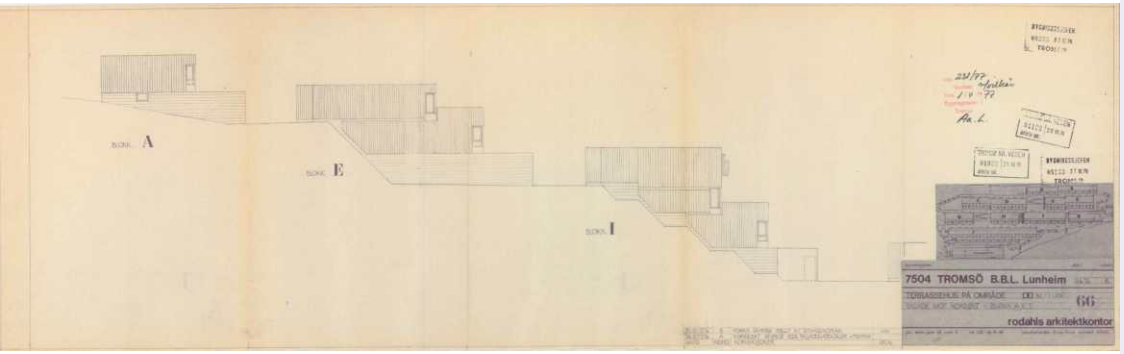
Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

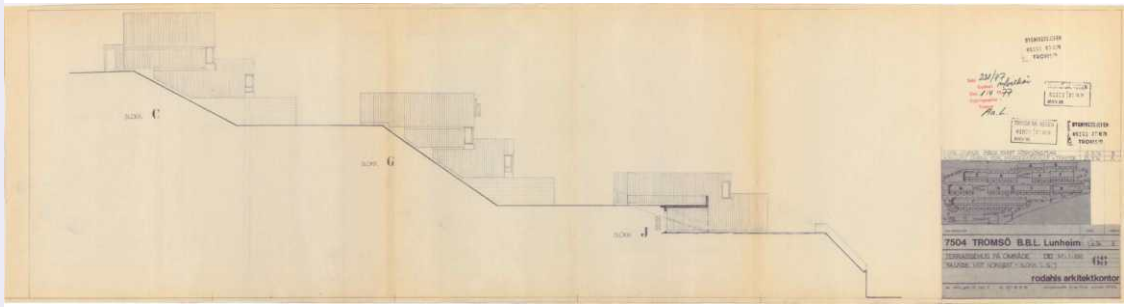
HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

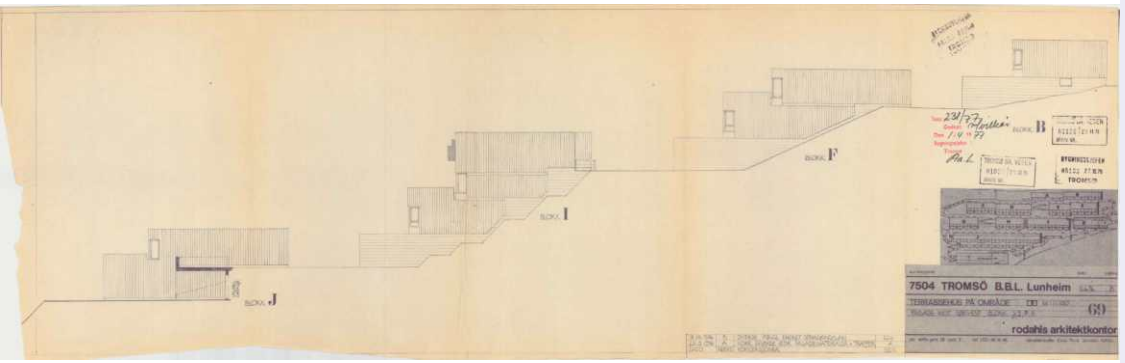
Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

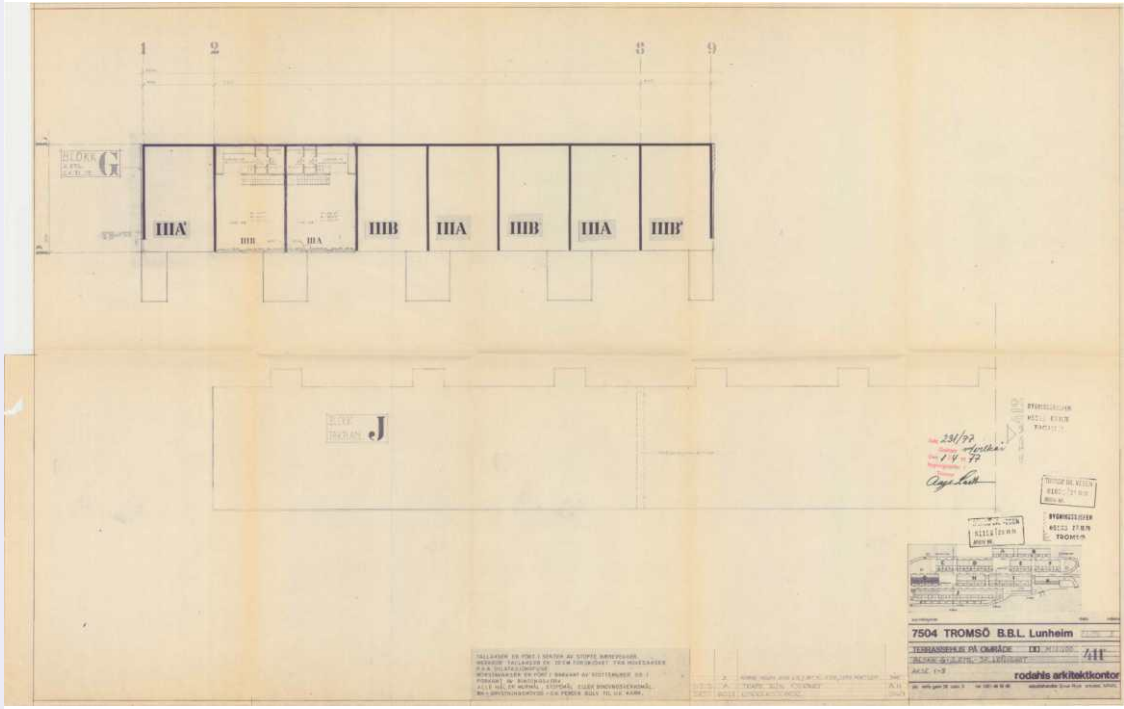

VARMESTUE FOR BARN
SELSKAPS-/MØTELOKALER
SNITT SE TEGN NO 256
9128-J
15/740 Baak P-t

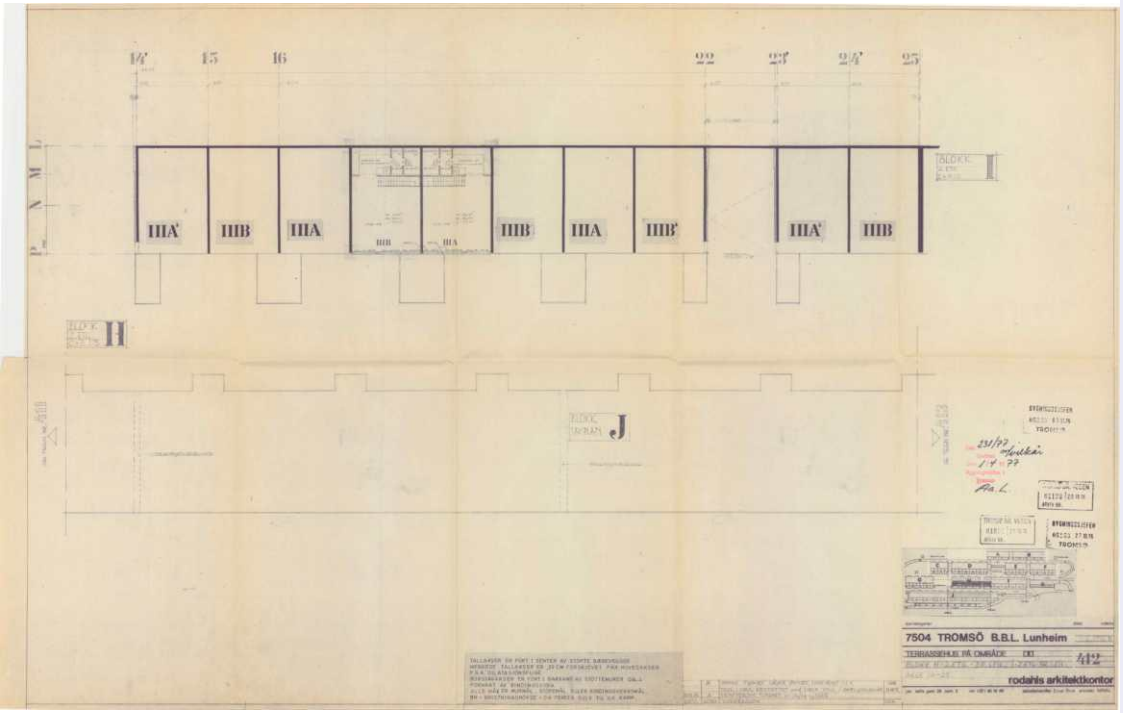

SNITT SE TEGN NO 256
4250
600
HALL
TEKNISKE ROM
DRAGERE
SE SNITT TEGN NO 259
ØVRE DEL SAL
UNDER DEL AV 1. ETASJE
SKRÅ HIMLING FALL 1:12
VARMESTUE FOR BARN
SELSKAPS-/MØTELOKALER

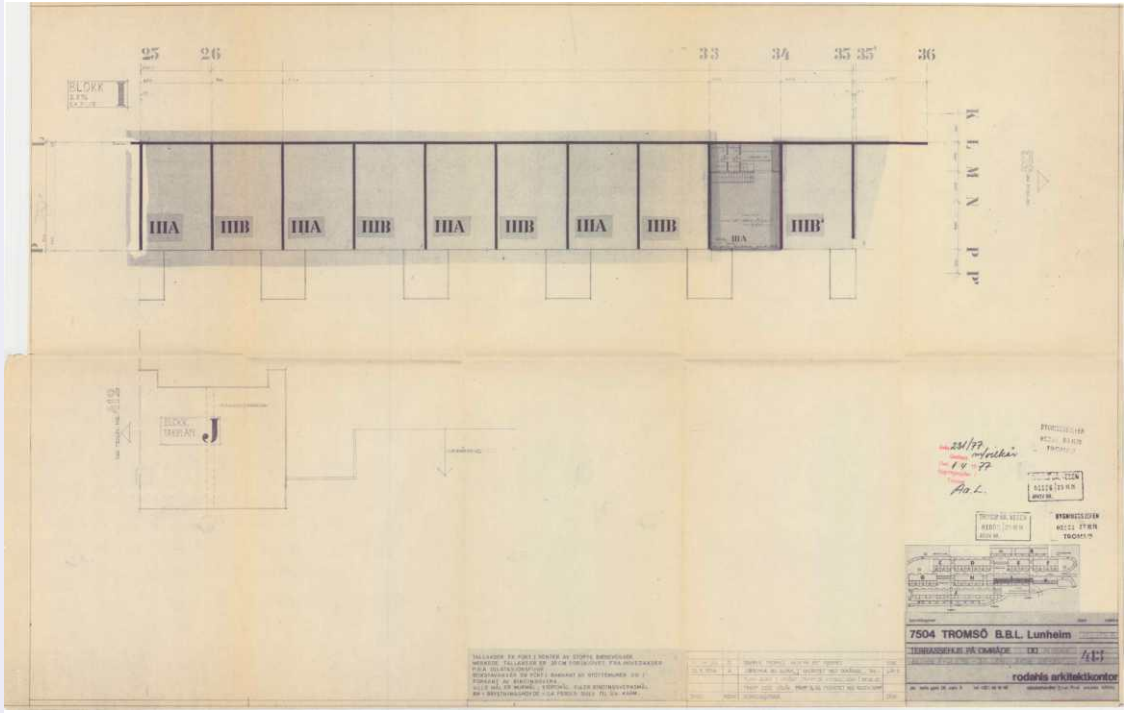

BLOKK A
BLOKK E
BLOKK I
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
66
rodahls arkitektkontor


BLOKK C
BLOKK G
BLOKK J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
66
rodahls arkitektkontor


BLOKK J
BLOKK I
BLOKK F
BLOKK B
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
69
rodahls arkitektkontor


1
2
8
9
BLOKK G
IIIA'
IIIB
IIIA
IIIB
IIIA
IIIB'
BLOKK J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
41F
rodahls arkitektkontor


14
15
16
22
23
24
25
IIIA'
IIIB
IIIA
IIIB
IIIA
IIIB'
IIIA'
IIIB
BLOKK I
BLOKK H
BLOKK J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
rodahls arkitektkontor


25
26
33
34
35
35'
36
IIIA
IIIB
IIIA
IIIB
IIIA
IIIB
IIIA
IIIB
IIIB'
BLOKK I
BLOKK J
7504 TROMSØ B.B.L. Lunheim
TERRASSEHUS PÅ OMRÅDE
rodahls arkitektkontor

Byutvikling
Tromsø kommune

Arkitektkontoret Amundsen as
Postboks 101

9251 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	32126/08-INGSIV 08/4757	Ingrid Sivertsen **Telefon:** 77 79 02 36	18.07.2008

PLANETVEIEN 531, 15/740 - FASADEENDRING,REHABILITERING,OMBYGGING GODKJENNING AV TILTAK, FORETAK OG ANSVARSRETT- RAMMESØKNAD

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 08/4757.

Type søknad: Trinn 1 – **Rammetillatelse**
Tiltakshaver: Terrassen Borettslag

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 1136/08**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

1. Godkjenning av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf § 95 a, **godkjennes rammesøknad** for fasadeendring, etablerte terrasser, rehabilitering av lekeplasser, forstøtningsmur og ventilasjon på eiendommen 15/740.

Godkjente dokumenter:	Målestokk	Datert	Mottatt	Dok.ref.
Fasader blokk A/B	1:100	10.06.2008	07.07.08	38946/08
Fasader blokk C/D	1:100	10.06.2008	07.07.08	38947/08
Fasader blokk E/F	1:100	10.06.2008	07.07.08	38948/08
Fasader blokk G	1:100	10.06.2008	07.07.08	38949/08
Fasader blokk H/I	1:100	10.06.2008	07.07.08	38950/08
Fasader blokk J	1:100	10.06.2008	07.07.08	38951/08
Fasader blokk K	1:100	10.06.2008	07.07.08	38952/08
Plan LP4, gate 2	1:100	10.06.2008	07.07.08	38953/08
Plan LP3, gate 2	1:100	10.06.2008	07.07.08	38954/08
Plan LP2, gate 3	1:100	10.06.2008	07.07.08	38955/08
Plan LP1, gate 3	1:100	10.06.2008	07.07.08	38956/08
9.etasje	1:200	10.06.2008	07.07.08	38957/08

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso. kommune.no	4750.1946.504

Støttemur nedre vei, plan/snitt	1:20/10	10.06.2008	07.07.08	38958/08
Oversiktskart	1:500	10.06.2008	07.07.08	38959/08

Før igangsettingstillatelse må det godkjennes avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf avfallsforskriftens kapittel 15- om byggeavfall (i kraft den 1.januar 2008).

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl § 94 er innsendt og godkjent av kommunen, jf pbl § 95 a.

Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket, og det må derfor **sendes melding om tidspunkt for oppstart**, når igangsettingstillatelse er gitt, jf pbl § 97.
Kontrollansvarlig skal foreta **sluttkontroll** og levere kontrollerklæring om tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, jf pbl § 99, SAK § 34.

2. Godkjenning av foretak.

Foretak med sentral godkjenning
I medhold av pbl § 98, jf § 98 a gis ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak med sentral godkjenning:

- **Asplan Viak as,** TROMSØ med organisasjonsnr: 910209205 for ansvarsområder:
PRO/KPR for overvannssystem, landskapsarkitektur, for rehabilitering av betongkonstruksjoner, atkomstvei, støttemur, tekking av garasjedekke og parkeringsdekke, rydding og drenering av kryprom/bakrom.
- **Cowi as,** TROMSØ med organisasjonsnr: 979364857 for ansvarsområder:
PRO/KPR for brannalarmanlegg i garasjeanlegg
- **Sletten as,** TROMSØ med organisasjonsnr: 939615806 for ansvarsområder:
PRO/KPR for ventilasjon: avtrekksanlegg for leiligheter. Tilluft- og avtrekksanlegg for garasje. Sanitæranlegg: Sluker i gulv i garasje og brannslangeskap i garasje.
- **Arkitektkontoret Amundsen as,** TROMSØ med organisasjonsnr: 917350566 for ansvarsområder:
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket
PRO/KPR for bygningsmessige fasadearbeider

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf pbl § 96.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige.

Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Aktuelle saksdokumenter: Mottatt dato:
PLANETVEIEN 531, 15/740 - FASADEENDRING, DIVERSE REHABILITERINGER 07.07.2008

Aktuelle plandokumenter: Datert:
Plan nr 621 24.05.1977

Saksopplysninger:

Rammetillatelsen gjelder rehabilitering av Terrassen borettslag på Lunheim. Totalt omfatter den planlagte rehabiliteringen følgende arbeider:

Fasadeendring:
Eksiterende fasader anses ikke å være verneverdige. De nye fasadene bør beholde en enhetlig preg og gi et harmonisk inntrykk.
Eksisterende stålplater fjernes, vegger tilleggsisoleres og nye fasadeplater monteres.
Fargeplan sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
Eksisterende boder kles med panel.

Etablerte terrasser på østsiden av blokk A og B i gate 1:
Enkelte leiligheter har etablert søknadspliktige terrasser. Borettslaget ønsker godkjenning av disse konstruksjonene.

Legging av nye overvannsledninger:
I gate 2 og 3 planlegges det lagt nye overvannsledninger. Før igangsetting må det dokumenteres at Vann og avløp har godkjent planene.

Rehabilitering av lekeplasser:
Enkelte av lekeplassene innenfor borettslaget søkes rehabilitert, jf tegn av Plan LP4 gate 2, Plan LP3 gate 2, Plan LP2 gate 3, Plan LP1 gate 3.

Delvis riving og etablering av ny forstøtningsmur:
Forstøtningsmuren langs vestsiden av intern atkomsveg i borettslaget viser tegn til utrasing og deler av muren vil derfor bli revet og ny forstøtningsmur etablert.

Omlegging av ventilasjonskanaler fra kjøkken i leilighetene.

Installasjon av nytt ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget.

Installasjon av brannalarmanlegg i garasjeanlegget.

Nevnte tiltak er nærmere beskrevet i brev datert 30.juni 2008 fra ansvarlig søker.

Underretning med klageadgang til:
- Asplan Viak as, Rådhusgata 3, 9008 TROMSØ
- Cowi as, Fiolveien 10, 9016 TROMSØ
- Sletten as, Postboks 349, 9254 TROMSØ
- Terrassen Borettslag, Planetveien 531, 9024 TOMASJORD

GEODATA

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-15/740/0

Bruksnavn	TERASSEN BORETTSLAG	Beregnet areal	34 028.8
Etablert dato	21.10.1976	Historisk oppgitt areal	34 043.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TERRASSEN BORETTSLAG	948677946	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	05.03.2009	05.03.2009		
SF - Sammenslåing	23.08.1977			
DL - Kart- og delingsforretning	21.10.1976			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	17.11.1994	34 028.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190713369	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk
190713377	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190713385	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190713393	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190713520	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190713539	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190713547	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190862674	0	659 - Annen idrettsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 190713369: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 840.0
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	1 840.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005

EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	20	920.0	0.0	920.0	0.0
H02	0	920.0	0.0	920.0	0.0

Bygning 190713377: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 156.0
Antall boenheter	28	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	2 156.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005
EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	94.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	14	658.0	0.0	658.0	0.0
H02	14	1 498.0	0.0	1 498.0	0.0

Bygning 190713385: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 352.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 352.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005
EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	94.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	12	720.0	0.0	720.0	0.0
H04	12	564.0	0.0	564.0	0.0
H03	0	564.0	0.0	564.0	0.0
H02	0	504.0	0.0	504.0	0.0

Bygning 190713393: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	4 502.0
Antall boenheter	58	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	4 502.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005
EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	25	1 500.0	0.0	1 500.0	0.0
H03	15	1 310.0	0.0	1 310.0	0.0
H01	18	846.0	0.0	846.0	0.0
H02	0	846.0	0.0	846.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190713393-1	T - Tilbygg	MF - Meldingssak tiltak fullført	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	85.0	0.0	85.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	01.11.2008	10.11.2008
MF - Meldingssak tiltak fullført	06.11.2008	10.11.2008

Bygning 190713520: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 568.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 568.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005
EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	480.0	0.0	480.0	0.0
H01	8	376.0	0.0	376.0	0.0
H03	8	336.0	0.0	336.0	0.0
H02	0	376.0	0.0	376.0	0.0

Bygning 190713539: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 568.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 568.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005
EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	94.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	480.0	0.0	480.0	0.0
H01	8	376.0	0.0	376.0	0.0
H03	8	336.0	0.0	336.0	0.0
H02	0	376.0	0.0	376.0	0.0

Bygning 190713547: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 546.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	3 546.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005
EB - Endre bygningsdata	24.02.2025	24.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	102.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	846.0	0.0	846.0	0.0
H03	18	864.0	0.0	864.0	0.0
H01	18	756.0	0.0	756.0	0.0
H02	0	1 080.0	0.0	1 080.0	0.0

Bygning 190862674: 659 - Annen idrettsbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	1 034.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 034.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	07.09.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	220.0	220.0	0.0
U01	0	0.0	407.0	407.0	0.0
H01	0	0.0	407.0	407.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Planetvegen	201		9024 TOMASJORD
Planetvegen	203		9024 TOMASJORD
Planetvegen	205		9024 TOMASJORD
Planetvegen	207		9024 TOMASJORD
Planetvegen	209		9024 TOMASJORD
Planetvegen	211		9024 TOMASJORD
Planetvegen	213		9024 TOMASJORD
Planetvegen	215		9024 TOMASJORD
Planetvegen	217		9024 TOMASJORD
Planetvegen	219		9024 TOMASJORD
Planetvegen	221		9024 TOMASJORD
Planetvegen	223		9024 TOMASJORD
Planetvegen	225		9024 TOMASJORD
Planetvegen	227		9024 TOMASJORD

Planetvegen	229	9024 TOMASJORD
Planetvegen	231	9024 TOMASJORD
Planetvegen	233	9024 TOMASJORD
Planetvegen	235	9024 TOMASJORD
Planetvegen	237	9024 TOMASJORD
Planetvegen	239	9024 TOMASJORD
Planetvegen	241	9024 TOMASJORD
Planetvegen	243	9024 TOMASJORD
Planetvegen	245	9024 TOMASJORD
Planetvegen	247	9024 TOMASJORD
Planetvegen	249	9024 TOMASJORD
Planetvegen	251	9024 TOMASJORD
Planetvegen	253	9024 TOMASJORD
Planetvegen	255	9024 TOMASJORD
Planetvegen	257	9024 TOMASJORD
Planetvegen	259	9024 TOMASJORD
Planetvegen	261	9024 TOMASJORD
Planetvegen	263	9024 TOMASJORD
Planetvegen	265	9024 TOMASJORD
Planetvegen	267	9024 TOMASJORD
Planetvegen	269	9024 TOMASJORD
Planetvegen	271	9024 TOMASJORD
Planetvegen	273	9024 TOMASJORD
Planetvegen	275	9024 TOMASJORD
Planetvegen	277	9024 TOMASJORD
Planetvegen	279	9024 TOMASJORD
Planetvegen	281	9024 TOMASJORD
Planetvegen	283	9024 TOMASJORD
Planetvegen	285	9024 TOMASJORD
Planetvegen	287	9024 TOMASJORD
Planetvegen	289	9024 TOMASJORD
Planetvegen	291	9024 TOMASJORD
Planetvegen	293	9024 TOMASJORD
Planetvegen	295	9024 TOMASJORD
Planetvegen	297	9024 TOMASJORD
Planetvegen	299	9024 TOMASJORD
Planetvegen	301	9024 TOMASJORD
Planetvegen	303	9024 TOMASJORD
Planetvegen	305	9024 TOMASJORD
Planetvegen	307	9024 TOMASJORD
Planetvegen	309	9024 TOMASJORD
Planetvegen	311	9024 TOMASJORD

Planetvegen	313	9024 TOMASJORD
Planetvegen	315	9024 TOMASJORD
Planetvegen	317	9024 TOMASJORD
Planetvegen	319	9024 TOMASJORD
Planetvegen	321	9024 TOMASJORD
Planetvegen	323	9024 TOMASJORD
Planetvegen	325	9024 TOMASJORD
Planetvegen	327	9024 TOMASJORD
Planetvegen	329	9024 TOMASJORD
Planetvegen	331	9024 TOMASJORD
Planetvegen	333	9024 TOMASJORD
Planetvegen	335	9024 TOMASJORD
Planetvegen	337	9024 TOMASJORD
Planetvegen	339	9024 TOMASJORD
Planetvegen	341	9024 TOMASJORD
Planetvegen	343	9024 TOMASJORD
Planetvegen	345	9024 TOMASJORD
Planetvegen	347	9024 TOMASJORD
Planetvegen	349	9024 TOMASJORD
Planetvegen	351	9024 TOMASJORD
Planetvegen	353	9024 TOMASJORD
Planetvegen	355	9024 TOMASJORD
Planetvegen	357	9024 TOMASJORD
Planetvegen	359	9024 TOMASJORD
Planetvegen	361	9024 TOMASJORD
Planetvegen	363	9024 TOMASJORD
Planetvegen	365	9024 TOMASJORD
Planetvegen	367	9024 TOMASJORD
Planetvegen	369	9024 TOMASJORD
Planetvegen	371	9024 TOMASJORD
Planetvegen	373	9024 TOMASJORD
Planetvegen	375	9024 TOMASJORD
Planetvegen	377	9024 TOMASJORD
Planetvegen	379	9024 TOMASJORD
Planetvegen	381	9024 TOMASJORD
Planetvegen	383	9024 TOMASJORD
Planetvegen	385	9024 TOMASJORD
Planetvegen	387	9024 TOMASJORD
Planetvegen	389	9024 TOMASJORD
Planetvegen	391	9024 TOMASJORD
Planetvegen	393	9024 TOMASJORD
Planetvegen	395	9024 TOMASJORD

Planetvegen	397	9024 TOMASJORD
Planetvegen	399	9024 TOMASJORD
Planetvegen	401	9024 TOMASJORD
Planetvegen	403	9024 TOMASJORD
Planetvegen	405	9024 TOMASJORD
Planetvegen	407	9024 TOMASJORD
Planetvegen	409	9024 TOMASJORD
Planetvegen	411	9024 TOMASJORD
Planetvegen	413	9024 TOMASJORD
Planetvegen	415	9024 TOMASJORD
Planetvegen	417	9024 TOMASJORD
Planetvegen	419	9024 TOMASJORD
Planetvegen	421	9024 TOMASJORD
Planetvegen	423	9024 TOMASJORD
Planetvegen	425	9024 TOMASJORD
Planetvegen	427	9024 TOMASJORD
Planetvegen	429	9024 TOMASJORD
Planetvegen	431	9024 TOMASJORD
Planetvegen	433	9024 TOMASJORD
Planetvegen	435	9024 TOMASJORD
Planetvegen	437	9024 TOMASJORD
Planetvegen	439	9024 TOMASJORD
Planetvegen	441	9024 TOMASJORD
Planetvegen	443	9024 TOMASJORD
Planetvegen	445	9024 TOMASJORD
Planetvegen	447	9024 TOMASJORD
Planetvegen	449	9024 TOMASJORD
Planetvegen	451	9024 TOMASJORD
Planetvegen	453	9024 TOMASJORD
Planetvegen	455	9024 TOMASJORD
Planetvegen	457	9024 TOMASJORD
Planetvegen	459	9024 TOMASJORD
Planetvegen	461	9024 TOMASJORD
Planetvegen	463	9024 TOMASJORD
Planetvegen	465	9024 TOMASJORD
Planetvegen	467	9024 TOMASJORD
Planetvegen	469	9024 TOMASJORD
Planetvegen	471	9024 TOMASJORD
Planetvegen	473	9024 TOMASJORD
Planetvegen	475	9024 TOMASJORD
Planetvegen	477	9024 TOMASJORD
Planetvegen	479	9024 TOMASJORD

Planetvegen	481	9024 TOMASJORD
Planetvegen	483	9024 TOMASJORD
Planetvegen	485	9024 TOMASJORD
Planetvegen	487	9024 TOMASJORD
Planetvegen	489	9024 TOMASJORD
Planetvegen	491	9024 TOMASJORD
Planetvegen	493	9024 TOMASJORD
Planetvegen	495	9024 TOMASJORD
Planetvegen	497	9024 TOMASJORD
Planetvegen	499	9024 TOMASJORD
Planetvegen	501	9024 TOMASJORD
Planetvegen	503	9024 TOMASJORD
Planetvegen	505	9024 TOMASJORD
Planetvegen	507	9024 TOMASJORD
Planetvegen	509	9024 TOMASJORD
Planetvegen	511	9024 TOMASJORD
Planetvegen	513	9024 TOMASJORD
Planetvegen	515	9024 TOMASJORD
Planetvegen	517	9024 TOMASJORD
Planetvegen	519	9024 TOMASJORD
Planetvegen	521	9024 TOMASJORD
Planetvegen	523	9024 TOMASJORD
Planetvegen	525	9024 TOMASJORD
Planetvegen	527	9024 TOMASJORD
Planetvegen	529	9024 TOMASJORD
Planetvegen	541	9024 TOMASJORD
Planetvegen	543	9024 TOMASJORD
Planetvegen	545	9024 TOMASJORD
Planetvegen	547	9024 TOMASJORD
Planetvegen	549	9024 TOMASJORD
Planetvegen	551	9024 TOMASJORD
Planetvegen	553	9024 TOMASJORD
Planetvegen	555	9024 TOMASJORD
Planetvegen	557	9024 TOMASJORD
Planetvegen	559	9024 TOMASJORD
Planetvegen	561	9024 TOMASJORD
Planetvegen	563	9024 TOMASJORD
Planetvegen	565	9024 TOMASJORD
Planetvegen	567	9024 TOMASJORD
Planetvegen	569	9024 TOMASJORD
Planetvegen	571	9024 TOMASJORD
Planetvegen	573	9024 TOMASJORD

Planetvegen	575	9024 TOMASJORD
Planetvegen	577	9024 TOMASJORD
Planetvegen	579	9024 TOMASJORD
Planetvegen	581	9024 TOMASJORD
Planetvegen	583	9024 TOMASJORD
Planetvegen	585	9024 TOMASJORD
Planetvegen	587	9024 TOMASJORD
Planetvegen	589	9024 TOMASJORD
Planetvegen	591	9024 TOMASJORD
Planetvegen	593	9024 TOMASJORD
Planetvegen	595	9024 TOMASJORD
Planetvegen	597	9024 TOMASJORD
Planetvegen	599	9024 TOMASJORD
Planetvegen	601	9024 TOMASJORD
Planetvegen	603	9024 TOMASJORD
Planetvegen	605	9024 TOMASJORD

Pågående regulering

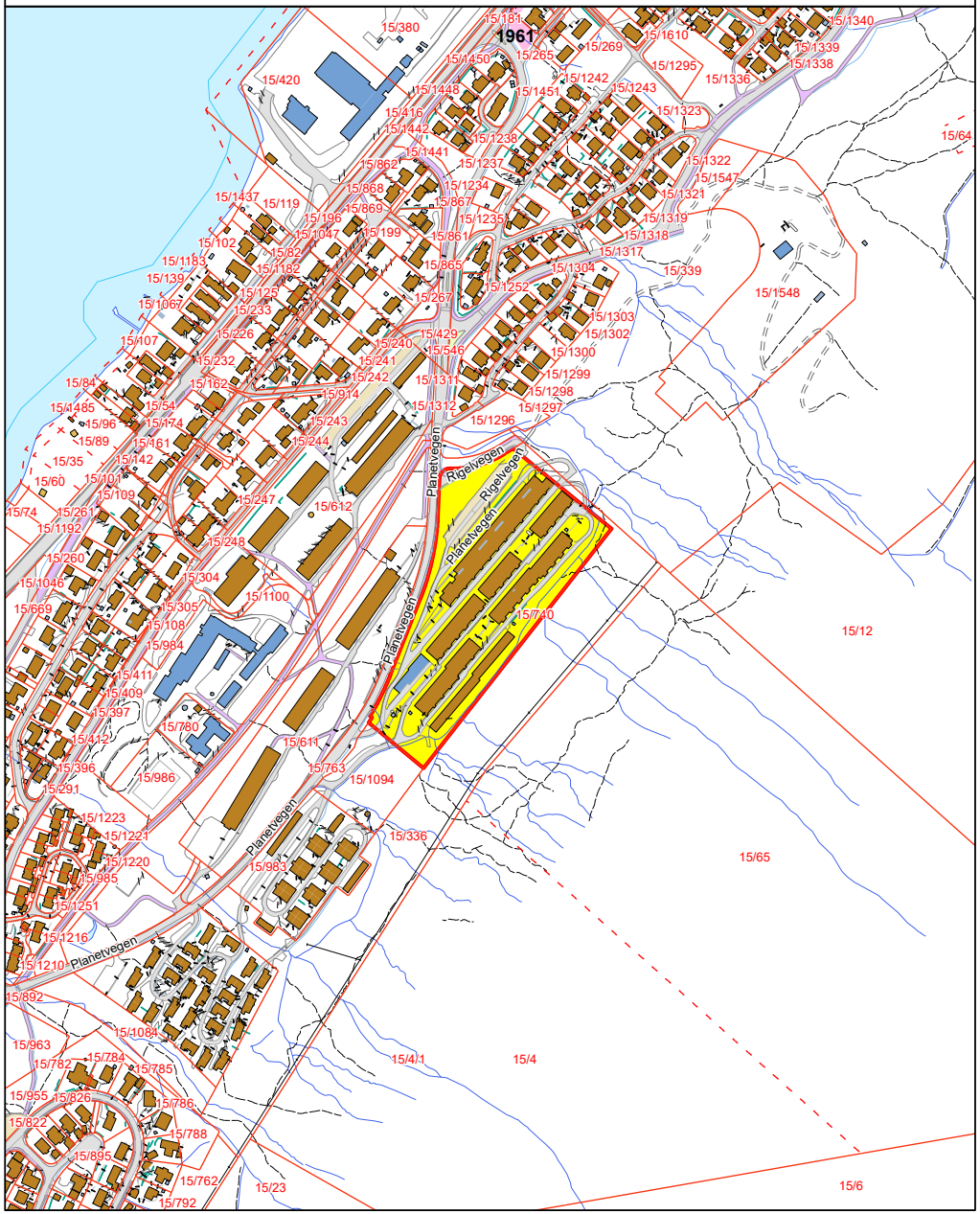
Adresse: Planetvegen 341, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/740/0/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



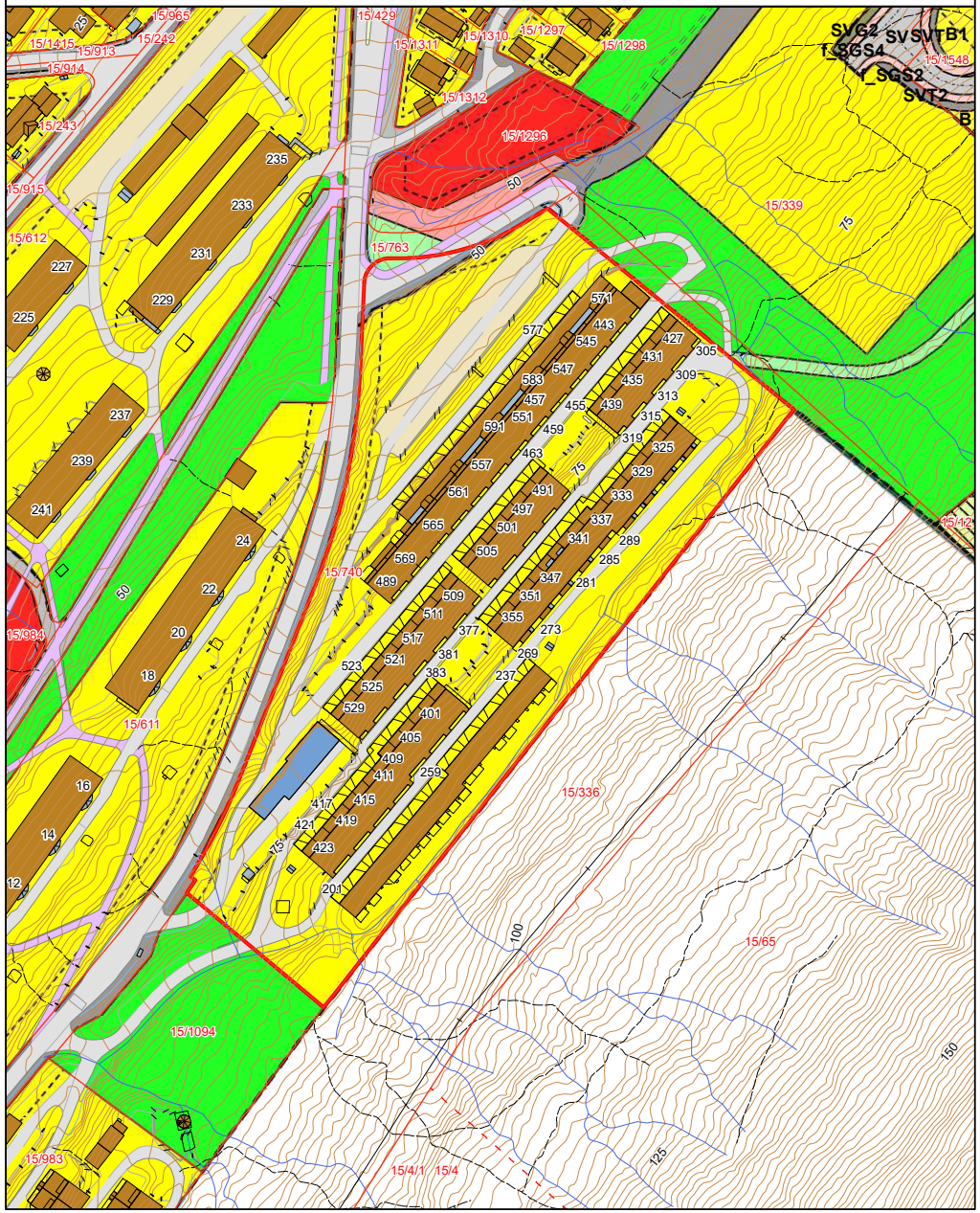
Reguleringsplan

Adresse: Planetvegen 341, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/740/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0621,0525
Ikrafttredelsesdato: 24.5.1977,21.10.1987
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker 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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260044 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Planetvegen 341, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 331 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: 20260044
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.08.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no