

Velkommen til

Planetvegen 20, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Planetvegen 20
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000,-	**BRA/BRA-i**	112 / 108 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 299 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	173 111,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 472 341,-	**Byggeår**	1975
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 819,-	**Etasje**	2

Energimerke D

Lys og romslig 4-roms andelsleilighet i 2. etg. Leiligheten inneholder blant annet stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, stor bod og gang/ entrè. Fra stuen er det utgang til veranda med fantastisk utsikt og gode solforhold. Leiligheten disponerer en sportsbod som sikrer ekstra oppbevaringsplass.

God beliggenhet med kort vei til dagligvarehandel, skole, barnehage, treningssenter og bussforbindelse. Bussforbindelsen tar deg enkelt over til Tromsøya hvor du finner bysentrum, UiT/UNN, Jekta m.m.

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 20, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 19 i LUNHEIM BORETTSLAG, org.nr. 948678551, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 463 111,-
Prisantydning	kr	4 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	173 111,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 472 341,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 480 241,-

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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-

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, innboforsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 819,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag lån kr 1 215
Grunnleie kr 4 227
Renter lån kr 753
Tilleggsytelser: Dugnad kr 50
TV/Internett kr 574

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 25 279 340,- pr 22-01-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 82108333525, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 5.02% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 22.01.2026: 25 279 340
Andel av saldo: 173 112
Første termin/første avdrag: 02.07.2012 (siste termin 02.07.2035)
Flytende rente - marginlån

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et resultat på kr 2 693 358.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et resultat på kr 2 650 826.

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

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader). Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nord, org.nr. 847 890 622
Postboks 191, 9615 Hammerfest
post@bonord.no tlf. 77603200
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: 108 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 112 m²
TBA: 9 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Parkering på borettslagets felles parkeringsplass.
Selger opplyser at det er mulig å få leie garasje om dette er ønskelig.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 611, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 22 477 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Byggeår
1975 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 108 m²: Hall, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og 4 soverom.

I tillegg bod i fellesareal på 4 kvm BRA.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder at sportsbod er blitt ombygd til soverom, og en bod er innlemmet i stue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Vaskerom og bad er slått sammen til et stort rom.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og noe oppgradert, herunder er tak og vegger malt i 2022, og bad/vaskerom er renovert i 2025.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte, heltre furufronter, benkeplate med
kum, over og underskap. Separate hvitevarer. Kitchenboard på vegg over benkeskap. Ventilator med avtrekk.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr som er fornyet i 2025. Slett, malt tak, og flis på vegger i dusjnisje og baderomspanel på øvrige vegger. Flis på gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Dusj-nisje med glassvegg. Baderomsinnredning med servant på servantskap, høyskap og speil Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Slett, malt tak, og baderomspanel på vegger. Laminat på gulv. Gulvmontert wc og servant i servantskap.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak som ble malt i 2022. Vegger med malte plater, panel og tapet som ble malt i 2022. Gulvbelegg på gulv. Etasjeskille av betong. Innvendig trapp mellom etasjene. Lakkerte, profilerte dører i heltre.

Andre innvendige forhold:
Skyvedørsgarderobe i hall. Garderobeskap og skyvedørsgarderober på soverom. Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Vannledninger:
Kobberrør i plastkappe. Deler av røropplegg på bad er ifølge eier skiftet i 2025.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank:
200 l bereder montert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del mindre slitasje på gulvbelegg og skjøt. En del lakkert listverk med malingsflekker.
- Bad/vaskerom: Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

- Kjøkken: En del mindre fuktskade i bunnplate.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille: Målt skjevheter i etasjeskille.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Renovating the bathroom. we change the tiles, floor hating, changed the shower cabin and replaced with glass door, and changed thw walls. it were renovated by a close friend who works in the field.

Pkt. 5: On the shelv in the living room and in the middle room there are a little condensation at the window ,when the temperature changes.

Pkt. 17: When we reonovating whit the new bathroom. New electricity outlets and more. Work done by close friend who work as an electricinist.

Pkt. 20: The borettslag have painted the fasade. Work done in 2025.

Pkt. 33: We have a storage room down on the basement floor were all the neibhors has.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong dekke pålagt fliser i plast. Gelender av glass og metall og skillevegg i tre.

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

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

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

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

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

Kommunen opplyser i brev datert 11.07.08:
Etter de tidligere reglene skulle bygningskontrollører fra kommunen følge arbeidene og skulle foreta befaring ved ferdigstillelse av byggene. Befaringen dannet grunnlaget for utstedelse av ferdigattest. Systemet med bygningskontrollører er for lengst avviklet og det gamle regelverket er erstattet med nytt regelverk, som bygger på et helt annet ansvarssystem. Kommunen ser det - både av praktiske og av formelle grunner - ikke gjørlig å utstede ferdigattest på byggene 30 år etter oppførelsen. Vi skal bemerke at ferdigattest ikke har noen betydning i forhold til kommunen i relasjon til å omsette, bruke og bebo bygget.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til blokkbebyggelse i eldre reguleringsplan med plan-ID 0621, datert 24.05.77. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. plan-ID 1998. Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 126 836,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 507 344,-.

Andel felles formue
kr 30 884,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. 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. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for ytterligere informasjon. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

Eier
Ioan-Laurentiu Lupu og Eugenia-Monica Lupu

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

Andre relevante opplysninger
Lunheim Borettslag:
- Boligselskapet består av 165 boenheter.
- Det skal søkes styret om husdyrhold.
- Styreleder er Kjell Arne Røvik, kontaktinfo: post@lunheimborettslag.no.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (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 Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 04-02-2026.

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 04.02.26
Selgers egenerklæring, datert 27.01.26
Vedtekter, datert 10.04.02
Husordensregler, datert 05.12.02
Parkeringsregler, ikke datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 14.05.25
Bygningstegninger, datert 16.10.00

Brev fra kommunen ang. ferdigattest, datert 11.07.08
Grunnkart, datert 22.01.26
Kommuneplan, datert 22.01.26
Reguleringsplan, datert 22.01.26
Pågående regulering, datert 22.01.26
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Planetvegen 20 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 611
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1955 **Referansenummer:** LA4732

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

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

5 - roms leilighet i 2. etg. hvor tak og vegger er malt i 2022.

Bad/vaskerom er renovert i 2025.

En del høydeforskjeller på gulv.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

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

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

Balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong dekke pålagt fliser i plast.
Gelender av glass og metall og skillevegger i tre.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak som ble malt i 2022.
Vegger med malte plater, panel og tapet som ble malt i 2022.

Gulvbelegg på gulv.

Lakkerte, profilerte dører i heltre.
Skyvedørs-garderobe i hall.
Garderobeskap og skyvedørs-garderobe på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr som er fornyet i 2025.

Slett, malt tak.

Flis på vegger i dusj-nisje og baderoms-panel på øvrige vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plastsluk.

Dusj- nisje med glassvegg.
Baderoms-innredning med servant på servantskap, høyskap og speil
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte, heltre furu-fronter, benkeplate med kum, over og underskap.

Separate hvitevarer.

Kitchen-board på vegg over benke-skap.

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC;
Slett, malt tak.
Baderoms-panel på vegger.
Laminat på gulv.
Gulv-montert wc og servant i servant-skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør i plastkappe.
Deler av røropplegg på bad er ifølge eier skiftet i 2025.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

200 l bereder montert på bad/vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

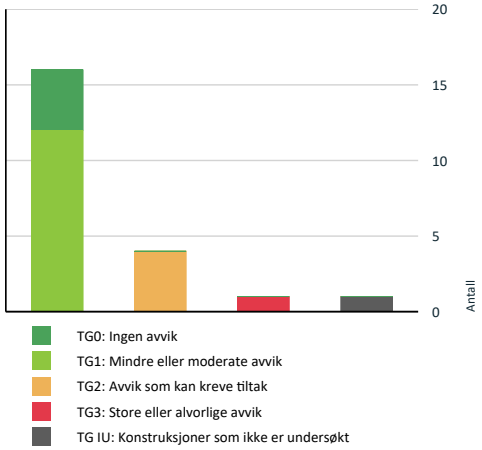
Boligbygg med flere boenheter

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

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

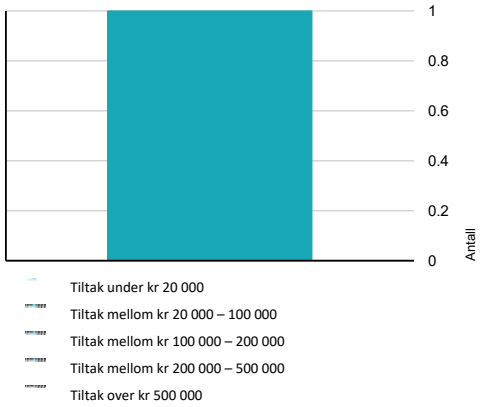
Planetvegen 20 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 611
5501 TROMSØ

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad/vaskerom fornyet
2022	Modernisering	Vegger og tak i alle rom unntatt bad er malt i 2022.

UTVENDIG

Vinduer

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

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong dekke pålagt fliser i plast.
Gelender av glass og metall og skillevegg i tre.



INNVENDIG

Overflater

Slett, malt tak som ble malt i 2022.
Vegger med malte plater, panel og tapet som ble malt i 2022.

Gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på gulvbelegg og skjøt.
En del lakkert listverk med malings-flekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbelegget fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.
Malings-flekker kan fjernes eller listverk kan males.



Skjøt på gulvi hall.



Lakkert listverk med maling

Planetvegen 20 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 611
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst høydeforskjell ble målt i stue med over 45 mm. gjennom hele rommet.
På øvrige rom ble det målt en del mindre høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

Innvendige dører

Lakkerte, profilerte dører i heltre.

Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderobe i hall.
Garderobeskap og skyvedørs-garderober på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr som er fornyet i 2025.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger i dusj-nisje og baderoms-panel på øvrige vegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Dusj- nisje med glassvegg.
Baderoms-innredning med servant på servantskap, høyskap og speil
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Hulltaking er ikke foretatt ved våtrom nyere enn 5 år.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte, heltre furu-fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre fuktskade i bunnplate.
Øvrig kjøkkeninnredning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bunnplate kan repareres/males/skiftes.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

WC;
Slett, malt tak.
Baderoms-panel på vegger.
Laminat på gulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Gulv-montert wc og servant i servant-skap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør i plastkappe.
Deler av røropplegg på bad er ifølge eier skiftet i 2025.

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

Dette gjelder eldre rør-opplegg.

Konsekvens/tiltak

Planetvegen 20 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 611
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

200 l bereder montert på bad/vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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.

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring bør fremlegges.

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

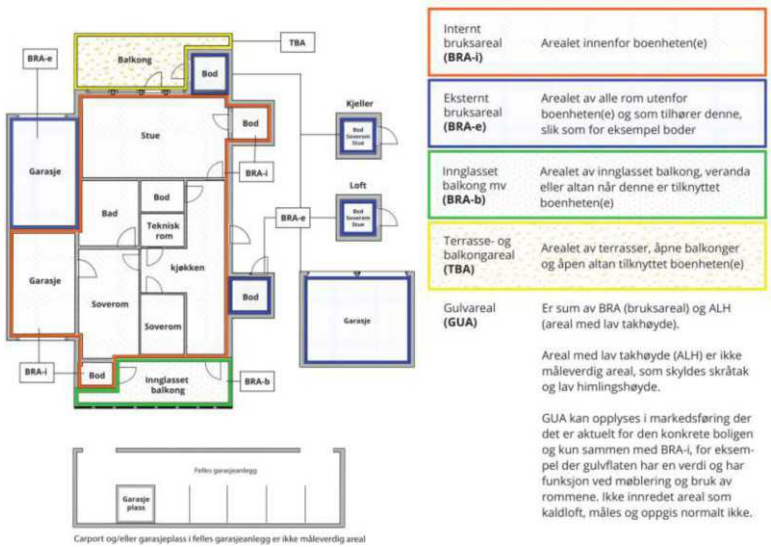
Hva er måleverdig areal?

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.

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	108			108	9
Kjeller		4		4	
SUM	**108**	**4**			**9**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, hall, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Balkong på 9 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Bod i kjeller på 4 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	108	0

Kommentar

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

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	611		0	22477.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Planetvegen 20

Hjemmelshaver
Lunheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LUNHEIM BORETTSLAG	948678551			Lupu Eugenia-Monica, Lupu Ioan -Laurentiu

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Planetvegen 20 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 611
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	29.01.2026		Gjennomgått	112	Nei

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 27.01.2026 Lupu, Eugenia-Monica
bankID SIGNERT 27.01.2026 Lupu, Ioan-Laurentiu

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

Ioan-Laurentiu Lupu

Eugenia-Monica Lupu

Boligen

Planetvegen 20
9024 TOMASJORD

5501-15/611/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Renovating the bathroom. we change the tiles,floor hating,changed the shower cabin and replaced with glass door, and changed thw walls. it were renovated by a close friend who works in the field.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

we change everything when we renovate the bathroom. the work been done by a friend

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?
• **Ja**

on the shelv in the living room and in the middle room there are a little condensation at the window ,when the temperature changes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: when we reonovating whit the new bathroom. New electricity outlets and more. work done by close friend who work as an electricinist

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

• **Ja**

the borettslag have painted the fasade. Work done in 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Borettslag

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?

• **Ja**

we have a storage room down on the basement floor, ,were all the neibhors has.

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.

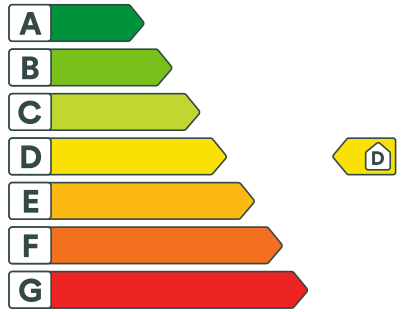
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD	
Dato for energimerking **07.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257070**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190713350**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **611**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
181,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
256,56 kWh/m²	**28 479 kWh**



Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD

Detaljering

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



Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

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 Lunheim Borettslag, org nr. 948678551

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.02.1976, sist endret den 10. 04.2002.
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lunheim 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 Tromsø Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner i 00,-.

(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) I tillegg har Berg Betong AS rett til å eie inntil 1 av andelene.

(5) 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) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



TBBL
-Boligbyggelaget!

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

TBBL
-Boligbyggelaget!

(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 lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

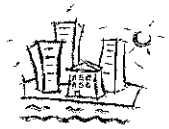
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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



9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Ordensregler

1. **Ukehavende**

   Hver borettshaver skal ta sin tørn som ukehavende.
   - Ordningen går på rundgang i oppgangen.
   - Ukehavende har ansvar for:
     - Renhold og rydding av fellesboder, bodganger i underetasjen og inngangsparti.
     - Plukke søppel utenfor inngangsparti.
     - Måke snø utenfor inngangsparti.

   Navn på ukehavende er henger på oppslagtavle i hovedinngangen eller framkommer gjennom en liste som sirkuleres fra leilighet til leilighet.

2. **Kontaktperson i oppgangen**

   Hver oppgang skal ha en kontaktperson som er bindeleddet mellom den enkelte oppgang og borettslagets styre. Funksjonstiden er 1 år.
   - Oppgangens kontaktperson er ansvarlig for at det avholdes minimum et møte pr. år for borettshaverne i oppgangen.
   - Styret er ansvarlig for å påse at hver oppgang har sin kontaktperson. Se "retningslinjer for kontaktperson".

3. **Risting av matter**

   Det er ikke tillatt å riste matter fra verandaen.
   Dette av hensyn til øvrige beboere.

4. **Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende**

   Det er ikke tillatt å plassere sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende i trappegangene. Av hensyn til øvrige beboere skal slike gjenstander plasseres i egne boder eller i felles sportsbod.

5. **Hensyn til naboer**

   Det skal være ro i leilighetene og trappegangene etter kl. 23.00. Ved arrangement av selskapligheter som kan medføre støy eller sjenanse for øvrige beboere, skal naboene på forhånd informeres.

6. **Boring og annen støy**

   Det er ikke tillatt å bore i betong eller lignende etter kl. 21.00 på hverdager.
   Det er ikke tillatt å bore eller lingnende på søndager og helligdager. Ved bruk av maskiner eller annet utstyr som kan avgi støy eller være til sjenanse for andre beboere skal naboer varsles.

7. **Låsing av ytterdører**

   Ytterdør låses automatisk mellom kl. 22.00 og 06.00

8. **Parkering og kjøring utenfor blokkene**

   Parkering utenfor blokkene eller på gangveiene rundt blokkene er forbudt.
   Unødig kjøring foran blokkene er ikke tillatt. Ved bruk av håndtverkere kan parkeringskort lånes av borettslaget.

5. desember 2002

Lunheim Borettslag
beboerinformasjon

9. **Borettslagets parkeringsplasser**

   Borettshaverne er ansvarlig for å etterkomme borettslagets skilting parkeringsplasser.
   Borettshavere med egen garasje **skal benytte** denne slik at parkeringsplassene ute frigjøres til beboere uten garasje, samt besøkende.

10. **Garasjene**

    Brukere av garasjen er ansvarlig for at dører og garasjeporter er forsvarlig låst etter bruk.
    - Lagring av rekvisita, brennbart materiale, søppel osv er forbudt i hht. brannforskriftene. Hver garasje er utstyrt med to stk. brannslukningsapparat som er plassert i hvert sitt skap, ett i hver ende av garasjen. Skapene kan låses opp med garasjenøkkel.
    - Skifting av olje, motorvask, lakkering eller andre aktiviteter som medfører søl er ikke tillatt.
    - Vask av bil skal utføres på anvist vaskeplass.
    - Den enkelte er ansvarlig for å delta på garasjedugnad.
    - Lek og unødig opphold i garasjen er ikke tillatt

11. **Husdyrhold i borettslaget**

    Borettslaget tillater husdyrhold etter følgende betingelser:
    - Nye borettshavere som allere har husdyr skal søke styret om tillatelse **før** innflytting.
    - Eksisterende borettshavere skal **før** anskaffelse av husdyr søke styret om tillatelse.

    Se egne skjemaer og regler for husdyrhold for Lunheim borettslag.

5. desember 2002

Lunheim Borettslag
beboerinformasjon

Retningslinjer for utvendig fasade og fellesareal tilhørende Lunheim Borettslag

1. Utvendige fasader

Definisjon: med utvendig fasader menes kjøkken-, stue- og soveromsvinduer (vestfasade) inklusive balkong, soveromsvinduer (østfasade).

- Med unntak av vindu ut mot balkong, er det ikke tillatt å montere persienner, markiser eller lignende på utvendige fasader.
- Det er ikke tillatt å montere egne lyspunkt på balkong. Dette inkluderer også andre objekter som kan bidra til å forringe byggets fasade.
- Ved maling, oppussing, rehabilitering eller lignende er det kun fargevalg gitt av borettslagets styre som kan brukes. I slike tilfeller utleveres maling og øvrig utstyr av borettslaget.

2. Innvendige fellesarealer

Definisjon: med innvendige fellesarealer menes inngangsparti, trapper og ganger

- Av hensyn til brann, sikkerhet og rengjøring skal det ikke legges andre matter i gangene enn dørmatter til egne leiligheter.
- Av samme hensyn, samt av hensyn til syke - og varetransport er det ikke tillatt å sette møbler og større prydgjenstander i gangene. For barnevogner, sykler og lignende skal sportsbod ved inngangsparti benyttes.
- Ved maling, oppussing, rehabilitering eller lignende er det kun fargevalg besluttet av borettslagets styre som skal brukes. I slike tilfeller leveres maling og øvrig utstyr av borettslaget..
- Sportsboden er beregnet for sykler sparker etc. Det er **ikke en lagringsplass** for personlige gjenstander (dekk, hagemøbler, blomsterkasser og lignende).

Dersom overnevnte retningslinjer ikke overholdes kan styret i borettslaget iverksette utbedring for beboers regning.

5. desember 2002

Til generalforsamlingen 2017 Lunheim borettslag.

Forslag til parkeringsbestemmelser i Lunheim borettslag.

Generelt:

- Parkering utenfor blokkene eller på gangveiene rundt blokkene er ikke tillatt. Vare- og syketransport til blokkene er tillatt med kort opphold. Styret og vaktmester kan utstede parkeringskort for nødvendig parkering utenfor blokkene, eksempelvis for håndverkere, handikappede, for bestemte tidsrom.
- Størrelsen på kjøretøyet skal ikke overskride oppmerket plass, dette gjelder både i garasjeanleggene, de faste plassene ute og de felles parkeringsplassene.
- Borettslagets parkeringsbestemmelser og skilting skal følges. Overtredelse av kan medføre borttauing for eiers regning.

Garasjeanleggene:

- Beboere med fast garasjeplass **SKAL** benytte denne hele året slik at parkeringsplasser utendørs frigjøres til beboere uten garasjeplass, samt til borettslagets besøkende.
- De faste garasjeplassene tilhører leiligheten og kan ikke selges separat uten styrets godkjenning. Dersom salg kan dette kun skje til andelseier uten garasjeplass i samme borettslag.
- Utleie av garasjeplass kan **KUN** skje til beboer i borettslaget. I slike tilfeller skal styret informeres skriftlig. Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Dette gjelder også juridiske andelseiere.
- Hver garasje er utstyrt med to (2) stk brannslukningsapparat som er plassert i hvert sitt skap, ett i hver ende av garasjen. Skapene kan låses opp med garasjenøkkel.
- Oljeskift, motorvask, lakkering eller andre aktiviteter som medfører søl er ikke tillatt.
- Lek og unødig opphold i garasjene er ikke tillatt.

Uteparkering sør og nord:

- Borettslagets felles parkeringsplasser er for parkering av private kjøretøy som er i bruk. Styret kan etter søknad gi dispensasjon for firmabil.
- Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, båter eller tilhengere på borettslagets felles parkeringsplasser. Styret kan ved søknad gi dispensasjon for kortere opphold.
- Langtidsparkering er ikke tillatt.
- Styret kan etter søknad tildele fast nummerert plass på borettslagets uteparkering. Imidlertid kan ingen disponere mer enn totalt to (2) faste plasser inklusive garasjeplass. Faste plasser skal identifiseres ved et oblat som skal ligge godt synlig tilgjengelig i bilen. Oblat utstedes av styre eller vaktmester.
- Uregistrerte kjøretøy vil bli borttauet på eiers regning.
- Parkering skal **KUN** skje på oppmerkede plasser.
- Borettslaget har tilrettelagt for totalt XX antall merkede gjesteparkeringsplasser, x på parkeringsplassen i nord og x på parkeringsplassen i sør. Disse gjesteplassene kan ikke benyttes av borettslagets beboere.
- Under vedlikehold av parkeringsplassene, herunder snørydding, gis det 24 timers varsel for flytting av kjøretøy. Kjøretøy som ikke er flyttet, taues bort for eiers regning.

Vaskeplass:

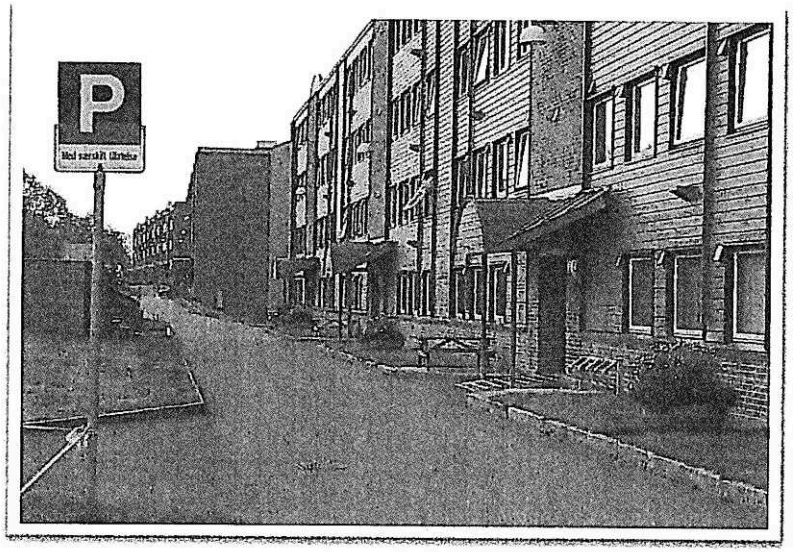
- Vask av bil, andre transportmidler og dekk skal foregå på anvist plass utenfor garasjen i nordenden av borettslaget, og kan skje i tidsrommet kl 07:00 - 23:00.

Lading av el-biler og hybrider:

- El-biler: Borettslaget vil tilrettelegge for et begrenset antall ladestasjoner for el-biler på borettslagets uteparkering. Styret vil etter fullmakt fra generalforsamlingen utarbeide egne retningslinjer for etableringen av disse, samt fordeling av kostnader mellom borettslag og bruker.
- Hybrid-biler: Borettslaget vil tilrettelegge for lading av hybrid-biler i garasjeanleggene. Styret vil etter fullmakt fra generalforsamlingen utarbeide egne retningslinjer for etableringen av disse, samt fordeling av kostnader mellom borettslag og bruker.

Lunheim borettslag

Innkalling til Generalforsamling 2025



Onsdag 14. mai 2025 kl. 18:00

Sted: Terrassen borettslags lokaler

FULLMAKT 2025

Navn:

_____

Ovennevnte har fullmakt etter lov om borettslag S 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i Lunheim borettslag den 14. mai 2025.

Navn:

_____

Adresse:

_____

Andelseier av leilighet nr:_____

Signatur:_____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte deg av den retten, bes de vennligst å bruke fullmakten overfor. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

----------(klipp her)----------

Navneseddel

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Navn:_____

Adresse:

_____

Leilighetsnummer:_____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte deg av den retten bes de vennligst å bruke fullmakten overfor.
Generalforsamling 14. mai 2025 Lunheim borettslag

SAKSLISTE



Sak 1: Konstituering

1.1 Godkjenning av møteinnkallinga
1 .2 Valg av møteleder
1 .3 Valg av referent
1 .4 Godkjenning av dagsorden
1 .5 Valg av protokollunderskrivere
1 .6 Valg av tellekorps

Sak 2: Styrets Årsmelding 2024

Sak 3: Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Sak 4: Forslag til generalforsamlingen

4.1. Styrets forslag til generalforsamlingen

4.2. Forslag fra beboere til generalforsamlingen

Sak 5: Valg

5.1 Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
5.2 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Til: Generalforsamlingen Lunheim borettslag

Fra: Styret

Saksfremlegg og forslag til vedtak.

Sak 2: Styrets årsmelding for 2024

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets Årsmelding for 2024 til orientering.

SAKSFREMLEGG

Sak 2. Årsmelding 2024 for Lunheim Borettslag

Generelle opplysninger
Lunheim Borettslag, org.nr.948678551, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 165 boenheter.
Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP430251. Ved skade, ta kontakt med styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Drift og økonomi for 2025:
Lunheim Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vætt EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.
Årets resultat for 2024 er kr 2.693.358. Endring disponible midler i 2024 er kr 36.189. Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr. 2.048.397.
I tillegg har boligselskapet kr. 1.395.375 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret:

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av følgende personer:

Styreleder: Kjell Arne Røvik
Nestleder: Kåre Henriksen
Styresekretær: Randi Brudeskar
Styremedlem: Cathrine Falck
Styremedlem: Torkild Jensen

Varamedlem: Nina Olsen

Varamedlem: Chris Workinn

Varamedlem: Elisabeth Waage Murillo
Varamedlem: Marita Larsen

Styrets strategi og oppgaver i arbeidsåret 2024/2025:

Styrets strategi. Styret i Lunheim borettslag legger herved fram årsmeldingen for arbeidsåret 2024/2025 for generalforsamlingen. Det har vært et godt arbeidsår med jevnt høy aktivitet. Styret fungerer som et sammensveiset team med gode samarbeidsforhold. Styret har vært særlig opptatt av å følge opp og få iverksatt vedtak fra generalforsamlingen 2024. Vi legger samtidig stor vekt på ansvarlig forvaltning av borettslagets økonomi. Vi lever i særs urolige tider, med bl.a. høye arbeidskostnader og høye renter uten umiddelbare utsikter til forbedringer. I denne situasjonen har styret lagt til grunn en ansvarlighets- og forsiktighetslinje som bl.a. innebærer at vi så langt som mulig forsøker å finansiere investeringer med egne oppsparte midler – og slik at vi unngår låneopptak og uforholdsmessige økninger i husleien. Det har vi klart hittil. I løpet av to år har vi kun ved bruk av egne midler finansiert blant annet nytt tak på Nordblokka til 4.2 millioner og nytt overvannssystem ved Blåblokka til drøyt en million. I tillegg tas det nå sikte på å egenfinansiere maling av de tre boligblokkene og garasjen denne sommeren til drøyt 1,8 millioner. Vi får også *dette* til – men det betyr i så fall at det må prioriteres. For å kunne finansiere malingsprosjektet av egne midler forutsetter det at vi må skyve andre gode prosjekter litt ut i tid. Gevinsten ved denne strategien er at vi slipper låneopptak og/eller husleieøkning.

Siden forrige ordinære generalforsamling 24. mai 2024 har styret avholdt 11 styremøter og behandlet til sammen 99 protokollerte saker.

Oversikt over saker styret har arbeidet særlig med i 2024/25

1. Kontroll og oppfølging av borettslagets økonomi.
2. Løpende kommunikasjon med borettslagets andelseiere og beboere.
3. **Ventilasjonsprosjektet**: Rengjøring og inspeksjon av ventilasjonsanlegget
   Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak (etter forslag fra styret) om rensing av ventilasjonsanleggene i de tre boligblokkene. Styret har Lunheim Borettslag har inngått avtale med Tromsøfirmaet Vento for rengjøring og inspeksjon av ventilasjonsanleggene i alle lagets 165 leiligheter.
   Arbeidet omfatter rengjøring av ventilasjonskanaler for å fjerne støv, fett og avleiringer. I tillegg vil kanalene bli filmet for å avdekke eventuelle blokkeringer eller skader.

Arbeidet vil være ferdigstilt på forsommeren 2025, forutsatt gunstige værforhold. Kontrakten er en fastpris på 275 000 kroner inkludert mva.

4. **Brannøvelser:**
   I 2023 ble det i samarbeid med forebyggende avdeling i *Tromsø Brann & Redning* gjennomført brannøvelse for beboere i Nordblokka. Sist høst ble det så gjennomført tilsvarende øvelse med evakuering av beboere i Midtblokka (1. oktober) og deretter Sørblokka (3. oktober). I motsetning til i Nordblokka var det nøyaktige tidspunktet for de siste to øvelsene ikke varslet på forhånd. Dette ble gjort for å øke realismen i øvelsene. Gjennomføringen av øvelsene ble i etterkant evaluert av leder for forebyggende avdeling, Jo-Inge Stenersen, ute på oppsamlingsplassen sammen med de «evakuerte» beboerne. Stenersen var godt fornøyd med gjennomføringen – og ga spesielt honnør til den raske responstiden på evakueringsordrene.
5. **Maleprosjektet**:
   Generalforsamlingen 2024 påla styret (etter styrets eget forslag) å starte planleggingen av maling av blokkene. Styret har gjennomført anbudsrunde blant et utvalg tilbydere. Saken legges frem med styrets forslag for årets generalforsamling (se sak 4.1.1.).
6. **Garasjeprosjektet:**
   I løpet av sensommeren 2024 fikk vi ferdigstilt de seks nye garasjeplassene i fellesgarasjen i Nordblokka. Etter tidligere vedtatte tildelingskriterier ble plassene tilbudt beboere i Nordblokka og i nordre del av Midtblokka. Av søkerne ble de seks med lengst bo-ansiennitet tilbudt plass. Alle de seks plassene er leid ut fra 1. januar i år.
7. **Uteområde-prosjektet**:
   Generalforsamlingen 2024 påla styret (etter styrets eget forslag) å starte arbeidet med å planlegge utbedringer av uteområdene rundt de tre boligblokkene på Lunheim. Det har styret gjort – og har bl.a. gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne for å få deres syn på hva som mangler og hvilke tiltak som er ønskelige. Saken legges frem for generalforsamlingen til diskusjon og avgjørelse (se sak 4.1.3)
8. **Trappe-prosjektet:**
   Generalforsamlingen 2024 påla styret å få planlagt, kalkulert og innhentet pristilbud på trappeprosjektet (flytting/overbygg på trappa ned garasjebygget i Nordblokka). Dette er utført, og saken legges frem for årets generalforsamling med styrets forslag (se sak 4.1.2).
9. **Telt**:
   Borettslaget mangler lokale for arrangering av ulike tilstelninger, som beboerfester, etc. Det er bakgrunnen for laget høsten 2024 gikk til innkjøp av to store og solide telt, hvert på 6m x 12m.

10. **Beboerfest**:
    Høsten 2024 arrangerte styret fest for alle beboerne. Festen ble arrangert i de nyinnkjøpte teltene. Teltene ble satt opp på dugnad der mange av beboerne deltok.

Det ble servert pizza til festdeltakerne, arrangert leker for barna, og Quiz for alle deltakerne. Oppmøtet av beboere var godt.

11. **Dugnad**
    5. juni arrangerte borettslaget dugnad med forefallende vedlikehold og opprydding i borettslagets uteområder. Samtidig arrangerte laget i samarbeid med Rebell Remix henting av brukbare ting fra borettslagets beboere.
12. **Uttynning av trær**:
    Styret har fulgt opp pålegg fra generalforsamlingen 2023 om å få gjennomført uttynning av trær. Våren 2024 ble det gjennomført uttynning i sørøstre del av boligområdet (sørøst for Blåblokka). Det gjenstår imidlertid å få gjennomført uttynning på vestsiden av blokkene – og særlig ved Midtblokka der trærne i betydelig grad nå skygger for utsikt for flere leiligheter på bakkeplan. Gjennomføringen her har gått tregere fordi grunnen er kommunal, og det er en forholdsvis omfattende prosess å få tillatelse til uttynning. Dette er imidlertid styret godt i gang med – og vi regner med å få de nødvendige tillatelser slik at arbeidet kan gjennomføres denne våren/sommeren.
13. **Rensing av avløpssystemer i Grønnblokka**
    Sist høst ble det oppdaget et stort «synkehull» i garasjeanlegget i Nordblokka som viste seg å være forårsaket av flere tette avløpsrør i blokka. Firmaet Norsk Rørfornying ble engasjert og gjennomførte omfattende rensing med fjerning av sedimenter og fett – og til en kostnad av drøyt 93.000 kr.
14. **Utbedring av overvannsystem - Filming og spyling av gatesluker**
    I 2022/23 måtte borettslaget gjøre en betydelig investering i nytt overvannssystem ved Blåblokka som følge av tette/sammenraste avløpsrør i eksisterende overvannsystem. For å unngå dette ved de andre blokkene har VVS-team vært engasjert for å filme og spyle de gjenstående gateslukene. Arbeidet ble gjennomført sommer og høst 2024 til en pris av kr. 40.647. Det gjenstår enda en del arbeid før dette prosjektet er avsluttet.

Styrets prioriterte arbeid fremover:

1. **Maling av blokkene**. Styret vil prioritere løpende vedlikeholdsoppgaver i henhold til den vedtatte vedlikeholdsplanen. Dersom generalforsamlingen vedtar styrets forslag, vil maling av blokkene starte inneværende sommer 2025. Dette vil i så fall være det absolutt mest omfattende og økonomisk ressurskrevende prosjektet inneværende år i borettslaget.
2. **Ventilasjonssystemet:** Rensing av ventilasjonssystemene i lagets tre blokker skal etter planen være gjennomført ved utgangen av mai i år.
3. **Forbedring av uteområdene**. Forutsatt at generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag, vil styret prioritere planlegging og gjennomføring av tiltak for å forbedre kvaliteten på uteområdene rundt boligblokkene.

4. **Trappeprosjektet**: Styret vil prioritere å få gjennomført det vedtak som generalforsamlingen eventuelt fatter i «trappesaken».

Årsmeldingen er godkjent av styret i møte 28. april 2025

Sak 3 Årsregnskap for 2024

3.1 Godkjenning av fremlagt regnskap med revisors beretning

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner borettslagets årsregnskap for 2024 med revisors beretning.

3.2 Styrets forslag til disponering av disponible midler:

Av borettslagets disponible midler på kr. 2.048.397 foreslår styret at kr. 200.000 settes inn på øremerket konto som skal anvendes til fremtidig vedlikehold. Resten av disponible midler, kr. 1.848.397, overføres til neste års drift.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 993 420	12 330 367	11 100 543	12 282 647
Andre driftsinntekter	2	125 059	93 800	106 349	100 040
Sum inntekter		**12 118 479**	**12 424 167**	**11 206 892**	**12 382 687**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	215 018	20 485	729 078	175 404
Styrehonorar	4	250 550	259 308	269 004	250 550
Revisjonshonorar	5	15 590	14 880	14 174	16 682
Forretningsførerhonorar		337 869	337 869	321 780	354 754
Konsulenttjenester	6	57 421	77 000	506 802	43 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	467 216	210 000	4 390 138	235 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	448 697	20 000	19 872	50 000
Annet vedlikehold	9	817 844	979 000	2 102 012	901 550
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	115 390	121 000	115 868	155 000
Kostnader TV/Internett		994 008	1 072 900	950 807	1 071 696
Forsikringsskader	11	10 000	0	30 000	0
Forsikring	12	691 057	671 715	640 407	758 681
Kontingenter		49 500	49 500	49 500	49 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 041 944	2 995 770	2 995 232	3 839 988
Energi og brensel	14	133 339	133 900	133 869	139 000
Andre driftskostnader	15	153 544	79 895	105 646	101 700
Avskrivninger	20	80 836	80 836	92 241	79 865
Sum kostnader		**7 879 822**	**7 124 058**	**13 466 431**	**8 222 869**
Driftsresultat		**4 238 657**	**5 300 109**	**-2 259 539**	**4 159 818**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	119 790	45 000	164 165	35 000
Finanskostnader	17	1 665 089	1 745 200	1 560 649	1 543 992
Resultat finansposter		**-1 545 299**	**-1 700 200**	**-1 396 485**	**-1 508 992**
Ordinært resultat før skatt		**2 693 358**	**3 599 909**	**-3 656 024**	**2 650 826**
Årets resultat		**2 693 358**	**3 599 909**	**-3 656 024**	**2 650 826**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 693 358	0	-3 656 024	0
Sum disponeringer		**2 693 358**	**0**	**-3 656 024**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 012 208	2 012 208	6 617 832	2 048 397
Periodens resultat		2 693 358	3 599 909	-3 656 024	2 650 826
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		80 836	80 836	92 241	79 865
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-124 310	0	0	0
Avdrag på lån		-2 321 087	-1 841 953	-2 097 962	-1 949 844
Innskudd øremerkede midler		-291 908	-500 000	-546 679	-500 000
Uttak øremerkede midler		0	0	1 600 000	0
Annen langsiktig gjeld		-700	0	2 800	0
Endring i disponible midler		**36 189**	**1 338 792**	**-4 605 624**	**280 846**
Sum disponible midler		**2 048 397**	**3 351 000**	**2 012 208**	**2 329 243**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	54 425 911	54 301 601
Tomter	19, 23	1 666 050	1 666 050
Andre driftsmidler	20	157 671	238 507
Sum varige anleggsmidler		**56 249 632**	**56 206 158**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	1 395 375	1 103 466
Sum finansielle anleggsmidler		**1 395 375**	**1 103 466**
Sum anleggsmidler		**57 645 006**	**57 309 624**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		11 616	21 093
Forskuddsfakturerte kostnader		1 356 893	1 196 515
Kundefordringer		1 400	0
Sum fordringer		**1 369 909**	**1 217 608**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 683 415	2 760 635
Innestående på skattetrekkskonto		17 007	33 827
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 700 422**	**2 794 462**
Sum omløpsmidler		**4 070 330**	**4 012 070**
SUM EIENDELER		**61 715 337**	**61 321 695**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		16 500	16 500
Opptjent egenkapital 01.01		20 674 905	24 330 929
Årets endringer i egenkapital		2 693 358	-3 656 024
Sum egenkapital 31.12		**23 384 763**	**20 691 405**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	27 451 890	29 772 977
Borettsinnskudd	22, 23	8 837 600	8 837 600
Depositum		19 150	19 850
Sum langsiktig gjeld		**36 308 640**	**38 630 427**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 477	8 567
Leverandørgjeld		960 156	982 036
Skyldig off. myndigheter		13 860	53 905
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		58 153	58 967
Påløpte renter		402 235	434 108
Påløpte avdrag	23, 24	563 257	462 070
Gjeld finansieringsforetak		3 796	208
Sum kortsiktig gjeld		**2 021 933**	**1 999 862**
Sum gjeld		**38 330 574**	**40 630 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 715 337**	**61 321 695**

31.12.24
Lunheim Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kjell Arne Røvik
Styreleder

Cathrine Falck
Styremedlem

Torkild Jensen
Styremedlem

Kåre Henriksen
Styremedlem

Randi Alice Brudeskar
Styremedlem

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.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	6 946 886	7 264 114	6 918 264	7 264 115
Garasjeleie	307 200	307 200	307 200	354 000
Renter lån	1 745 364	1 745 200	530 264	1 543 992
TV - Internett	1 053 030	1 072 900	991 980	1 071 696
Inntekter dugnad	99 000	99 000	99 000	99 000
Avdrag lån	1 841 940	1 841 953	2 253 835	1 949 844
Sum	**11 993 420**	**12 330 367**	**11 100 543**	**12 282 647**

Borettslaget består av 165 andeler.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Brøyterefusjon	72 129	57 000	70 784	57 000
Inntekter elbillading	44 130	36 000	34 765	37 540
Andre inntekter	8 800	800	800	5 500
Sum	**125 059**	**93 800**	**106 349**	**100 040**

Andre inntekter gjelder døråpner, innbetalt av andelseier.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	80 522	0	473 012	85 905
Overtid	0	0	1 860	0
Påløpte feriepenger	11 515	0	58 968	10 309
Andre honorarer	10 810	0	11 745	10 810
Arbeidsgiveravgift	32 701	20 485	71 066	26 580
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	910	0	4 658	0
Pensjonskostnader	76 443	0	105 982	40 000
Yrkesskadeforsikring	2 118	0	1 786	1 800
Sum	**215 018**	**20 485**	**729 078**	**175 404**

Borettslaget har ansatt vaktmester som jobber på timer.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 550	259 308	269 004	250 550
Sum	**250 550**	**259 308**	**269 004**	**250 550**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	15 590	14 880	14 174	16 682
Sum	**15 590**	**14 880**	**14 174**	**16 682**

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

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	4 051	2 000	4 507	3 500
Honorar for juridisk rådgivning	20 376	0	0	15 000
Teknisk rådgivning	32 994	75 000	502 295	25 000
Sum	**57 421**	**77 000**	**506 802**	**43 500**

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen.
Juridisk: Bistand fra Bonord
Teknisk: Kr 11 325,- er årlig oppdatering Bevar-HMS, levert av Bonord.
Kr 21 669,- er bistand fra Byggtakst Nord AS

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	301 234	150 000	4 327 327	150 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	112 019	50 000	62 812	65 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	53 962	10 000	0	20 000
Sum	**467 216**	**210 000**	**4 390 138**	**235 000**

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

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	37 624	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	411 073	20 000	19 872	40 000
Sum	**448 697**	**20 000**	**19 872**	**50 000**

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

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	208 306	491 000	446 688	405 000
Renhold	265 908	195 000	194 839	216 350
Sommer- og vintervedlikehold	198 247	188 000	285 768	198 700
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 295	20 000	0	1 500
Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 678	35 000	1 126 276	20 000
Annet vedlikehold	124 411	50 000	48 442	60 000
Sum	**817 844**	**979 000**	**2 102 012**	**901 550**

Annet vedlikehold er utbetaling av dugnadspenger, kr 40 800,-. Dugnadspenger innkreves gjennom felleskostnadene og tilbakebetales til de som har deltatt på dugnadsarbeid. Resterende er kostnader i forbindelse med dugnad, leie av container og enkel servering til de som deltar på dugnaden.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	19 000	30 480	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	31 650	0	0	55 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	83 740	102 000	85 388	100 000
Sum	**115 390**	**121 000**	**115 868**	**155 000**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	30 000	0
Sum	**10 000**	**0**	**30 000**	**0**

Boligselskapet har hatt 1 forsikringsskade i 2024. Egenandel kr 10 000,-

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	678 727	660 000	628 695	746 351
Premie sikringsfond felleskostnader	12 330	11 715	11 712	12 330
Sum	**691 057**	**671 715**	**640 407**	**758 681**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 351 554	2 310 000	2 309 467	3 150 000
Eiendoms- og festeavgift	690 390	685 770	685 765	689 988
Sum	**3 041 944**	**2 995 770**	**2 995 232**	**3 839 988**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	133 339	133 900	133 869	139 000
Sum	**133 339**	**133 900**	**133 869**	**139 000**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	1 135	0	0	0
Verktøy	0	10 000	35 348	45 000
Inventar	15 164	0	0	0
Driftsmateriale	12 466	12 000	22 164	12 000
Datautstyr (hardware)	16 438	0	1 247	1 500
Arbeidsklær og verneutstyr	693	0	0	500
Kontorrekvisita	6 813	4 000	389	500
Elektronisk kommunikasjon	8 004	15 000	14 521	15 000
Drivstoff	15 139	1 000	701	3 500
Annen kostnad transportmidler	0	0	2 851	0
Gaver	0	0	4 435	0
Styrekostnader	8 254	30 000	4 405	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	11 074	3 000	9 604	12 500
Bank og kortgebyrer	4 454	4 055	4 246	4 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	4 874	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	6 841	0	1 894	3 500
Andre driftskostnader	42 194	840	840	500
Sum	**153 544**	**79 895**	**105 646**	**101 700**

Andre driftskostnader er i hovedsak innkjøp av partytelt.

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	119 790	45 000	164 165	35 000
Sum	**119 790**	**45 000**	**164 165**	**35 000**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 665 089	1 745 200	1 560 610	1 543 992
Andre rentekostnader	0	0	39	0
Sum	**1 665 089**	**1 745 200**	**1 560 649**	**1 543 992**

	Kostpris opprinnelig	Tilgang 1995-2003	Trapp og vegbom	Traktorgarasje	Infrastruktur elbil-lading	Infrastruktur 2022
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 631 550	19 671 770	185 431	1 162 600	479 250	171 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	124 310	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 631 550	19 671 770	185 431	1 162 600	603 560	171 000
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:	32 631 550	19 671 770	185 431	1 162 600	603 560	171 000
Anskaffelsesår :	1977	2003	2007	2016	2019	2022
Antatt levetid i år :						

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

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 666 050
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 666 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 666 050
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Gnr 15/bnr 611

	Feiemaskin	Gressklipper	Feiemaskin garasje	Vaktmesterbil	Traktor	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 225	34 000	79 767	116 500	614 900	91 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 225	34 000	79 767	116 500	614 900	91 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 225	34 000	79 767	116 500	497 044	52 063
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	117 856	39 813
Årets avskrivninger :	0	0	0	971	61 490	18 375
Anskaffelsesår :	2012	2006	2013	2014	2016	2022
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	1 103 466	2 156 787
Innskudd	291 908	546 679
Uttak	0	-1 600 000
Sum	**1 395 375**	**1 103 466**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

	2024	2023
Borettsinnskudd	8 837 600	8 837 600
Sum	**8 837 600**	**8 837 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	36 852 747	39 072 647
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	56 091 961	55 967 651

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**82108333525**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	5.68 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	02.07.2035
Opprinnelig lånebeløp:	50 836 000
Lånesaldo 01.01:	30 235 047
Avdrag i perioden:	2 219 900
Lånesaldo 31.12:	**28 015 147**
Saldo 5 år frem i tid:	16 906 549

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108333525	52	196 077	10 196 004
	8	195 696	1 565 568
	10	194 215	1 942 150
	15	191 846	2 877 690
	2	191 466	382 932
	1	189 985	189 985
	5	172 471	862 355
	1	168 241	168 241
	13	158 173	2 056 249
	3	153 942	461 826
	40	134 102	5 364 080
	15	129 872	1 948 080

Lunheim borettslag

Referat fra

Generalforsamling 2025



Onsdag 14. mai 2025 kl 18:00

Sted: Terrassen borettslags lokaler

Generalforsamling 14. mai 2025 Lunheim borettslag

SAKSLISTE



Sak 1. Konstituering

1.1 Godkjenning av møteinnkallingen.

Godkjent uten anmerking

1.2 Valg av møteleder

Kjell Arne Røvik ble valgt som møteleder.

1.3 Valg av referent

Randi Brudeskar ble valgt som referent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Godkjent uten anmerkning.

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Valgt til å underskrive protokollen: Rutt Sneberg og Karin Hansen

1.6 Valg av tellekorps

Valgt til tellekorps: Hege Tveit og Hilde Bangsund

Oppmøtte stemmeberettigede: 35
Med fullmakt: 2

Fra styret møtte:
Kjell Arne Røvik – styreleder
Kåre Henriksen – nestleder

Randi Brudeskar – sekretær
Torkild Jensen – styremedlem

Nina Olsen – varamedlem
Marita Larsen – varamedlem
Elisabeth W. Murillo – varamedlem

Fra valgkomiteen møtte: Hege Beate Tveit, Rutt Sneberg og Roger Hagerup

BONORDs representant på generalforsamlingen: Henrik Lund

Sak 2. Styrets årsmelding 2024

Sak 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Sak 4. Forslag til generalforsamlingen

4.1. Styrets forslag til generalforsamlingen

4.2. Forslag fra beboere til generalforsamlingen

Sak 5. Valg

5.1. Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret.

5.2. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Til: Generalforsamlingen Lunheim borettslag

Fra: Styret

Saksframlegg og forslag til vedtak.

Sak 2. Styrets årsmelding 2024

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets årsmelding for 2024 til orientering.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

Sak 2. Årsmelding 2024 for Lunheim Borettslag

Generelle opplysninger
Lunheim Borettslag, org.nr.948678551, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 165 boenheter.
Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP430251. Ved skade, ta kontakt med styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Drift og økonomi for 2025:
Lunheim Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.
Revisor har vætt EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.
Årets resultat for 2024 er kr 2.693.358.
Endring disponible midler i 2024 er kr 36.189. Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr. 2.048.397.
I tillegg har boligselskapet kr. 1.395.375 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret:

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av følgende personer:

Styreleder: Kjell Arne Røvik
Nestleder: Kåre Henriksen
Styresekretær: Randi Brudeskar
Styremedlem: Cathrine Falck
Styremedlem: Torkild Jensen

Varamedlem: Nina Olsen
Varamedlem: Chris Workinn
Varamedlem: Elisabeth Waage Murillo
Varamedlem: Marita Larsen

Styrets strategi og oppgaver i arbeidsåret 2024/2025:

Styrets strategi. Styret i Lunheim borettslag legger herved fram årsmeldingen for arbeidsåret 2024/2025 for generalforsamlingen. Det har vært et godt arbeidsår med jevnt høy aktivitet. Styret fungerer som et sammensveiset team med gode samarbeidsforhold. Styret har vært særlig opptatt av å følge opp og få iverksatt vedtak fra generalforsamlingen 2024. Vi legger samtidig stor vekt på ansvarlig forvaltning av borettslagets økonomi. Vi lever i særs urolige tider, med bl.a. høye arbeidskostnader og høye renter uten umiddelbare utsikter til forbedringer. I denne situasjonen har styret lagt til grunn en ansvarlighets- og forsiktighetslinje som bl.a. innebærer at vi så langt som mulig forsøker å finansiere investeringer med egne oppsparte midler – og slik at vi unngår låneopptak og uforholdsmessige økninger i husleien. Det har vi klart hittil. I løpet av to år har vi kun ved bruk av egne midler finansiert blant annet nytt tak på Nordblokka til 4.2 millioner og nytt overvannssystem ved Blåblokka til drøyt en million. I tillegg tas det nå sikte på å egenfinansiere maling av de tre boligblokkene og garasjen denne sommeren til drøyt 1,8 millioner. Vi får også dette til – men det betyr i så fall at det må prioriteres. For å kunne finansiere malingsprosjektet av egne midler forutsetter det at vi må skyve andre gode prosjekter litt ut i tid. Gevinsten ved denne strategien er at vi slipper låneopptak og/eller husleieøkning.

Siden forrige ordinære generalforsamling 24. mai 2024 har styret avholdt 11 styremøter og behandlet til sammen 99 protokollerte saker.

Oversikt over saker styret har arbeidet særlig med i 2024/25

- Kontroll og oppfølging av borettslagets økonomi.
- Løpende kommunikasjon med borettslagets andelseiere og beboere.
- **Ventilasjonsprosjektet:**
  Rengjøring og inspeksjon av ventilasjonsanlegget
  Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak (etter forslag fra styret) om rensing av ventilasjonsanleggene i de tre boligblokkene. Styret har Lunheim Borettslag har inngått avtale med Tromsøfirmaet Vento for rengjøring og inspeksjon av ventilasjonsanleggene i alle lagets 165 leiligheter.
  Arbeidet omfatter rengjøring av ventilasjonskanaler for å fjerne støv, fett og avleiringer. I tillegg vil kanalene bli filmet for å avdekke eventuelle blokkeringer eller skader.
  Arbeidet vil være ferdigstilt på forsommeren 2025, forutsatt gunstige værforhold.
  Kontrakten er en fastpris på 275 000 kroner inkludert mva.

- **Brannøvelser:**
  I 2023 ble det i samarbeid med forebyggende avdeling i Tromsø Brann & Redning gjennomført brannøvelse for beboere i Nordblokka. Sist høst ble det så gjennomført tilsvarende øvelse med evakuering av beboere i Midtblokka (1. oktober) og deretter Sørblokka (3. oktober). I motsetning til i Nordblokka var det nøyaktige tidspunktet for de siste to øvelsene ikke varslet på forhånd. Dette ble gjort for å øke realismen i øvelsene. Gjennomføringen av øvelsene ble i etterkant evaluert av leder for forebyggende avdeling, Jo-Inge Stenersen, ute på oppsamlingsplassen sammen med de «evakuerte» beboerne. Stenersen var godt fornøyd med gjennomføringen – og ga spesielt honnør til den raske responstiden på evakueringsordrene.
- **Maleprosjektet:**
  Generalforsamlingen 2024 påla styret (etter styrets eget forslag) å starte planleggingen av maling av blokkene. Styret har gjennomført anbudsrunde blant et utvalg tilbydere. Saken legges frem med styrets forslag for årets generalforsamling (se sak 4.1.1.).
- **Garasjeprosjektet:**
  I løpet av sensommeren 2024 fikk vi ferdigstilt de seks nye garasjeplassene i fellesgarasjen i Nordblokka. Etter tidligere vedtatte tildelingskriterier ble plassene tilbudt beboere i Nordblokka og i nordre del av Midtblokka. Av søkerne ble de seks med lengst bo-ansiennitet tilbudt plass. Alle de seks plassene er leid ut fra 1. januar i år.
- **Uteområde-prosjektet:**
  Generalforsamlingen 2024 påla styret (etter styrets eget forslag) å starte arbeidet med å planlegge utbedringer av uteområdene rundt de tre boligblokkene på Lunheim. Det har styret gjort – og har bl.a. gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne for å få deres syn på hva som mangler og hvilke tiltak som er ønskelige. Saken legges frem for generalforsamlingen til diskusjon og avgjørelse (se sak 4.1.3)
- **Trappe-prosjektet:**
  Generalforsamlingen 2024 påla styret å få planlagt, kalkulert og innhentet pristilbud på trappeprosjektet (flytting/overbygg på trappa ned garasjebygget i Nordblokka). Dette er utført, og saken legges frem for årets generalforsamling med styrets forslag (se sak 4.1.2).
- **Telt:**
  Borettslaget mangler lokale for arrangering av ulike tilstelninger, som beboerfester, etc. Det er bakgrunnen for laget høsten 2024 gikk til innkjøp av to store og solide telt, hvert på 6m x 12m.
- **Beboerfest:**
  Høsten 2024 arrangerte styret fest for alle beboerne. Festen ble arrangert i de nyinnkjøpte teltene. Teltene ble satt opp på dugnad der mange av beboerne deltok. Det ble servert pizza til festdeltakerne, arrangert leker for barna, og Quiz for alle deltakerne. Oppmøtet av beboere var godt.

- **Dugnad:**
  5. juni arrangerte borettslaget dugnad med forefallende vedlikehold og opprydding i borettslagets uteområder. Samtidig arrangerte laget i samarbeid med Rebell Remix henting av brukbare ting fra borettslagets beboere.
- **Uttynning av trær:**
  Styret har fulgt opp pålegg fra generalforsamlingen 2023 om å få gjennomført uttynning av trær. Våren 2024 ble det gjennomført uttynning i sørøstre del av boligområdet (sørøst for Blåblokka). Det gjenstår imidlertid å få gjennomført uttynning på vestsiden av blokkene – og særlig ved Midtblokka der trærne i betydelig grad nå skygger for utsikt for flere leiligheter på bakkeplan. Gjennomføringen her har gått tregere fordi grunnen er kommunal, og det er en forholdsvis omfattende prosess å få tillatelse til uttynning. Dette er imidlertid styret godt i gang med – og vi regner med å få de nødvendige tillatelser slik at arbeidet kan gjennomføres denne våren/sommeren.
- **Rensing av avløpssystemer i Grønnblokka:**
  Sist høst ble det oppdaget et stort «synkehull» i garasjeanlegget i Nordblokka som viste seg å være forårsaket av flere tette avløpsrør i blokka. Firmaet Norsk Rørfornying ble engasjert og gjennomførte omfattende rensing med fjerning av sedimenter og fett – og til en kostnad av drøyt 93.000 kr.
- **Utbedring av overvannsystem - Filming og spyling av gatesluker:**
  I 2022/23 måtte borettslaget gjøre en betydelig investering i nytt overvannssystem ved Blåblokka som følge av tette/sammenraste avløpsrør i eksisterende overvannsystem. For å unngå dette ved de andre blokkene har VVS-team vært engasjert for å filme og spyle de gjenstående gateslukene. Arbeidet ble gjennomført sommer og høst 2024 til en pris av kr. 40.647. Det gjenstår enda en del arbeid før dette prosjektet er avsluttet.

Styrets prioriterte arbeid fremover:

1. **Maling av blokkene:** Styret vil prioritere løpende vedlikeholdsoppgaver i henhold til den vedtatte vedlikeholdsplanen. Dersom generalforsamlingen vedtar styrets forslag, vil maling av blokkene starte inneværende sommer 2025. Dette vil i så fall være det absolutt mest omfattende og økonomisk ressurskrevende prosjektet inneværende år i borettslaget.
2. **Ventilasjonssystemet:** Rensing av ventilasjonssystemene i lagets tre blokker skal etter planen være gjennomført ved utgangen av mai i år.
3. Forbedring av uteområdene. Forutsatt at generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag, vil styret prioritere planlegging og gjennomføring av tiltak for å forbedre kvaliteten på uteområdene rundt boligblokkene.
4. **Trappeprosjektet:** Styret vil prioritere å få gjennomført det vedtak som generalforsamlingen eventuelt fatter i «trappesaken».

Årsmeldingen er godkjent av styret i møte 28. april 2025

Sak 3. Årsregnskap 2024

Gjennomgang ved BOBORDs representant Henrik Lund

3.1. Godkjenning av fremlagt regnskap med revisors beretning.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner borettslagets årsregnskap for 2024 med revisors beretning.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

3.2. Styrets forslag til disponering av disponible midler

Forslag til vedtak:

Av borettslagets disponible midler på kr. 2.048.397 foreslår styret at kr. 200.000 settes inn på øremerket konto som skal anvendes til fremtidig vedlikehold. Resten disponible midler, kr. 1.848.397, overføres til neste års drift.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

Sak 4. Forslag til generalforsamlingen

4.1 Styrets forslag til generalforsamlingen

Styret fremmer tre forslag til generalforsamlingen.

4.1.1: Maling av blokkene og garasjen
4.1.2: Trappeprosjektet – forslag til tiltak.
4.1.3: Uteområdeprosjektet – forslag til oppfølging

4.1.1. Maling av blokkene og garasjen

Det er 16 år siden de tre boligblokkene i Lunheim borettslag ble malt utvendig og de bør nå males på nytt.

Generalforsamlingen 2024 fattet følgende vedtak:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å planlegge prosjektet med maling av de tre boligblokkene og til å innhente tilbud på jobben fra flere firmaer. Styret legger fram forslag til valg av firma med pristilbud på jobben fra flere firmaer – enten på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling 2025 – for endelig avgjørelse».

Styret utarbeidet vinteren 2025 følgende anbudsdokument:

ANBUDSINVITASJON:

Maling av tre boligblokker og en garasje i Lunheim borettslag

Styret i Lunheim borettslag planlegger utvendig maling av lagets tre boligblokker, samt en garasje. Firmaet innbydes herved til å levere inn anbud og delta i konkurranse om oppdraget.

Juridisk navn: Lunheim borettslag

Org nr 948 678 551551

Boligmasse: Tre boligblokker med til sammen 165 leiligheter, samt en mindre traktorgarasje.

Styrets leder: Kjell Arne Røvik, Planetvegen 10, 9024 Tomasjord, Mobil: 90555706

Epost: kjellar@sv.uit.no

Spesifisering av anbudet

Lunheim borettslags tre boligblokker på Lunheim skal males. De ble siste gang malt i 2009. I anbudet ønskes fastpris på maling av fasader, vinduer og verandadører, garasje, samt for rigg og stilas og eventuelle tilleggsarbeider.

1. UTVENDIG PANEL
   De tre blokkene (blokk nord, blokk midten og blokk sør) er til sammen 5000 m2. I de tre blokkene er det til sammen 165 leiligheter. Blokk sør og blokk nord er like store, med fire oppganger og fire etasjer. Blokk midten har tre innganger og fire etasjer.
   Det skal legges to strøk beis på utvendig panel.
   Blokkene har ulik farge (Blokk Nord grønn, Blokk Midten gul/oransje, Blokk Sør blå).
   Fargekodene ligger ved anbudsinnbydelsen.
2. VINDUER

   I de tre blokkene er det til sammen 397 vinduer – og av tre typer/størrelser:

   Type 1 (330 enheter), type 2 (55 enheter) og type 3 (12 enheter).
   Vinduene skal flikkes/skrapes (der det er nødvendig) og males utvendig med 2 strøk maling.
   Fargekoder, etc. er vedlagt denne anbudsinnbydelsen.
3. VERANDADØRER
   Det er til sammen 165 verandadører i de tre blokkene. De skal utvendig flikkes (der det er nødvendig) og males utvendig med to strøk maling. Fargekoder etc. er vedlagt anbudsinnbydelsen.
4. TRAKTORGARASJE
   Borettslaget har en traktorgarasje i nordenden av Blokk Nord som også skal males. Den har samme fargekode som Blokk Nord.
5. MATERIALSPESIFIKASJON
   Tilbyder bes oppgi detaljer om kvalitet, holdbarhet og garantier i tilbudet.

6. REFERANSER
   Tilbyder anmodes om å oppgi referanser på tidligere utførte lignende oppdrag – og som helst ikke bør være eldre enn tre år.
7. GJENNOMFØRING OG TIDSFRISTER
   Arbeidene må være gjennomført i løpet av 2025. Tilbudet må inneholde en spesifisert gjennomføringsplan.
   Vedståelsesfrist: Tilbudet skal være gyldig i 90 kalenderdager fra tilbudsfristens utløp.
8. BEFARING, TIDSFRISTER FOR TILBUD, ETC.
   - Vi ber om fastpris på de ovennevnte poster.
   - Det vil bli gjennomført befaring for tilbydere som ønsker det i uke 11 (Mandag 10 til fredag 16 mars). Vennligst gi beskjed på epost til styreleder dersom man ønsker å delta på befaring.
   - Eventuelle spørsmål til prosjektet etter befaringen kan rettes til styreleder, og må være stilt senest en uke etter befaringen.
   - Tilbudet bes sendt skriftlig:
     enten per ordinær post og må da være poststemplet senest **mandag 31. mars 2025**. Det skal i så fall sendes til adressen oppgitt ovenfor (Lunheim borettslag, Planetveien 8, 9024 Tomasjord)
     eller per epost til styrets leder, Kjell Arne Røvik (kjellar@sv.uit.no) – og må da være sendt senest i løpet av **mandag 31. mars 2025.**

Vennlig hilsen
Lunheim borettslag
v/ Kjell Arne Røvik (styreleder)

Inviterte malerfirmaer

Følgende firmaer ble invitert til å delta i konkurransen om oppdraget:

1. Malersentralen AS, Tromsø/Harstad
2. Maling & Flis, Karlsøyvegen 17, 9015 Tromsø.
3. TotalRenovering, Ærfuglveien 6, 9015 Tromsø
4. Nordmaling og belegg, Terminalgata 68, 9019 Tromsø.
5. Schwenke & Sønn, Ringveien 73, 9018 Tromsø.
6. Malergruppen Rånes, Bringebærveien 18, 9024 Tomasjord.
7. Strøkent, Salarøyvegen 312, 9102 Kvaløysletta
8. Troms Byggforvaltning AS – 9000 Tromsø.

Det ble gjennomført befaring 12. mars for interesserte firmaer. Ved anbudsfristens utløp 31. mars var det innkommet fire tilbud på oppdraget – og fra følgende firmaer:

- Malersentralen AS
- TotalRenovering AS
- Maling & Flis
- Troms Byggforvaltning AS

Fra firmaet Maling & Flis mottok styret et begrenset tilbud med informasjon om at man «for denne type jobb tilbyr vi 1000 kr pr time inkl. mva for arbeidskostnadene. Pluss materialer». Styret har etterpå anmodet om mer utfyllende respons på anbudsinnbydelsen uten å ha mottatt det.

De tre øvrige firmaene har alle gitt pristilbud med utgangspunkt i de spesifiserte postene i anbudsdokumentet.

Pristilbud fra TotalRenovering: 2.963.059 nok ekskl. mva., 3.703.824 nok inkl. mva.

Pristilbud fra Byggforvaltning: 2.390.000 nok ekskl. mva, 2.987.500 nok inkl. mva.

Pristilbud fra Malersentralen: 1.500.000 nok, ekskl. mva., 1.875.000 nok inkl. mva.

Tilbudet fra Malersentralen AS har en betydelig lavere pris enn fra de to øvrige firmaer. Styret har gått videre med å undersøke dette tilbudet nærmere, bl.a. ved å sjekke referanser. Firmaet er av de største i landsdelen, med drøyt 30 ansatte malere, og har baser i Harstad, Narvik og Tromsø. Det har gjennomført flere større maleprosjekter, som bl.a. Hamsun-senteret i Hamarøy, Lofotkatedralen i Kabelvåg, Vangberg Boligsamvirke, Bjørkåsen Terrasse Alle, og Balsfjordvinden 68. De undersøkte referansene gir alle positiv omtale av firmaet og av måten de har utført oppdragene på.

Styret har i samarbeid med vår forvalter i Bonord, Marit Vevik, sett nærmere på finansieringen av et prosjekt til 1.875.000 nok. I disse usikre økonomiske tider med få utsikter til betydelig rentenedgang er styret av den oppfatning at det er viktig å forsøke å unngå å ta opp lån for å få finansiert oppdraget. Det mener vi også at vi skal klare med den økonomiske beholdning vårt borettslag har i dag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar tilbudet fra firmaet Malersentralen AS på oppdraget med å gjennomføre maling av borettslagets tre boligblokker, samt garasje – og til tilbudt pris kr. 1.875.000, inklusiv merverdiavgift. Arbeidet forutsettes gjennomført i løpet av sommeren inneværende år. Styret pålegges å inngå kontrakt med firmaet og å sørge for nødvendig planlegging og oppfølging av arbeidet.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

4.1.2: Trappeprosjektet – forslag til tiltak.

Generalforsamlingen 2024 påla styret å få planlagt, kalkulert og innhentet pristilbud på trappeprosjektet (flytting/overbygg på trappa ned garasjebygget i Nordblokka). Som oppfølging har styret vurdert to ulike løsninger.

Den ene er løsningen med overbygg, eventuelt kombinert med flytting av trappa.

Styret har innhentet pristilbud på overbygging av trappen fra Tromsø Stålindustri, som er det firma i byen med størst kompetanse og det mest omfattende tilbud på vedkommende område. Representant fra firmaet har vært på befaring og sett nærmere på ulike mulige løsninger. Tilbudet vi har mottatt gjelder kun selve overbyggingen og inkluderer ikke nødvendige justeringer av trappen i forhold til eksisterende vinduer. For å oppnå tilstrekkelig klaring under vinduene, må trappen trekkes noe inn (sørover) i terrenget.

For selve overbyggingen av trappen er tilbudt pris på kr 350 000, ekskl. mva.
I tillegg anslås det en kostnad på ca. kr 100 000–150 000 for de nødvendige justeringene av trappen. Det presiseres at det er usikkerhet knyttet til kostnadsoverslaget for justeringsarbeidene, da det kan avhenge av grunnforhold og tilpasninger. Total kostnad antas dermed komme opp i kr 450 000–500 000 ekskl. mva.

Den andre løsningen som er vurdert er legging av såkalte varmematter i eksisterende trapp. Slike matter brukes i en trapp hos vårt nabo-borettslag, Terrassen. Der har man gode erfaringer med løsningen, som bl.a. hevdes å holde trappa snø- og isfri selv på harde vinterdager med mye nedbør. Tromsøfirmaet Arctic Installasjon forhandler og installerer slike matter for produsenten Isfritt AS. Styret har innhentet pristilbud på matter og installasjon fra Arctic Installasjon.

Rigg – Drift, total (inkl.mva) 2.500,00

28 varmematter (til trinnene) 27x95cm 53.770,00 nok

2 varmematter (store til repro) 100x90 14.997,00 nok

2 Strømkurs 16 A (Hentes i garasje) 10.009,11 nok

Arbeid med montering av matter i trapp. 11.880,00 nok

Varmematter, total (inkl. mva) 90.656,11

Samlet pristilbud for matter og arbeid er kr. 93.156,11

Styrets vurdering

Styret er av den oppfatning at den utredete løsningen med overbygning over trappa blir for kostbar, gitt a) planlagte øvrige investeringer i vedlikehold, b) at det finnes to alternative innganger til garasjen, og c) at trappa nå måkes regelmessig etter at ny vaktmester kom på plass. Den andre utredete løsningen med varmematter er hensiktsmessig, virker godt andre steder (Terrassen) og er rimeligere (kr. 93.656.00). Imidlertid vil grønt lys fra generalforsamlingen for igangsetting av det foreslåtte maleprosjektet bety et betydelig innhogg i lagets økonomi på kort sikt, hvilket innebærer behov for prioritering dersom man skal unngå lånefinansiering og/eller økning av husleie. Et viktig hensyn er at borettslaget også må ha økonomisk ryggrad for å finansiere utforutsette hendelser (som for eksempel det nye overvannssystemet til en drøy million som vi ble nødt til å etablere i 2023/24). Styret forslår derfor at installering av varmematter i trappa ned til garasjeanlegget i grønnblokka utsettes i et år inntil malings-prosjektet er gjennomført og ferdigfinansiert.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det skal installeres varmematter i trappen ved grønnblokka og ned til garasjeanlegget. Gjennomføringen utsettes til høsten 2026.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

4.1.3 Uteområdeprosjektet – forslag til oppfølging

Generalforsamlingen 2024 gjorde følgende vedtak:

«Generalforsamlingen pålegger styret å utarbeide en samlet plan for utbedring av uteområdene rundt blokkene i borettslaget».

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak. I januar 2025 sendte styret ut en spørreundersøkelse til beboerne for å innhente ideer og innspill til hva som er viktig for å skape et godt utemiljø. Resultatene fra undersøkelsen vil danne grunnlaget for det videre arbeidet.

Totalt 41 personer svarte på undersøkelsen. Den viste at 12 % var misfornøyde med uteområdene, mens 41 % var fornøyde.

Hovedfunn fra undersøkelsen – dette etterspørres for å skape et godt utemiljø:

- Flere benker
- Mulighet for grilling
- Tiltak for å redusere trafikken utenfor blokkene
- Uttynning og vedlikehold av busker og trær
- Økt beplantning
- Bevaring av eksisterende utemøbler
- Grillhytte
- Sykkelbod

Planlagte tiltak våren/sommeren 2026

Styret ønsker å iverksette enkle og rimelige tiltak, og vil gjøre dette når borettslagets økonomi er i balanse etter fullført malingsarbeid på blokkene.

Styret skal også søke på ulike finansieringskilder for å gjennomføre tiltak for uteområdet.

Følgende er planlagt:

- Innkjøp av benker

- Innkjøp av bålpanner
- Skilt for å redusere trafikk («Barn leker»)
- Felling og beskjæring av trær
- Etablere egne soner for beplantning og oppfordre beboere til å delta
- Tilrettelegging for et fellesskap for dyrking (dyrkefellesskap)
- Regelmessig vedlikehold av uteområdene, herunder installasjoner som gjerder, bord, benker, «båser», kantsteiner, etc.

Kostnadsoverslag for prioriterte tiltak:

Tiltak	Antall	Estimert kostnad
Sittegrupper med bord	4 enkeltrader	22 000 kr
Bålpanner uten røyk	2	600 kr
Skilt «Barn leker»	3	1 000 kr
Beplantning	Usikker mengde	20 000 kr
Totalsum 43 600 kr		

Tiltak som vurderes på lengre sikt:

Disse tiltakene er mer kostnadskrevende og vil kreve nærmere utredning. De følges opp i neste styreperiode:

- Vurdering av ulike typer grillhytter og innhenting av pristilbud
- Undersøke muligheter for å etablere sykkelboder og innhenting av pristilbud

Langsiktig plan: Uteromsplan for Lunheim borettslag

Styret har startet arbeidet med å utforme en helhetlig plan for uteområdene og ønsker å jobbe videre med dette fremover. Planen skal inkludere følgende punkter:

- Medvirkning
- Resultat fra spørreundersøkelsen
- Tidligere vedtak
- Kostnadsoverslag for ønskede tiltak
- Forslag til bruk og utnyttelse av uteområdene
- Tiltak for trafikksikkerhet

- Dugnadsinnsats
- Drift
- Sommerdrift
- Vinterdrift
- Vedlikeholdsplan
- Julegata i Lunheim borettslag

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til tiltak for forbedring av utemiljøet i Lunheim borettslag med iverksettelse våren/sommeren 2026 og med en kostnadsramme på 50.000 kr. En langsiktig uteromsplan for borettslaget skal legges frem for generalforsamlingen 2026.

Forslaget er vedtatt av Generalforsamlingen.

4.2 Forslag fra beboere til generalforsamlingen

Ved fristens utløp 24. april var det innkommet fem forslag fra fire beboere.

4.2.1: Forslag fra Hege Beate Tveit:

Jeg ønsker å foreslå at styret etablerer et system for regelmessig vedlikehold av uteområdet, med tanke på maling av benker, bord, gjerder og lakkering av inngangsdørene o.l. Slik ting forfalles fort, med tanke på at de står ute i all slags vær.

I dag kan det fremstå at det er litt tilfeldig, når dette blir prioritert og gjennomført.

Med vennlig hilsen

Hege Beate Tveit

Styrets vurdering:

Styret er enig med Tveit i at det trengs et system for regelmessig vedlikehold av

uteområdet. Det er det også tatt høyde for i styrets eget forslag (se sak 4.1.3 Uteområdeprosjektet – forslag til oppfølging). I Tveits forslag nevnes også eksplisitt behovet for lakkering av inngangsdørene. Det er styret også enig i – og vil sørge for å få gjennomført dette i løpet av kommende sommer/høst.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å etablere et rutiner for regelmessig vedlikehold av uteområdet, med tanke på maling av benker, bord, gjerder, lakkering av inngangsdørene o.l.

Etter innspill fra beboer ble det fremmet et nytt forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å etablere et rutiner for regelmessig vedlikehold av uteområdet, med tanke på reparasjon og maling av benker, bord, gjerder, lakkering av inngangsdørene o.l.

Nytt forslag er vedtatt av generalforsamlingen.

4.2.2. Forslag fra Renate Bakkland:

Stortrives her i Lunheim borettslag. Men savner en felles grill/bålplass. Det ville vært koselig og kunne som for eksempel nå i påsken kunne fyre et lite bål og grille litt. Kanskje flere som er hjemme vil komme og være sammen. Skaper sosial sammenkomst i borettslaget.

Styrets vurdering:

Det er allerede mulig å grille ute, bl.a. i «båsen» på østsiden mellom Blåblokka og Midtblokka. For øvrig har styret i sak 4.1.3 Uteområdeprosjektet (se under Styrets forslag) foreslått til årets generalforsamling at det kjøpes inn bålpanner som beboere skal kunne bruke.

4.2.3 Forslag fra Jan Petter Nikolaisen:

Det trenges å rydde skog/kratt på nedsiden av blokkene da utsikt er mye redusert for oss som bor i under etasjene. Spesielt for oss som bor i blå blokk og nærmest parkeringen mot sør.. Ser også at kant steiner må rettes opp utenfor der søppel Moluck'er står utenfor blå blokk. Dette for å unngå skader ved brøyting.

Styrets vurdering
Styret er i gang med å gjennomføre tidligere vedtak i generalforsamlingen om uttynning av trær. Dette er omtalt nærmere i årets årsmelding (se pkt. 11 i årsmeldingen under overskriften «Oversikt over saker styret har arbeidet særlig med i 2024/25»). Der forklares det også hvorfor det har gått tregere med uttynningsplanene på blokkenes vestside enn på østsiden. Årsaken er at trærne der står på kommunal grunn, og det er en nokså omfattende prosess med søknad, dokumentasjon og saksbehandling for å få de nødvendige tillatelser. Oppretting/reparasjon av kantsteiner er viktig – og er tatt høyde for i forslaget fra styret til uteområdeprosjektet (se sak 4.1.3 i dette dokumentet).

4.2.4 Forslag fra Efstathios Papadopoulos

1. Innglassing av balkonger
Jeg foreslår innglassing av balkongene, på lignende måte som Myrland borettslag har gjort

(se vedlagt bilde, som er kopiert fra Google Street View).
Ei slik oppgradering forventes å trenge en søknad til Tromsø kommune vedr. fasadeendring.
De tre mest fremtredende fordelene med ei slik oppgradering vil være: Balkongene vil bli brukbare hele året uavhengig av værforholdene, dette ekstra semi-innendørsrommet vil redusere varmetapene gjennom hovedvinduene som «ser ut» til balkongene, og verdien på leilighetene vil trolig øke på grunn av den ekstra plassen.
2. Mulighet til vedovn i leiligheter
Jeg foreslår at borettslaget foretar nødvendige utvendige oppgraderinger/installasjoner/osv, slik at hver leilighet skal få mulighet til å installere vedovn på egen bekostning, om beboerne ønsker det.
I tillegg til de åpenbare fordelene ved å ha vedovn, ville ei slik oppgradering også være fordelaktig i beredskapshensyn, for perioder med lengre strømbrudd.

Styrets vurdering

Ad. Innglassing av balkonger: Styret ser fordelene med- og nytten av innglassede balkonger i borettslagets leiligheter. Dette var også vurdert i forbindelse med det store ombyggingsprosjektet i borettslaget i 2001-2003. Forslaget ble imidlertid lagt bort med begrunnelse i de store kostnadene innglassing ville medføre. Styret har vært i kontakt med prosjektlederen for ombygningen, Leif Aasheim, som opplyser at gjennomsnittlige kostnader for innglassing per leilighet i 2001-2003 var stipulert til ca. 150.000 kr. Det er grunn til å regne med at kostnadene i dag vil være betydelig høyere. De totale kostnader for alle leilighetene vil da ligge på et nivå som det ikke er mulig for borettslaget å bære uten store låneopptak og som også vil blokkere andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Lunheim borettslag ser nytten i å ha innglassete balkonger til leilighetene, men har ikke økonomisk handlingsrom til å gjennomføre et slikt prosjekt – og avviser forslaget.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

Ad. Mulighet til å installere vedovn i leilighetene: Styret har vurdert forslaget og har innhentet synspunkter på det – blant annet fra Bonord og fra kommunen ved Tromsø Brann og Redning. Boligblokkene er i utgangspunktet ikke utformet med tanke på at det skal være åpen ild i leilighetene. Å legge til rette for dette vil innebære nokså omfattende fysiske ombygninger i blokkene – og ditto betydelige kostnader. Styrets vurdering er at det ved eventuell prioritering er mer nærliggende å legge til rette for at beboere kan få installert varmepumper enn vedovner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser forslaget om å få lagt til rette for vedovner i leilighetene i Lunheim borettslag.

Forslaget er vedtatt av generalforsamlingen.

Sak 5. Valg.

Forslag fra valgkomiteen til generalforsamlingen

Styret 2024/2025

	Navn	Nr.	På valg
Styreleder	Kjell Arne Røvik	10	2026
Styremedlem	Kåre Henriksen	4	2026
Styremedlem	Torkild Jensen	24	2025
Styremedlem	Randi Brudeskar	20	2025
Styremedlem	Cathrine Falch	16	2026
Varamedlem	Nina Olsen	24	2025
Varamedlem	Elisabeth W. Murillo	14	2025
Varamedlem	Chris Workinn	16	2025
Varamedlem	Marita Larsen	18	2025

N.B! Varamedlemmer er på valg hvert år.

Forslag til styre 2025/2026

	Navn	Nr.	Generalforsamlingens vedtak
Styreleder	Kjell Arne Røvik	10	Ikke på valg
Styremedlem	Kåre Henriksen	4	Ikke på valg
Styremedlem	Torkild Jensen	24	
Styremedlem	Randi Brudeskar	20	
Styremedlem	Cathrine Falch	16	Ikke på valg
Varamedlem	Elisabeth W. Murillo	14	
Varamedlem	Nina Olsen	24	
Varamedlem	Vivi-Ann Bjerkmo	8	

Valgkomitéen 2024/2025

	Navn	Nr.	På valg
Leder	Hege Beate Tveit	8	2025
Medlem	Rutt Sneberg	6	2024
Medlem	Vibeke Pettersen	10	2024
Medlem	Roger Hagerup	12	2025

Forslag til valgkomité 2025/2026

	Navn	Nr.	Generalforsamlingens vedtak
Leder	Hege Beate Tveit	8	
Medlem	Rutt Sneberg	6	Ikke på valg
Medlem	Vibeke Pettersen	10	Ikke på valg
Medlem	Roger Hagerup	12	

Generalforsamlingen vedtar forslaget fra valgkomiteen.

Signert:

Rutt Sneberg

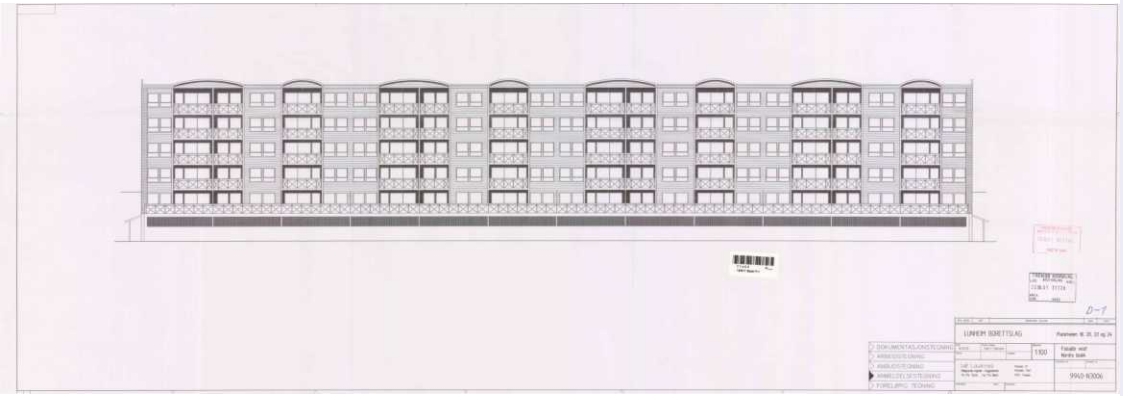
Rutt Sneberg

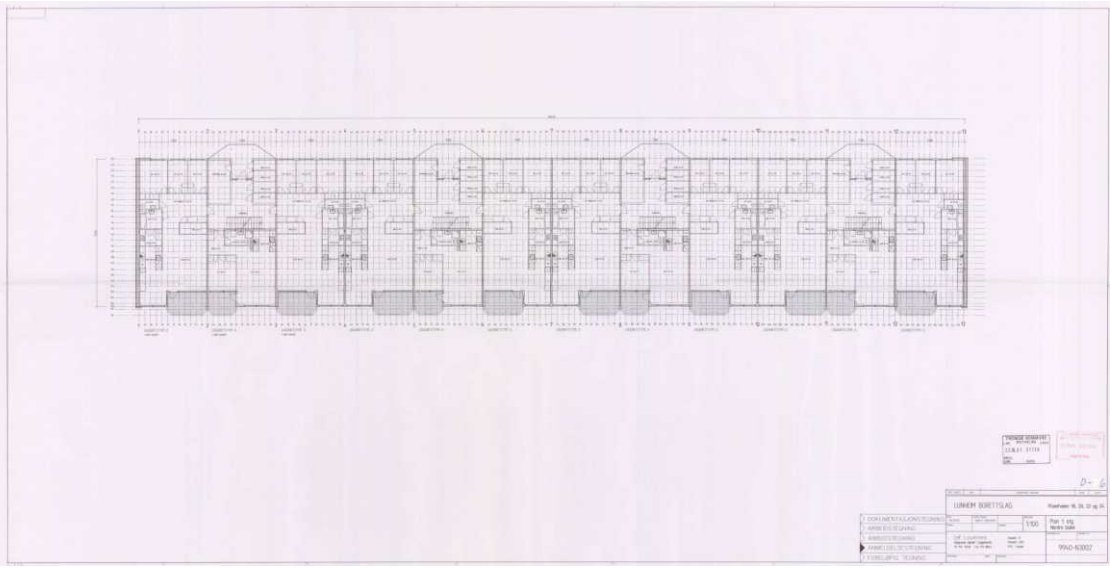
Karin H. Hansen

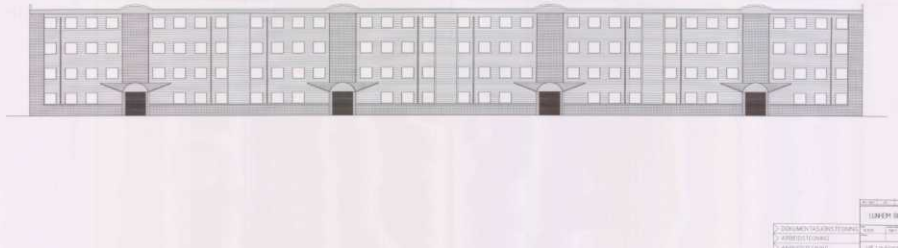
Karin Hansen

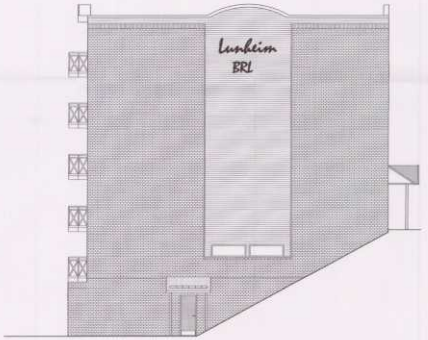
Kjell Arne Røvik

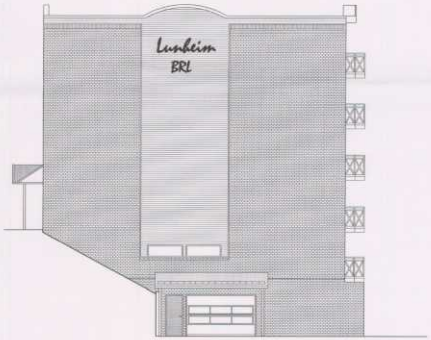
Kjell Arne Røvik











TROMSØ KOMMUNE
BYGGING
22.06.01 21726
ARK.K.
G.NR. K.SEK.

D-3

LUNHEIM BORETTSLAG — Planetveien 18, 20, 22 og 24

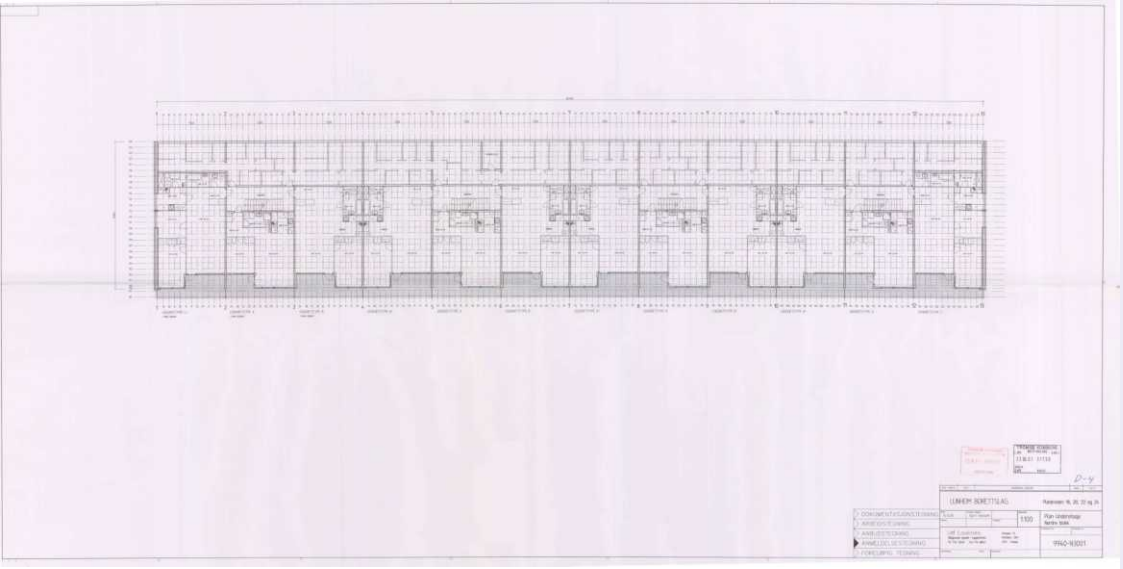
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

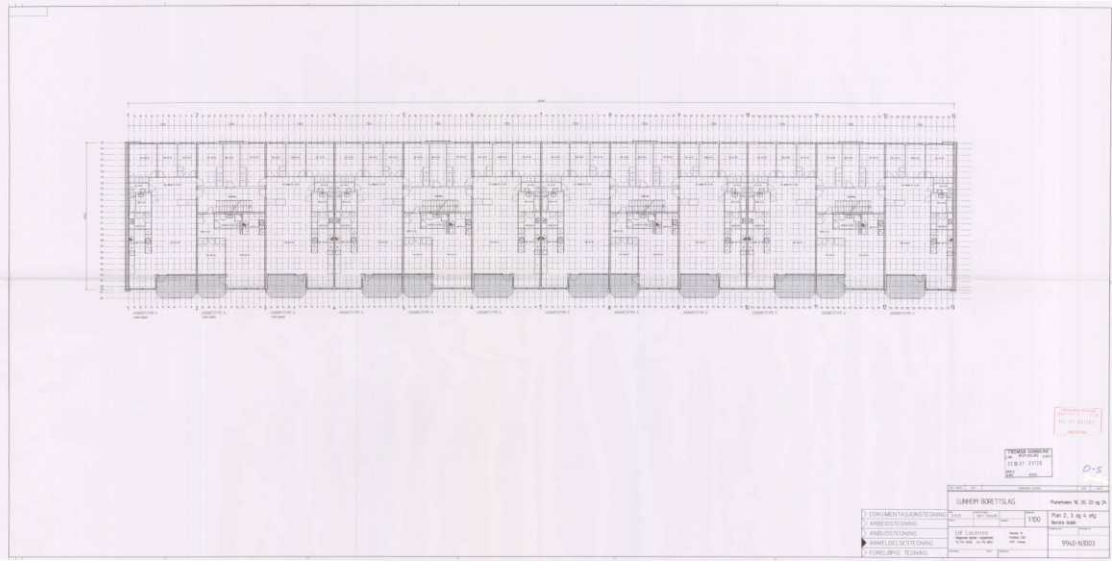
1:100

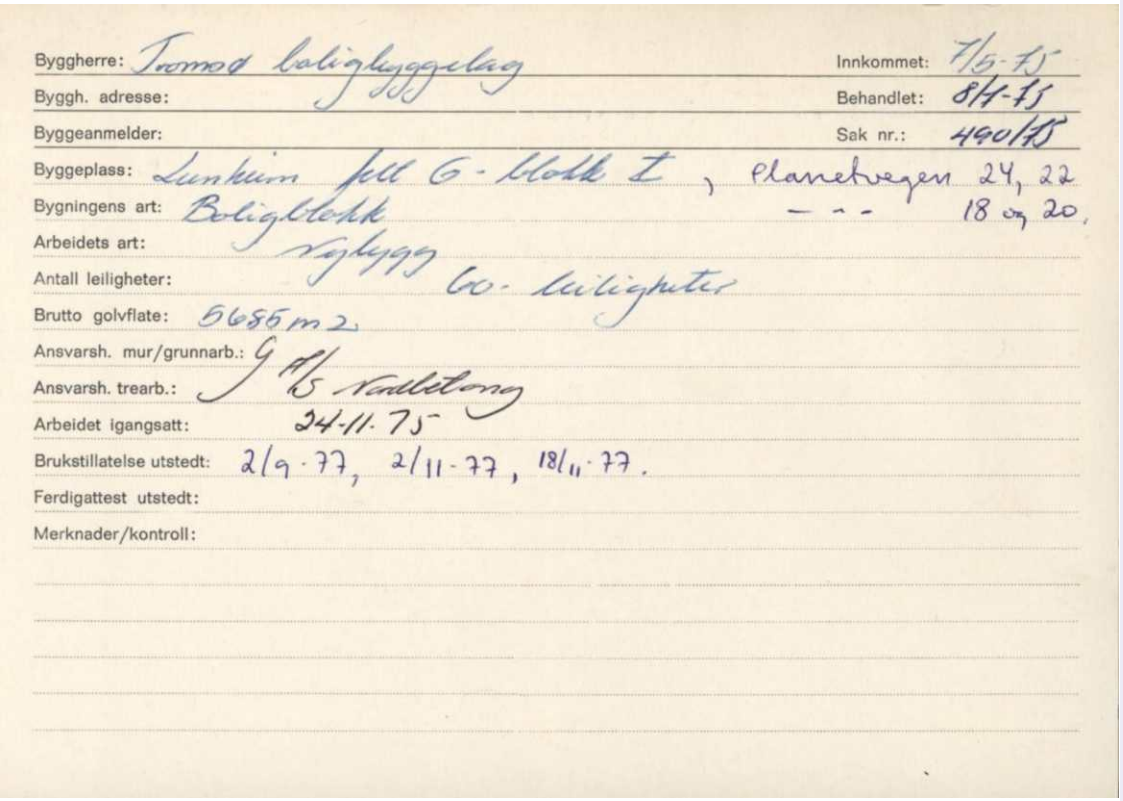
Fasader gavler
Nordre blokk

Leif Lauknes

9940-N3008







Byggherre: Tromsø boligbyggelag — Innkommet: 7/5-75
Byggh. adresse: — Behandlet: 8/7-75
Byggeanmelder: — Sak nr.: 490/75
Byggeplass: Lunheim felt 6 - blokk I, Planetvegen 24, 22 — — — 18 og 20.
Bygningens art: Boligblokk
Arbeidets art: Nybygg
Antall leiligheter: 60 - leiligheter
Brutto golvflate: 5685 m2
Ansvarsh. mur/grunnarb.: G H/S Vadheim
Ansvarsh. trearb.:
Arbeidet igangsatt: 24-11-75
Brukstillatelse utstedt: 2/9-77, 2/11-77, 18/11-77.
Ferdigattest utstedt:
Merknader/kontroll:

Byutvikling
Tromsø kommune

DnB NOR Eiendom
v/Pål Sørensen
Storgt. 92

9008 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	6573/11-HALTHO	Halvard Thon	08.02.2011
	Sak nr: 11/901	**Telefon:** 77 79 01 93	

PLANETVEIEN 22, 15/611 - BRUKSTILLATELSE

Viser til Deres henvendelse vedrørende brukstillatelser for Planetvegen 18-24, 15/611.

Vi kan dessverre ikke finne brukstillatelsene for de aktuelle eiendommene i vårt arkiv. Opplysningene på arkivkortet bekrefter imidlertid at brukstillatelse er utstedt.

Med hilsen

Mette Mohåg
byggesakssjef

Halvard Thon
sjefingeniør

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900			77790000	postmottak@tromso.	
9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77 79 00 01	kommune.no	4750.1946.504

Byutvikling
Tromsø kommune

Lunheim Borettslag
Planetveien 8

9024 TOMASJORD

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	31273/08-ADR Planetveien 8 08/2705	Audun Haugan **Telefon:** 77 79 00 00	11.07.2008

LUNHEIM BORETTSLAG, 15/611 - ANMODNING OM FERDIGATTEST

Vi viser til Deres henvendelse om ferdigattest for borettslaget og beklager at det har tatt noe tid å komme tilbake til henvendelsen.

Etter de tidligere reglene skulle bygningskontrollører fra kommunen følge arbeidene og skulle foreta befaring ved ferdigstillelse av byggene. Befaringen dannet grunnlaget for utstedelse av ferdigattest.

Systemet med bygningskontrollører er for lengst avviklet og det gamle regelverket er erstattet med nytt regelverk, som bygger på et helt annet ansvarssystem.

Kommunen ser det – både av praktiske og av formelle grunner – ikke gjørlig å utstede ferdigattest på byggene 30 år etter oppførelsen.

Vi skal bemerke at ferdigattest ikke har noen betydning i forhold til kommunen i relasjon til å omsette, bruke og bebo bygget.

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 08/2705.

Med vennlig hilsen

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Audun Haugan
juridisk rådgiver

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77 79 00 00 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Byutvikling
Tromsø kommune

Lunheim Borettslag
Planetveien 8

9024 TOMASJORD

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	31273/08-ADR Planetveien 8 08/2705	Audun Haugan **Telefon:** 77 79 00 00	11.07.2008

LUNHEIM BORETTSLAG, 15/611 - ANMODNING OM FERDIGATTEST

Vi viser til Deres henvendelse om ferdigattest for borettslaget og beklager at det har tatt noe tid å komme tilbake til henvendelsen.

Etter de tidligere reglene skulle bygningskontrollører fra kommunen følge arbeidene og skulle foreta befaring ved ferdigstillelse av byggene. Befaringen dannet grunnlaget for utstedelse av ferdigattest.

Systemet med bygningskontrollører er for lengst avviklet og det gamle regelverket er erstattet med nytt regelverk, som bygger på et helt annet ansvarssystem.

Kommunen ser det – både av praktiske og av formelle grunner – ikke gjørlig å utstede ferdigattest på byggene 30 år etter oppførelsen.

Vi skal bemerke at ferdigattest ikke har noen betydning i forhold til kommunen i relasjon til å omsette, bruke og bebo bygget.

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 08/2705.

Med vennlig hilsen

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Audun Haugan
juridisk rådgiver

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77 79 00 00 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Grunnkart

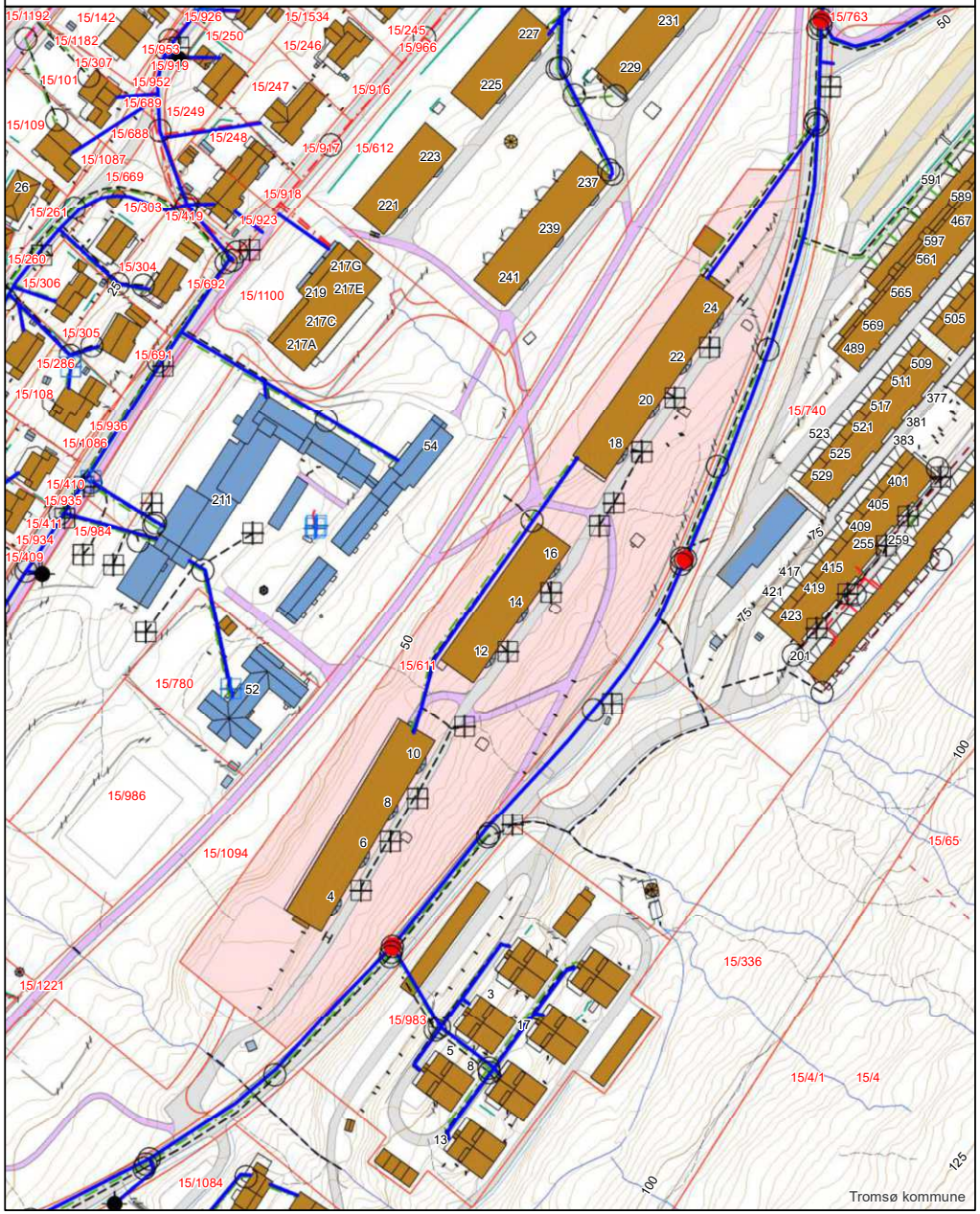
Adresse: Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/611/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 22477 m□

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

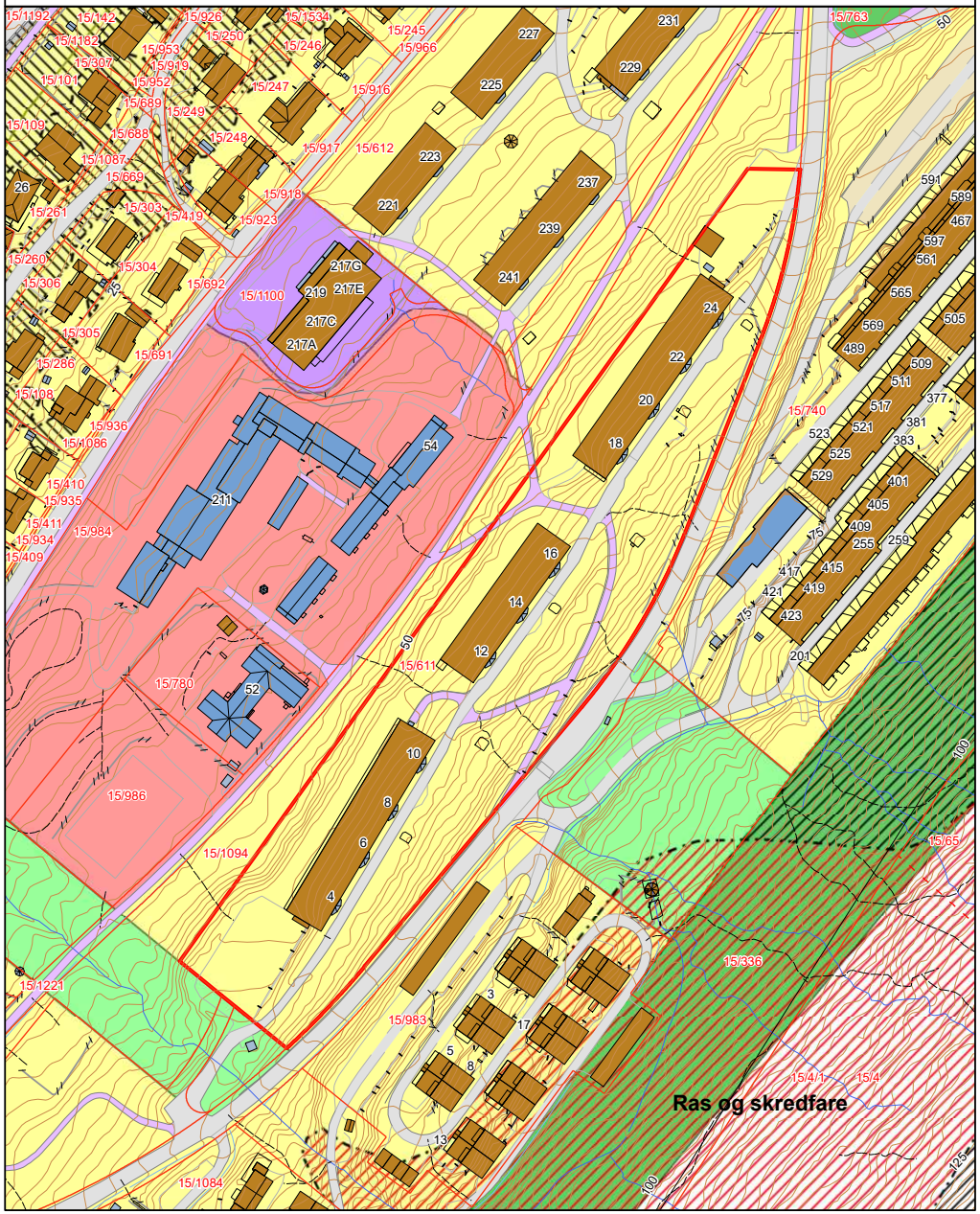
Kommuneplan

Adresse: Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/611/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

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
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Næringvirksomhet nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig

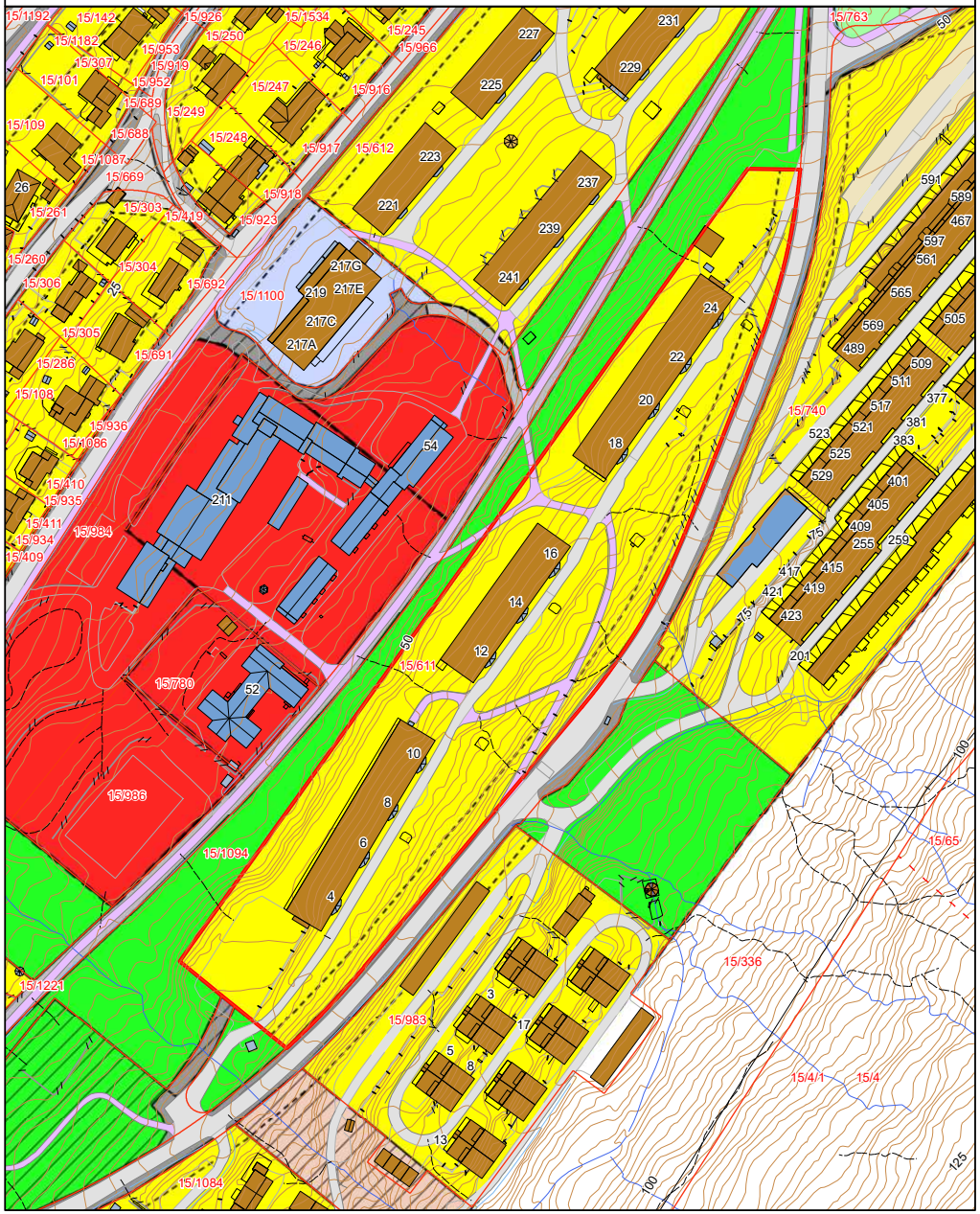
Reguleringsplan

Adresse: Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/611/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0621
Ikrafttredelsesdato: 24.5.1977
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

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
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

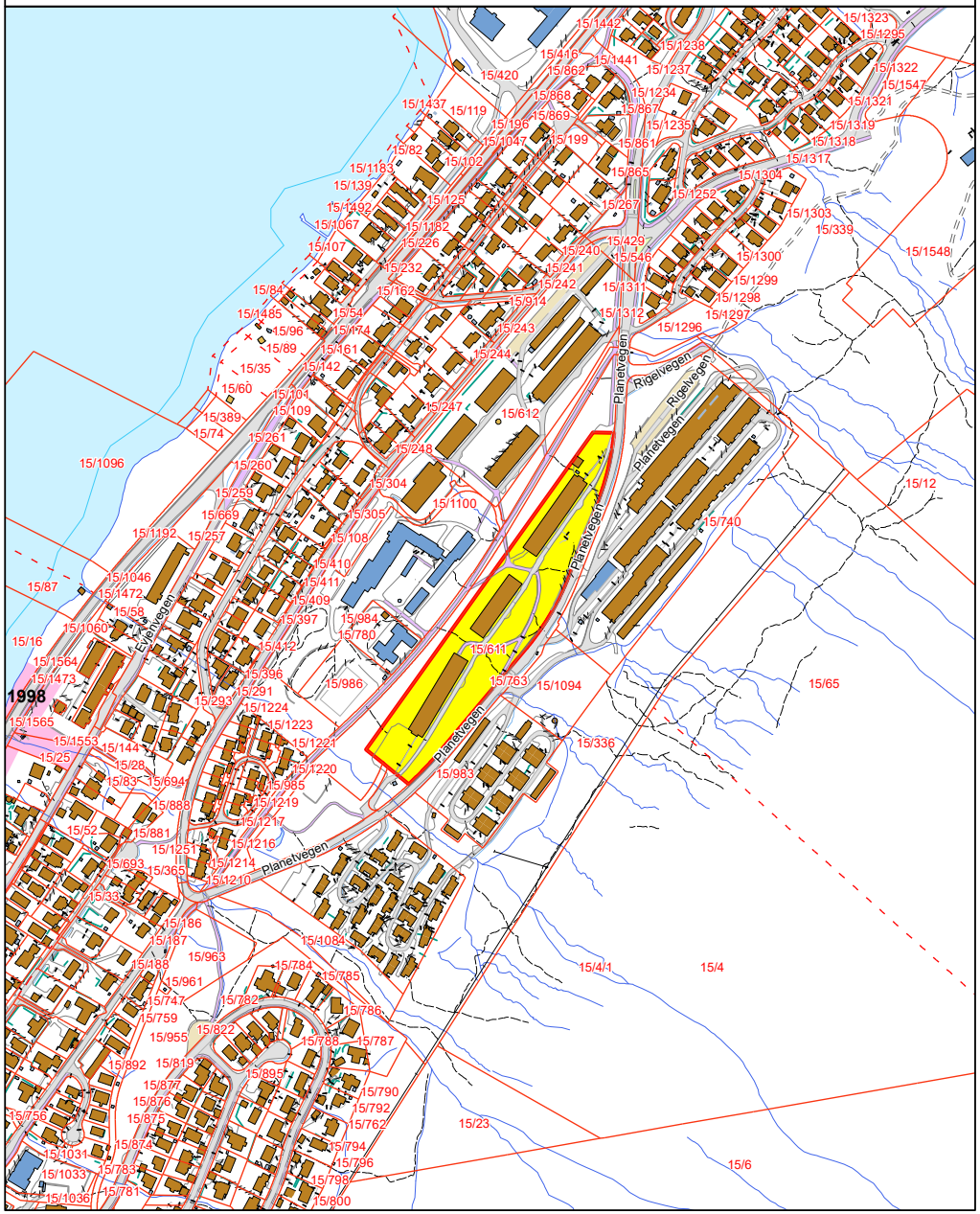
Pågående regulering

Adresse: Planetvegen 20, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/611/0/0
Planident:1998

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



PLANETVEGEN 20

Nabolaget Lunheimblokkene - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Terrassen Linje 22, 24	**3 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**16 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.) 281 elever, 16 klasser	**4 min** 0.4 km
Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	**21 min** 1.8 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	**6 min** 2.6 km
Kroken skole (8-10 kl.) 279 elever, 27 klasser	**20 min** 1.7 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**7 min** 3.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**10 min** 6.9 km

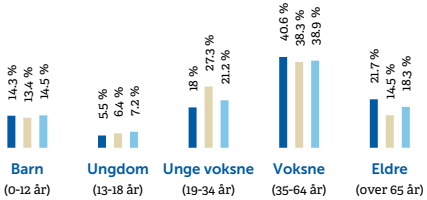
> «Rolig område. Godt naboskap. Herlig turområde i umiddelbar nærhet. Flott for barn. God utsikt. God bussforbindelse.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 80/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Lunheim barnehage (0-5 år) 50 barn	**3 min** 0.2 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**13 min** 1.1 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år) 106 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.4 km
Eurospar Tomasjord	**16 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

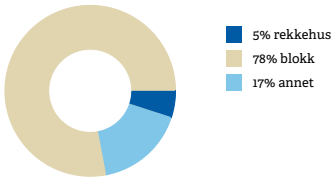
STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 85/100

SPORT

Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**4 min** 0.4 km
Tomasjord brygge ballbinge Ballspill	**17 min** 1.4 km
Feel24 Tomasjord	**14 min**
Feel24 Tromsdalen	**11 min**

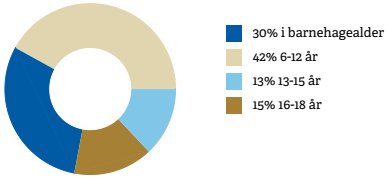
BOLIGMASSE



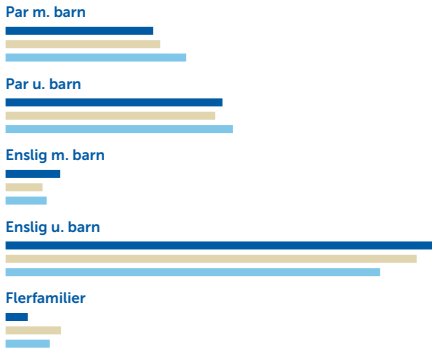
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**10 min**
Vitusapotek Pyramiden	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



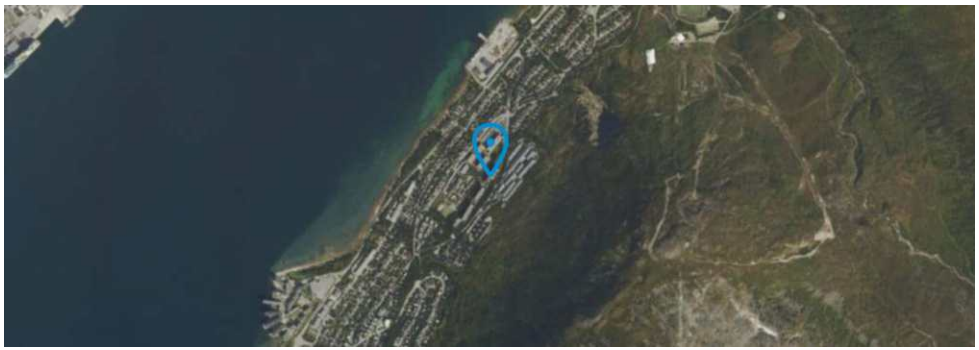
FAMILIESAMMENSETNING

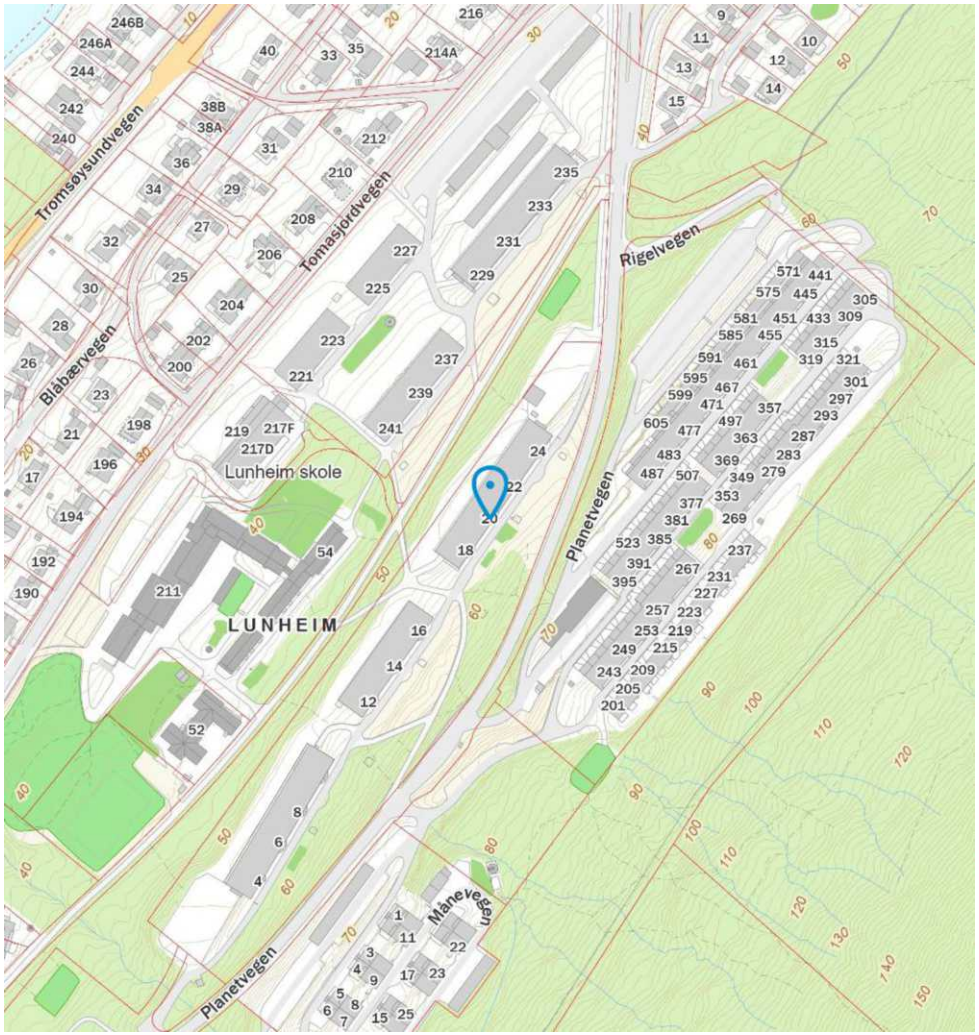


SIVILSTAND

		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





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

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 20260005 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Planetvegen 20, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 19 i LUNHEIM BORETTSLAG, org.nr. 948678551, 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: 20260005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.02.2026

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