

Velkommen til

Wanny Woldstads veg 123, 9013 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Wanny Woldstads veg 123
9013 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 030 000,-	**BRA/BRA-i**	50 / 45 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 031 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 270 496,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 301 586,-	**Byggeår**	2009
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 279.27,-	**Etasje**	2

Energimerke C

Velkommen til Wanny Woldstads veg 123. En tiltalende og velholdt 2-roms leilighet som ligger fint til med enkel adkomst på solrike og populære Fagereng.

Leiligheten har en god og praktisk planløsning med store rom som er lett å møblere. Fra stuen er det en romslig sørvendt terrasse med gode solforhold, perfekt for fine sommerdager i nord. Bilen parkerer du trygt og tørt i garasjeanlegget.

Heis fra parkeringsanlegg og inngangsparti til boligen.

Enkel adkomst og felles innendørs sykkelparkering. Tilgang til borettslagets felles takterrasse.

Ønsker du å bo i et rolig, men samtidig sentralt område er dette leiligheten for deg. Fra populære Fagereng er det kort vei til lysløypa, Bak Olsen, Telegrafbukta og sentrum. I nærområdet finner du også dagligvarebutikk, treningssenter, barnehage, skole og busstopp.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Ole Marius Rusten
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

+47 992 29 695
ole.marius.rusten@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Wanny Woldstads veg 123, 9013 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 17 i FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG, org.nr. 992708808, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 300 496,-
Prisantydning	kr	2 030 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 270 496,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 301 586,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 308 086,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 279.27,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Kapitalkostnad avdrag kr 1 888,46
Kapitalkostnad rente kr 3 058,59
Kabel-TV og internett kr 558,00
Andel felleskostnad kr 3 774,22

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 94 717 715,- pr 08-07-2025

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

Lån Husbanken 16715004
Gjeldende rente: 2,88 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 94 717 715,00
Registrert lånesaldo på leiligheten: 1 270 496,24
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 2
Registrert utløpsdato: 20.08.2058

Lån 16715004 har fastrente på 2,879 % Fastrenten løper ut 01.07.2033.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 367 496.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 891 033.

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

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 45 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 50 m²
TBA: 37 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for tilkobling av elbillader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 118, Bnr. 1552, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 927 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Felles tomt eid av borettslaget.

Byggeår
2009 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 45 m²: Entré, stue/kjøkken, bod, bad, soverom.

U. etasje
BRA-e 5 m²: Bod.

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 med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Mindre avvik: Det er avflassing i nedkant av speil. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett og fliser. Veggene har malte strier.
Himlingene har sparklet og malt gips. Gulvvarme i entré. Leiligheten har malte glatte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i bod. Siste filterbytte ble utført i juli 2025.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 2008 plassert i bod.

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

Branntekniske forhold:
Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er fargeskjolder på vegg på soverom. Det mangler gulvlist. Det er merker på list til skyvedør.
- Bad: Det er misfarging i fuger i dusjsonen. Det er rust på skruer og i sluk.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass fra 2007.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Balkonger og terrasser:
Terrasse på ca. 37 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 124 cm. Adkomst via dør i stuen.

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 er sentrumsnær på sørvestsiden av Tromsøya med utsikt mot Kvaløya og sjøen nedenfor. Kort avstand til barnehage, skole, butikker og sentrum. Gode bussforbindelser ved innkjøringsveg nedenfor boligblokken. Kort vei til friluftsområde med skiløyper om vinteren. Området består av småhusbebyggelse og boligblokker.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Blokka har ferdigattest datert 13.01.2009. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. 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 iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig iht. mindre reguleringsendring for Fagereng B-feltene med planID 1604-001, datert 20.06.2006.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul hensynssone, samt sone for flystøy.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 725 474,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 901 895,-.

Andel felles formue
kr 32 753,- 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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ingen forkjøpsrett.

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.

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.

Eier
Mona Randi Haugli og Mie Bergh

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
Litt om Fagerenga Trias II Borettslag:
- Borettslaget består av totalt 50 andeler og styreleder er Tor Kåre Jacobsen Hemmingsen. Kontakt: fagerengatriasll@styremail.no
- Hund og katt er tillatt så fremst det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Høgås i MOTAKST AS den 01-08-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til

salgssum, maksimalt 12 millioner 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 01.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 08.07.2025
Energiattest, datert 08.01.2021
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger plan 2, datert 06.06.2006
Ferdigattest, datert 13.01.2009
Grunnkart, datert 03.07.2025
Kommuneplan, datert 03.07.2025

Reguleringsplan, datert 03.07.2025
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
Storebrand Forsikring AS, Postboks 500, 1327 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Ole Marius Rusten
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 992 29 695
E-post: ole.marius.rusten@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø








TINTIN
LE SECRET
LA LICORNE

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

2-roms andelsleilighet
Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 118, bnr. 1552
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3970 **Referansenummer:** LY1132

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås **Vår ref:**

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Bjørn Tore Walsøe Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjorntore@motakst.no
995 70 146

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet

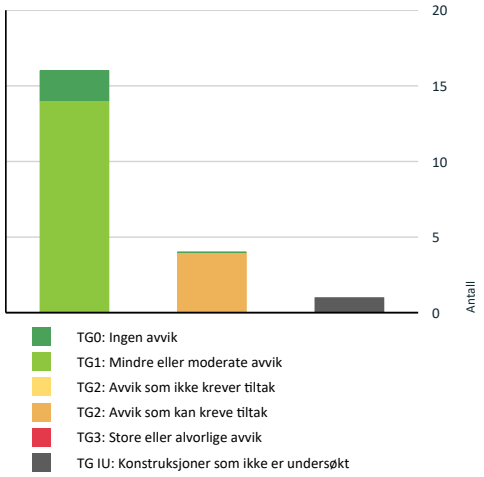
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Bygget ble byggegodkjent den 23.08.2006 og fikk utstedt ferdigattest den 13.01.2009.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass fra 2007.

TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 37 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 124 cm. Adkomst via dør i stuen.



Kontroll av rekkverkshøyde.

Andre utvendige forhold

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

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har malte strier.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Gulvvarme i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fargeskjolder på vegg på soverom.
Det mangler gulvlist.
Det er merker på list til skyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nevnte overflater bør utbedres.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 8 mm.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte glatte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfarging i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger bør utbedres.







2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert.

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

Det er rust på skruer og i sluk.

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

Sluk bør utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Mindre avvik:
Det er avflassing i nedkant av speil.





Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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





2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da inspeksjonen ble gjennomført gjennom inspeksjonsluke i sjakt på badet. Det ble ikke registrert noen unormale forhold.
Det bemerkes at tilliggende veggkonstruksjon mot våtrommet er laget av stål og gips, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepigg.

Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket. En av årsakene kan være at fuktigheten samles opp i flislimet, og bruker lang tid på å tørke ut. Fuktmåleren kan også gi utslag på varmekabler og/eller armeringsjern/armeringsnett.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvene har parkett.
Veggene har malte strier.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har malt betong.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

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

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket flexit plassert i bod.

Siste filterbytte ble utført i juli 2025.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 2008 plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod.

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.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist, men finnes.

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



Kontroll av el-skap.

TG 0 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukker var ved befaring stemplet 2008, eier opplyser om at denne vil bli byttet før eierskifte.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

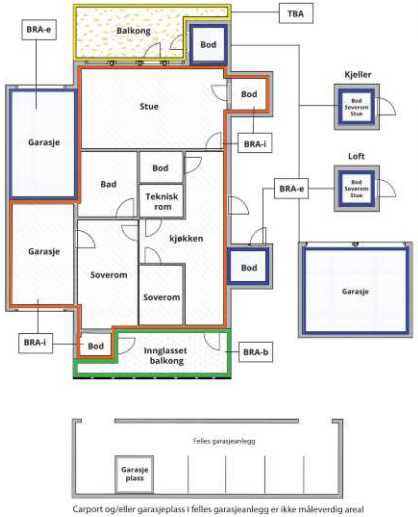
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	45			45	37
Underetasje		5		5	
SUM	**45**	**5**			**37**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, Bod, Entré, Bad, Soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet	41	4

Kommentar

2-roms andelsleilighet — Bod med adkomst via fellesareal i kjeller = 5 m2 (BRA-e).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Mie Bergh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	118	1552		0	1927 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Wanny Woldstads veg 123

Hjemmelshaver

Fagerenga Trias Ii Borettslag

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG	992708808	H0203	Agio Forvaltning AS	Bergh Mie, Haugli Mona Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
17	5 000	32 753	*31.12.2024*	1 270 496	*08.07.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		250 000
Omløpsmidler:		2 518 499	Samlet innskuddskapital:		14 330 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 173 705	Langsiktig gjeld (+):	+	95 546 794
Disponible midler:		1 344 794	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		109 876 794

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje
Blokken ligger på Fagereng på Tromsøyas vestside. Attraktivt boligområde med nærhet til skoler og barnehager.
Gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk, lysløype, folkeparken og skitrekk.
Bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet med hyppige avganger til blant annet UNN/UiT og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Fagereng, B-Feltene", plan-ID 1604-001. Ikrafttredelse 20.06.2006.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 1 927m².

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett stort frittliggende boligbygg fra 2009, bygd over totalt 6 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og boligbebyggelse.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.
Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, ytterveggene er utvendig tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller. Medfølger en fast parkeringsplass til leiligheten med mulighet for tilkobling av el-lader.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektrisitet.

Hensynssone

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy. (Gul sone)

Wanny Woldstads veg 123 , 9013 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1552
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	10.07.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	08.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	08.07.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	23.08.2006	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.01.2009	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 03.07.2025 Haugli, Mona Randi

bankID SIGNERT 08.07.2025 Bergh, Mie

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

Mona Randi Haugli

Mie Bergh

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Wanny Woldstads veg 123
9013 TROMSØ

5501-118/1552/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

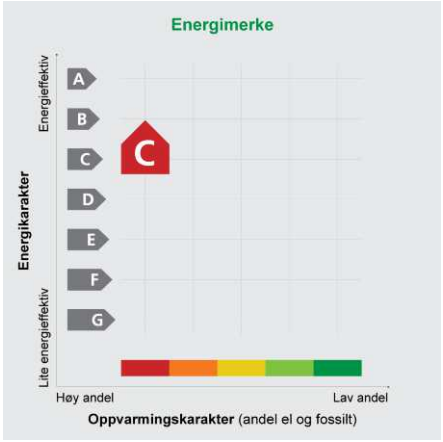
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Wanny Woldstads veg 123
Postnr	9013
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	118
Bnr.	1552
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	22393790
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1213504
Dato	08.01.2021



Innmeldt av	Bent-Cato Hustad

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk: 6 556 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 556 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wanny Woldstads veg 123
Postnr/Sted: 9013 TROMSØ
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 08.01.2021 15:16:17
Energimerkenummer: A2021-1213504
Ansvarlig for energiattesten: FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Bent-Cato Hustad

Gnr: 118
Bnr: 1552
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 22393790

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR FAGERENGA TRIAS 2

BORETTSLAG

Følgende endringer foretatt på generalforsamling: 19.05.20 §8-1, 4.ledd, siste endring 16.03.22 i punktene § 1-1, §2-1, §10-2 og §10-5.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslaget

Borettslagets navn er Fagerenga Trias II Borettslag.

Laget består av eiendommen: Gnr. 118, Bnr. 1552 i Tromsø kommune 5401.

1-2 Formål

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

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

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 50 andeler, hver pålydende kr. 5.000, -

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

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Videre kan selskaper eie opp til 20 % av leilighetene i borettslaget med det formål å leie disse ut til ansatte i selskapet.

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

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
Forretningsfører har fullmakt til på styrets vegne å foreta godkjennelse av nye erververe.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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

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

For arbeid med eierskiftet og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Borettslagets øvrige andelseiere har ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler. Styret kan inngå avtale med boligbyggelag, som forretningsfører, om forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

4-3 Bruksoverlating med særlig grunn

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

- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning 1 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. 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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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. Valg av styre, sammensetning og oppgaver m.v.

8-1. Valg av styre og sammensetning

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2 styremedlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer.

Styreleder velges særskilt og velges for 2 år.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år.

Styreleder og styremedlemmer kan fjernes før utløpet av funksjonstiden med minst 2/3 av de avgitte stemmer i en generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8-5 Særskilt bestemmelse om representasjon før overtakelse av lagets eiendom

Styret har fullmakt til å inngå avtale om kjøp av eiendom som angitt i borettslagets stiftelsesvilkår. Frem til nytt styre velges etter lagets overtakelse av eiendommen fra utbygger, representerer styrets leder borettslaget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører. Styret godkjenner bruk av elektronisk kommunikasjon mellom styret og forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen det som reguleres av lovverket.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

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

10-4 Varsel og innkalling

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

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

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

2. Godkjenning av styrets årsberetning

3. Godkjenning av årsregnskapet

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

5. Eventuelt valg av revisor

6. Fastsetting av styrets godtgjørelse [1]

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, og skal påtegne protokollen sammen med to valgte protokollvitner.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

[1] Fastsettelse av styrets godtgjørelse kan vedtas ved behandlingen av borettslagets budsjett

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

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

13. Forsikring

13-1. Melding av skade.

Alle forsikringsskader skal meldes til et av styremedlemmene først. Deretter blir det avgjort om skaden skal fremmes for forsikringsselskapet.

13-2. Utbedring av skade.

Alle skader som blir håndtert som forsikringsskader skal utbedres i regi av forsikringsselskapet. Styret kan gjøre unntak og akseptere kontantoppgjør i ved spesielle tilfeller.

13-3. Egenandel.

Egenandelen blir belastet andelseier av boenheten der skaden er oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget.

Husordensregler for Fagereng Trias II borettslag

Styret i borettslaget har i medhold av pkt. 4-1 i borettslagets vedtekter fastsatt følgende husordensregler godkjent i ordinær generalforsamling 12.04.2018:

1. **Regler om ro i leiligheten**

   Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

   Når det skal avholdes større selskap som vil pågå etter kl. 23, bes beboer informere sine nærmeste naboer og anmode disse om å si fra dersom det oppstår sjenerende støy.

   Arbeid og vedlikehold i leilighetene som medfører sjenerende støy, opphører mellom kl. 21.00- og kl. 07.00. Søndag skal det ikke forekomme noen form for arbeid som generer støy. Dersom arbeidet varer mer enn en dag, skal det sendes ut nabovarsel.

2. **Hund og katt**

   Hund og katt er tillatt såfremt det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene.

   Av hensyn til allergikere, skal hund/katt ikke oppholde seg i korridor eller heis/trapperom. Det er ikke tillatt å la hund/katt være alene ute i fellesarealet.

   Hunder eller andre kjæledyr skal ikke gjøre fra seg rett utenfor blokken. Bruk skogen.

3. **Grilling**

   Det er ikke tillatt med kullgrill, bruk gass eller elektrisk grill.

4. **Brennbart materiale**

   Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i fellesarealet. Dette gjelder også bodganger og garasje. Reklamemateriell og annen uønsket post skal ikke kastes foran postkassene, men tas med inn og sorteres.

5. **Parkeringsbestemmelser**

   Parkering av egen bil skal skje på den biloppstillingsplass leiligheten er tildelt i garasjekjeller.

   Gjesteparkeringsplassen mellom blokk B4 og B5 og under fronten av blokk B4 er forbeholdt **besøkende** til de to blokkene. Dersom ordningen misbrukes av andelseierne til å parkere bil nr. 2, kan styret inngå avtale med et parkeringsselskap for å håndheve ordningen.

   Gjesteparkeringsplassene er skiltet med private skilt. Parkeringstiden er tidsbegrenset.

   Beboerne plikter å påse at besøkende biler parkerer på en slik måte at snørydding av gjesteparkeringsplassen ikke hindres. Ettersom snørydding fortrinnsvis vil finne sted mellom kl. 09.00-14.00, skal plassering av besøkende biler i dette tidsrom vinterstid primært gjøres under B4.

   Det er ikke tillatt å parkere biler på tunet mellom blokkene B4 og B5

6. **Ladding av elektriske biler og hybridbiler**

   Det er ikke tillatt å lade el-biler fra vanlig strømuttak i garasjen. Det skal installeres egen kurs beregnet på ladding samt at egnet utstyr for formålet skal benyttes. Andelseierne betaler en fast årlig sum fastsatt av styret. Beløpet innbetales over husleien pr. måned.

Styret

Fagerenga Trias II borettslag

26.03.2018

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Org.nr. 992708808

14.02.2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**136 - Fagerenga Trias II Borettslag**
Organisasjonsnummer:	992708808
Dato:	27.02.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25 – 1. etasje
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

   Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

   Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honoraret for den siste perioden har vært kr. 160 000,-. Styret foreslår å holde honoraret likt for kommende styreperiode 2025-2026.

   Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 blir fastsatt kr. 160 000,-.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

5. **Valg av styre**

   Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

   Dagens styremedlemmer er som følger:

   Ole-Bjørn Fossbakk valgt til 2025
   Karin Tove Møller valgt til 2026

   Ole-Bjørn Fossbakk er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

   Ole-Bjørn Fossbakk stiller til gjenvalg for en periode på 2 år.
   Hilde Rosøy stiller til valg for en periode på 2 år.

   Forslag til vedtak: Ole-Bjørn Fossbakk og Hilde Rosøy velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

   Dagens varamedlemmer er som følger:

   Erik Øwre valgt til 2026.

6. **Innkomne saker**

a) **Montering av automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang ved nr. 129 – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland**

   Det foreslås montering av automatisk døråpner over nordøstvendt inngangsdør (mot busstoppet). Denne inngangen brukes daglig av mange beboere. En automatisk døråpner vil gjøre det betydelig lettere å komme seg inn og ut av blokka med barnevogn eller rullestol i sommerhalvåret. Beboere med barnevogn eller rullestol må i dag gå via hele tre dører (til andre siden av blokka, mot bodanlegget) for å komme seg ut, da trappa på sørsiden mangler rampe.

   Forslag til vedtak: Det monteres automatisk døråpner over døra til nordøstvent inngangsdør.

   Styrets innstilling: Styret er enig i forslag til vedtak, og har innhentet tilbud på dørpumpe fra Arctic Installasjon. Tilbudet inkluderer ferdig montert dørpumpe med bryter og opplegg av strøm til kr. 44 900,- inkludert mva.

b) Montering av rampe i trapp ved sørvestvendt inngang – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av rampe i trapp utenfor sørvestvendt inngang til nr. 129. Det kan tenkes at trappa er for bratt til at det lar seg gjøre, men det foreslås å utrede muligheten. Forslaget kan sees i sammenheng med forslag om automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang til nr. 129 (mot busstoppet), og har som formål å forenkle tilgangen til blokka for beboere med barnevogn og rullestol. I dag må beboere og gjester med barnevogn/rullestol gå inn og ut via motsatt side av blokka ved bodanlegget, gjennom hele tre dører. En rampe i trappa ved sørvestvendt inngang vil gjøre det lettere å komme seg inn og ut av blokka, også i vinterhalvåret når stien til busstoppet på nordsiden er full av snø. Forslagsstiller går ut fra at det er planlagt en oppgradering/reparasjon av trappen som i dag har løse fliser, og eventuell montering av rampe kan gjerne gjøres som ledd i denne oppgraderingen.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for montering av rampe i trapp på sørvestsiden av blokka, og dersom det lar seg gjøre kan rampe monteres som ledd i planlagt oppgradering/flislegging av trappen.

c) Elektrikerabonnement fra Arctic Installasjon AS – Innmeldt av styret

Styret fremmer sak om at borettslaget inngår avtale om elektrikerabonnement hos Arctic Installasjon AS. Se tilbud vedlagt innkallingen til generalforsamling for nærmere info om hva som inngår i abonnementet. Abonnementet koster kr. 395 pr. leilighet pr. måned.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår avtale om elektriker abonnement hos Arctic Installasjon AS.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

d) Endring av borettslagets vedtekter punkt 4-1 – Innmeldt av styret

Solavskjerming/markiser – punkt 4-1 i borettslagets vedtekter

«Dersom andelshaver skal montere solavskjerming/markiser skal det sendes søknad til styret hvor det fremkommer informasjon om leverandør og fargevalg. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fargevalg kan anses som saklig grunn.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å vedtektsfeste retningslinjer for installasjon av solavskjerming/markiser, dette for å sikre et helhetlig utseende på bygget og at det ikke skal settes opp installasjoner med sjenerende farger.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

e) Endring av borettslagets vedtekter punkt 5-1 – Innmeldt av styret

Balansert ventilasjon – punkt 5-1 i borettslagets vedtekter

«Ved reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem i andeler dekker borettslaget inntil kr. 12 000. Overskytende beløp skal dekkes av andelshaver. Dette betinger at andelshaver har overhold sin vedlikeholdsplikt, herunder årlig byttet filter i ventilasjonssystemet. Hvis det viser seg at andelshavers vedlikeholdsplikt ikke er overholdt, vil hele kostnaden for reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem tilfalle andelshaver. Borettslaget sørger for bestilling av reparasjon eller utskiftning av ventilasjon, og kostnad vil gjøres opp mellom andelshaver og borettslaget.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å avklare kostnaden tilknyttet ventilasjonssystemet, da det den siste tiden har medgått mye tid og penger for reparasjoner og utskiftning av ventilasjonssystemer. I mange tilfeller er det manglende vedlikehold fra andelshavers side.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

f) Endring av borettslagets husordensregler punkt 1 – Innmeldt av styret

Regler om ro i leiligheten – endring av punkt 1 i borettslagets husordensregler

Siste avsnitt i punktet blir erstattet med:
«Generelt skal arbeid og vedlikehold i leilighetene opphøre mellom kl. 21:00 og 07:00. På søndager og bevegelige helligdager skal det ikke forekomme noe arbeid som genererer støy. Det samme gjelder lørdager mellom kl. 16:00 og 09:00.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

g) Endring av borettslagets husordensregler punkt 6 – Innmeldt av styret

Lading av elektriske biler og hybridbiler – endring av punkt 6 i borettslagets husordensregler

Avsnittet endres til:
«Det er ikke tillatt å lade el-biler fra vanlig strømuttak i garasjen. Det skal installeres egen kurs beregnet på lading, samt at egnet utstyr for formålet skal benyttes. Det er etablert et system for betaling av lading, som går via borettslagets leverandør. Oppgjør for elbil lading går dermed ikke via borettslaget.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024
- Revisors beretning
- Tilbud elektrikerabonnement

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 136 - Fagerenga Trias II Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

STYRETS ÅRSMELDING 2024

136 – Fagerenga Trias II Borettslag

ORG NR 992 708 808

Styrets årsmelding 2024
For Fagerenga Trias II

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av totalt 50 andeler.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. Nr. 992 708 808 og ligger i Tromsø kommune.

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

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

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Det er avholdt 3 styremøter, samt flere møter pr tlf, alle saker behandlet, tett og godt samarbeid mellom styremedlemmer

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

Varmekabler svalganger i nr 135/137 er lagt i glidefuger
Tettet lekkasjer i fasadeplater i front , byttet ut råtne lekter med impregnert og tettet glidefuger på balkonger over disse leilighetene
Fuging av glidefuge pår balkonger og svalganger er påbegynt
Maling av stål plater på søyler er påbegynt
Reparert flere dørpumper.
Byttet dør takterrasse etter hærverk etter at noen hadde brutt opp døren
Nye foringer og Sparkling/maling av foringer rundt dør på takterrasse
Reparasjon av heis i nr 123 etter skade ved levering av varer til andelseier
Byttet alle lys garasje (reklamasjon og kostnadsfri bytta av disse av innstalllatør)
Montert nye utelys til led på svalganger i nr 135/137
Montert nye lys på takterrasse til led
Montert nye port telefoner i nr 135 og 137, garantitid var gått ut på de gamle levert av Certego
Innhentet pris og fått prosjektert nytt brannvarsling anlegg i felles areal og leiligheter
Byttet luker på søppelsug pga elde og slitasje
Fått byttet dør til leilighet131 etter skade, forsikringssak
Lagt ut stein rund plen på fellesområde etter episoder hvor biler kjører/rygger på plen

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Årlig kontroll av lekeplass, lovpålagt
Montert kamera på bakside og inne i fellesareal
Nye lys i boder i mellongang
Reparasjon av ventilasjon i garasje og rengjøring av denne
Montert ny dør åpner i nr 123 HC vennlig åpner
Montert lys rekkverk front
Nye lys montert i sykkelbod
Ny større kurs fra hovedtavle i tavlerom til sykkelbod i nr 123, slik at det dekker de behov som er i dag og evnt i fremtiden
El sjekk i alle leiligheter og fellesareal
Oppgradering av wifi i garasje til brannvarsling og elbil ladere
Forhandlet frem ny avtale på forsikring, ny leverandør på forsikring er Storebrand
Assistert andelseiere med ulike oppgaver

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Nye fliser i hovedtrapp
Nye fliser foran inngang i 123
Nytt brannvarsling system i fellesareal og leiligheter
Gjennstående arbeider med nye glidefuger på balkonger
Maling av heishus i nr 123 mot nord
Ny dørpumpe i nr 123 i hoveddør
Maling av festepunkt til stålsøyler på balkonger
Oppgradering av gangvei på bakside
Ny asfalt foran garasjeport
Varmekabel for garasje
Asfaltering gangvei mellom Fagerenga trias II og Fagerenga boligsameie ved lekeplass

IV. LAGETS DRIFT

A. *Forretningsførsel*

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

B. *Revisjon*

Borettslagets revisor er Alfa Revisjon AS.

C. *Eiendomsmasse*

Borettslaget består av 50 boenheter som fordeler seg på følgende måte; 50 andeler.

D. *Forsikring*

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Storebrand Forsikring

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

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp opptil 400 000,-
Forsikringen dekker ikke innbo eller løsøre.

V. ØKONOMI

A. *Forslag til disponering av resultat for 2024*

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1 367 496,-. Styret anbefaler at hele settes til annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. *Budsjett for 2025*

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr. 1 891 033,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. *Omsetning av andeler*

I 2024 er det solgt 5 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

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

Kredittrisiko
Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært lav. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

Likviditetsrisiko
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Styret i Fagerenga Trias II Borettslag

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

136 - Signering årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

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

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 944 964	6 925 933	6 947 623	7 176 440
Sum innkrevde felleskostnader		**6 944 964**	**6 925 933**	**6 947 623**	**7 176 440**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	160 000	160 000	160 000	160 000
Personalkostnader	2	12 640	12 640	12 640	12 640
Avskrivninger	3	37 154	17 028	17 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	1 221 279	1 055 676	962 318	944 431
Kabel-TV/Internett		318 869	354 223	311 400	335 000
Renhold		102 465	97 958	104 492	106 959
Energi og brensel	5	88 851	111 271	92 227	86 446
Andre driftskostnader	6	171 062	197 669	153 626	182 367
Revisjonshonorar		8 689	8 950	11 231	11 800
Forretningsførerhonorar		95 336	83 468	89 311	80 000
Konsulenthonorar		5 250	6 120	0	7 350
Andre avg. pliktige honorarer		2 438	0	0	3 413
Forsikring		161 335	144 614	163 415	169 401
Kommunale avgifter	7	457 927	417 910	432 644	485 290
Kontingenter		18 100	17 900	15 000	0
Sum driftskostnader		**2 861 394**	**2 685 426**	**2 525 302**	**2 585 097**
DRIFTSRESULTAT		**4 083 571**	**4 240 507**	**4 422 320**	**4 591 343**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	53 154	46 608	43 410	35 967
Finanskostnader	9	2 769 229	2 830 847	2 789 276	2 736 276
Netto finansposter		**-2 716 074**	**-2 784 239**	**-2 745 866**	**-2 700 310**
ÅRSRESULTAT		**1 367 496**	**1 456 268**	**1 676 455**	**1 891 033**
Overføringer					
Til annen egenkapital		1 367 496	1 456 268	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 367 496**	**1 456 268**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	122 736 688	122 736 688
Maskiner og anlegg	3	0	25 055
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3	72 592	84 691
Sum varige driftsmidler		122 809 280	122 846 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**122 809 280**	**122 846 434**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 720	25 865
Andre kortsiktige fordringer	11	160 300	314 555
Sum fordringer		169 020	340 420
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 349 480	2 708 839
Sum omløpsmidler		**2 518 499**	**3 049 259**
SUM EIENDELER		**125 327 780**	**125 895 693**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		250 000	250 000
Annen egenkapital	13,14	14 027 281	12 659 784
Sum egenkapital		**14 277 281**	**12 909 784**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	95 546 794	97 182 459
Borettsinnskudd	16	14 330 000	14 330 000
Sum langsiktig gjeld		**109 876 794**	**111 512 459**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 124	429 837
Annen kortsiktig gjeld	17	1 026 581	1 043 612
Sum kortsiktig gjeld		**1 173 705**	**1 473 449**
Sum gjeld		**111 050 499**	**112 985 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**125 327 780**	**125 895 693**

Årsregnskap for 136 - Fagerenga Trias II Borettslag Organisasjonsnr: 992708808

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen	Karin Tove Møller	Ole-Bjørn Fossbakk
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 5 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Note 1 Innkrevde felleskostnader

Andel felleskostnader	2 196 276
Kapitalinntekter avdrag	1 635 672
Kapitalinntekter renter	2 789 280
Kabel-TV	311 400
Oppgjør elbilladning	7 536
Andre inntekter	4 800
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 944 964**

Note 2 Personalkostnader

Styrehonorar	160 000
Styrehonorar	**160 000**
Arbeidsgiveravgift	12 640
Personalkostnader	**12 640**
Sum Personalkostnader	**172 640**

Note 3 Anleggsmiddel

	Kameraovervåking	Snøfreser	Sum
Anskaffelseskost	120 988	49 288	170 276
Akk. av- og nedskr. 01.01.	36 297	24 234	60 531
Årets avskrivninger	12 099	25 055	37 154
Akk. av- og nedskr. 31.12.	48 396	49 288	97 685
Balanseført 31.12.	72 592	0	72 592
Økonomisk levetid	10	10	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

Reparasjon og vedlikehold	71 627
VVS	10 735
Elektro	876 017
Heiskostnader	88 857
Driftsmaterialer	11 587
Ventilasjonsanlegg	82 608
Garasjeanlegg	5 933
Vedlikehold uteareal	73 915
Sum Vedlikehold	**1 221 279**

Note 5 Energi og brensel

Elektrisk energi	88 851
Sum Energi og brensel	**88 851**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Note 6 Andre driftskostnader

Leie lokale	7 125
Leie container/søppelkjøring	9 352
Leiekostnad garasje/parkering	8 400
Verktøy, utstyr m.m.	21 736
Arbeidsklær og verneutstyr	463
Skadedyrskontroll	11 654
Kostnader dugnad	1 058
Snøbrøyting	94 307
Kontorrekvisita	1 155
Drivstoff	395
Øreavrunding	13
Bankgebyrer	329
Velferd	588
Andre kostnader	14 487
Sum Andre driftskostnader	**171 062**

Note 7 Kommunale avgifter

Renovasjon, vann, avløp o.l.	257 651
Eiendoms- og festeavgift	200 276
Sum Kommunale avgifter	**457 927**

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	37 720
Utbytte Gjensidige Forsikring	15 434
Sum Finansinntekter	**53 154**

Note 9 Finanskostnader

Renter lån 16715004	2 769 229
Sum Finanskostnader	**2 769 229**

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygninger	116 074 188
Garasjeanlegg - Brannalarm	162 500
Tomter og andre grunnarealer	6 500 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**122 736 688**

Bygning og brannalarm i garasjeanlegg er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke bygget eller brannalarmen sin verdi falt under balanseført verdi.

Balanseført verdi tomt: 6 500 000
Gnr 118/bnr 1552
Tomten er kjøpt i 2008.

Årsregnskap for 136 - Fagerenga Trias II Borettslag Organisasjonsnr: 992708808

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Omsetning av andelsleiligheter 2024: omsetningsverdi	Gjennomsnittlig
1 stk 1-roms leilighet	1 000 000
2 stk 2-roms leilighet	1 790 000
1 stk 3-roms leilighet	2 750 000
1 stk 4-roms leilighet	2 650 000

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

Periodiserte kostnader	160 300
Sum Andre kortsiktige fordringer	**160 300**

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

Driftskonto 1503.06.32432	1 811 651
Plasseringskonto 1503.53.27697	537 828
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 349 480**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	250 000	12 659 784	12 909 784
Årets resultat	0	1 367 496	1 367 496
Egenkapital 31.12.	**250 000**	**14 027 281**	**14 277 281**

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 575 810**	**1 695 159**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 367 496	1 456 268
Tilbakeføring av avskrivning	37 154	17 028
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-1 635 665	-1 592 646
Årets endring i disponible midler	**-231 015**	**-119 350**
Disponible midler 31.12	**1 344 794**	**1 575 810**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 518 499	3 049 259
Kortsiktig gjeld	1 173 705	1 473 449
Disponible midler	**1 344 794**	**1 575 810**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

Fast rente til 01.09.2033. Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Renter 31.12.24: 2,88%, løpetid 37 år

Opprinnelig 2008	108 100 000	
Nedbetalt tidligere	10 917 541	
Nedbetalt i år	1 635 655	
Lånesaldo 31.12		95 546 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		**95 546 794**

Fordeling andel FG 31.12.

Andel	Andel fellesgjeld
1	2 651 622
2	2 563 235
3	1 944 523
4	2 032 911
5	1 149 036
6	1 705 877
7	1 210 908
8	3 270 334
9	2 032 911
10	2 006 394
11	2 271 557
12	1 811 942
13	751 293
14	1 988 717
15	2 006 394
16	1 723 555
17	1 281 617
18	1 210 908
19	2 209 685
20	3 447 109
21	2 121 298
22	2 077 104
23	1 502 586
24	1 900 329
25	795 487
26	2 077 104
27	2 077 104
28	1 811 942
29	1 325 811
30	1 237 424
31	2 209 685
32	3 234 979
33	3 093 559
34	1 626 328
35	830 842
36	2 121 298
37	2 121 298
38	1 856 136

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

39	1 414 199
40	1 325 811
41	2 253 879
42	3 190 786
43	1 820 781
44	866 197
45	2 165 492
46	2 165 492
47	1 944 523
48	1 423 037
49	1 334 650
50	2 351 105

Pantsettelser
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 95 546 794,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på 122 736 688,-

Note 16 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	14 330 000
Sum Borettsinnskudd	**14 330 000**

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Påløpt rente	1 007 120
Annen påløpt kostnad	19 461
Sum Annen kortsiktig gjeld	**1 026 581**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

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

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

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

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt å sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:
- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA
REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Fagerenga Trias II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag som viser et overskudd på kr 1 367 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 5. februar 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Abonnement for Elektriker-tjenester

Din faste elektriker – trygghet hver dag!

1. El- kontroll alle leiligheter (utført 2024)
2. Oppretting av avvik
3. Start av abonnement

Hvorfor Elektriker abonnement!

4. **Trygghet og Sikkerhet:**
   Med vår rammeavtale får dere en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget i alle leilighetene. Dette sikrer at anlegget er trygt og sikkert for alle beboerne, og eliminerer risikoen for uforutsette hendelser. (EL kontroll utført 2024)

5. **Kostnadsbesparelser:**
   Med vår rammeavtale får dere gratis utbedring av feil innenfor avtalens omfang. Dette betyr at beboerne unngår uforutsette utgifter på det elektriske anlegget og kan ha forutsigbare kostnader i løpet av avtalens varighet.

6. **Profesjonell Vedlikehold:**
   Ved å velge vår rammeavtale, sikrer dere at alle elektriske arbeider utføres av kvalifiserte fagfolk fra Arctic Installasjon AS. Dette betyr at alle reparasjoner og oppgraderinger utføres på en pålitelig og profesjonell måte, noe som gir langvarig trygghet for beboerne.

7. **Reduserte Forsikringspremier:**
   Med et sikkert og vel vedlikeholdt elektrisk anlegg, kan dere forvente reduserte forsikringspremier for borettslaget/sameiet. Dette gir økonomiske fordeler på lang sikt og frigjør midler til andre formål.

8. **Enkel Dokumentasjon og Oppfølging:**
   Med vår avtale får beboerne enkel tilgang til dokumentasjon på det elektriske anlegget i deres leiligheter, lagret på Boligmappa.no. Dette gjør det enkelt å ha kontroll over egen dokumentasjon og sikrer en smidig prosess ved eventuelt salg av leiligheten.



elkonor

9. **Fokus på Kvalitet og Bærekraft:**
   Vi legger vekt på kvalitet og bærekraft i alle våre tjenester. Ved å investere i vår rammeavtale, velger dere en langsiktig løsning som sikrer pålitelig og holdbar drift av det elektriske anlegget i borettslaget/sameiet

10. **Prioritert Service og Rask Respons:**
    Som kunde hos Arctic Installasjon AS vil dere få prioritet og rask respons ved behov for assistanse. Vi garanterer hjelp innen tre virkedager og gratis utbedring av feil, noe som gir trygghet og sikkerhet for alle beboerne.

11. **Salgsfortrinn ved salg av leilighet:**

Økt trygghet for kjøper

- **Kjøpere vil føle seg tryggere på at det elektriske anlegget er godt vedlikeholdt, noe som reduserer risikoen for uforutsette kostnader.**

Reduserte vedlikeholdskostnader

- **Kjøpere vet at eventuelle feil eller behov for service kan håndteres raskt og til en lavere pris, siden abonnementet ofte dekker deler av vedlikeholdet.**

Attraktivt for førstegangskjøpere

- **Mange som kjøper leilighet for første gang, setter pris på ordninger som forenkler vedlikehold og gir en følelse av at boligen er godt ivaretatt. Kjøper slipper å være redd for høye uforutsette kostnader.**

En del av fellesgoder

- **Elektrikerabonnementet er en fordel som inngår i borettslagets felleskostnader, noe som kan gjøre boligen mer attraktiv uten ekstra utgifter for kjøperen.**

Elektriker abonnement 395,- pr leilighet /måned

Dekning: Fast elektrisk installasjon,

En **fast elektrisk installasjon** omfatter alle elektriske anlegg og komponenter som er permanent montert i en bygning eller et anlegg. Dette inkluderer:

1. **Kabelføringer og ledninger** – Skjult eller åpent monterte elektriske kabler i vegger, tak eller gulv.
2. **Stikkontakter og brytere** – Inkluderer faste strømuttak, lysbrytere og dimmere.
3. **Belysningsanlegg** – Fastmonterte lamper og lysarmaturer koblet direkte til det elektriske anlegget. (Hengelamper som er direkte tilkoblet inntil kostnad på 1000,-)
4. **Sikringsskap og vern** – Sikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og andre beskyttelseskomponenter.
5. **Fordelingsskap og koblingsbokser** – Enheter som fordeler strøm til forskjellige kretser i bygget.
6. **Jording** – Inkluderer jordingssystemer som sikrer at elektriske anlegg er trygge.
7. **Fast tilkoblet utstyr** – Varmeovner og annet utstyr som er direkte koblet til det elektriske anlegget.
8. **Brann- og sikkerhetsinstallasjoner** – Røykvarslere, nødlys og alarmsystemer som er koblet til strømnettet.

Abonnementet dekker ikke følges skader:
Eks:
Hvis varmekabel i bad blir defekt og slutter å virke:

"Dekningen omfatter kun installasjon av ny varmekabel på badet. Kostnader til renovering av badet som følge av arbeidet, herunder fjerning og gjenoppbygging av gulv, fliser eller annet, anses som følgeskader og dekkes ikke.

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

136 Protokoll ordinær generalforsamling 2025 Ikke signert

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT: 28.02.2025
Normann, Margrethe Pettersen

Signatur 2

bankID SIGNERT: 28.02.2025
Jensen-aaris, Vibeke

Signatur 3

bankID SIGNERT: 28.02.2025
Rosøy, Hilde Bente

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

agio FORVALTNING

Protokoll fra generalforsamling 2025

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Org.nr. 992708808

Protokoll fra generalforsamling 2025

Boligselskap **136 - Fagerenga Trias II Borettslag**
Organisasjonsnummer: 992708808
Dato: 27.02.2025
Sted: Hjalmar Johansens gate 25 – 1. etasje

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

11 antall stemmeberettigede til stede
11 antall andelshavere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Vibeke Jensen-Aaris og Hilde Rosøy ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 160 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Ole-Bjørn Fossbakk valgt til 2025
Karin Tove Møller valgt til 2026

Ole-Bjørn Fossbakk og Hilde Rosøy stilte til valg for en periode på 2 år.

Protokolleres: Ole-Bjørn Fossbakk og Hilde Rosøy ble valgt som styremedlemmer ved akklamasjon.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Erik Øwre valgt til 2026

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Tor-Kåre Hemmingsen	2024 - 2026
Styremedlem	Karin Tove Møller	2024 - 2026
Styremedlem	Ole-Bjørn Fossbakk	2025 - 2027
Styremedlem	Hilde Rosøy	2025 - 2027
Varamedlem	Erik Øwre	2024 - 2026

6. Innkomne saker

a) Montering av automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang ved nr. 129 – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av automatisk døråpner over nordøstvendt inngangsdør (mot busstoppet). Denne inngangen brukes daglig av mange beboere. En automatisk døråpner vil gjøre det betydelig lettere å komme seg inn og ut av blokka med barnevogn eller rullestol i sommerhalvåret. Beboere med barnevogn eller rullestol må i dag gå via hele tre dører (til andre siden av blokka, mot bodanlegget) for å komme seg ut, da trappa på sørsiden mangler rampe.

Forslag til vedtak: Det monteres automatisk døråpner over døra til nordøstvent inngangsdør.

Styrets innstilling: Styret er enig i forslag til vedtak, og har innhentet tilbud på dørpumpe fra Arctic Installasjon. Tilbudet inkluderer ferdig montert dørpumpe med bryter og opplegg av strøm til kr. 44 900,- inkludert mva.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

b) Montering av rampe i trapp ved sørvestvendt inngang – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av rampe i trapp utenfor sørvestvendt inngang til nr. 129. Det kan tenkes at trappa er for bratt til at det lar seg gjøre, men det foreslås å utrede muligheten. Forslaget kan sees i sammenheng med forslag om automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang til nr. 129 (mot busstoppet), og har som formål å forenkle tilgangen til blokka for beboere med barnevogn og rullestol. I dag må beboere og gjester med barnevogn/rullestol gå inn og ut via motsatt side av blokka ved bodanlegget, gjennom hele tre dører. En rampe i trappa ved sørvestvendt inngang vil gjøre det lettere å komme seg inn og ut av blokka, også i vinterhalvåret når stien til busstoppet på nordsiden er full av snø. Forslagsstiller går ut fra at det er planlagt en oppgradering/reparasjon av trappen som i dag har løse fliser, og eventuell montering av rampe kan gjerne gjøres som ledd i denne oppgraderingen.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for montering av rampe i trapp på sørvestsiden av blokka, og dersom det lar seg gjøre kan rampe monteres som ledd i planlagt oppgradering/flislegging av trappen.

Protokolleres: Forslaget ble enstemmig vedtatt. Det ble supplert med at styret også skal utrede kostnadsramme for platå ved samme inngang, ev. se på rampe ved alternativ inngang.

c) Elektrikerabonnement fra Arctic Installasjon AS – Innmeldt av styret

Styret fremmer sak om at borettslaget inngår avtale om elektrikerabonnement hos Arctic Installasjon AS. Se tilbud vedlagt innkallingen til generalforsamling for nærmere info om hva som inngår i abonnementet. Abonnementet koster kr. 395 pr. leilighet pr. måned.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår avtale om elektriker abonnement hos Arctic Installasjon AS.

Protokolleres: Saken ble trukket av forslagsstiller.

d) Endring av borettslagets vedtekter punkt 4-1 – Innmeldt av styret

Solavskjerming/markiser – punkt 4-1 i borettslagets vedtekter

«Dersom andelshaver skal montere solavskjerming/markiser skal det sendes søknad til styret hvor det fremkommer informasjon om leverandør og fargevalg. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fargevalg kan anses som saklig grunn.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å vedtektsfeste retningslinjer for installasjon av solavskjerming/markiser, dette for å sikre et helhetlig utseende på bygget og at det ikke skal settes opp installasjoner med sjenerende farger.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

e) Endring av borettslagets vedtekter punkt 5-1 – Innmeldt av styret

Balansert ventilasjon – punkt 5-1 i borettslagets vedtekter

«Ved reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem i andeler dekker borettslaget inntil kr. 12 000. Overskytende beløp skal dekkes av andelshaver. Dette betinger at andelshaver har overhold sin vedlikeholdsplikt, herunder årlig byttet filter i ventilasjonssystemet. Hvis det viser seg at andelshavers vedlikeholdsplikt ikke er overholdt, vil hele kostnaden for reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem tilfalle andelshaver. Borettslaget sørger for bestilling av reparasjon eller utskiftning av ventilasjon, og kostnad vil gjøres opp mellom andelshaver og borettslaget.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å avklare kostnaden tilknyttet ventilasjonssystemet, da det den siste tiden har medgått mye tid og penger for reparasjoner og utskiftning av ventilasjonssystemer. I mange tilfeller er det manglende vedlikehold fra andelshavers side.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

Protokolleres: Saken trekkes.

f) Endring av borettslagets husordensregler punkt 1 – Innmeldt av styret

Regler om ro i leiligheten – endring av punkt 1 i borettslagets husordensregler

Siste avsnitt i punktet blir erstattet med:
«Generelt skal arbeid og vedlikehold i leilighetene opphøre mellom kl. 21:00 og 07:00. På søndager og bevegelige helligdager skal det ikke forekomme noe arbeid som genererer støy. Det samme gjelder lørdager mellom kl. 16:00 og 09:00.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt med 8 stemmer imot og 2 blanke stemmer.

g) Endring av borettslagets husordensregler punkt 6 – Innmeldt av styret

Lading av elektriske biler og hybridbiler – endring av punkt 6 i borettslagets husordensregler

Avsnittet endres til:
«Det er ikke tillatt å lade el-biler fra vanlig strømuttak i garasjen. Det skal installeres egen kurs beregnet på lading, samt at egnet utstyr for formålet skal benyttes. Det er etablert et system for betaling av lading, som går via borettslagets leverandør. Oppgjør for elbil lading går dermed ikke via borettslaget.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:30



Byutvikling
Tromsø kommune

Barlindhaug Consult AS
Postboks 6154

9291 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	1568/09-HALTHO 06/3882	Halvard Thon **Telefon:** 77 79 01 93	13.01.2009

WANNY WOLDSTADS VEI 121-137, 118/1552 - BLOKK B5, FAGERENG FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 06/3882.

Tiltakshaver: Barlindhaug Eiendom AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 57/09.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Boligblokk med 50 boenheter på eiendommen Wanny Woldstadsveg 121-137, 118/1552

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 17.12.2008 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 927/06.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er tre uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Wanny Woldstads veg 123, 9013 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1552/0/0
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1927 m□ Dato: 2025-07-03

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

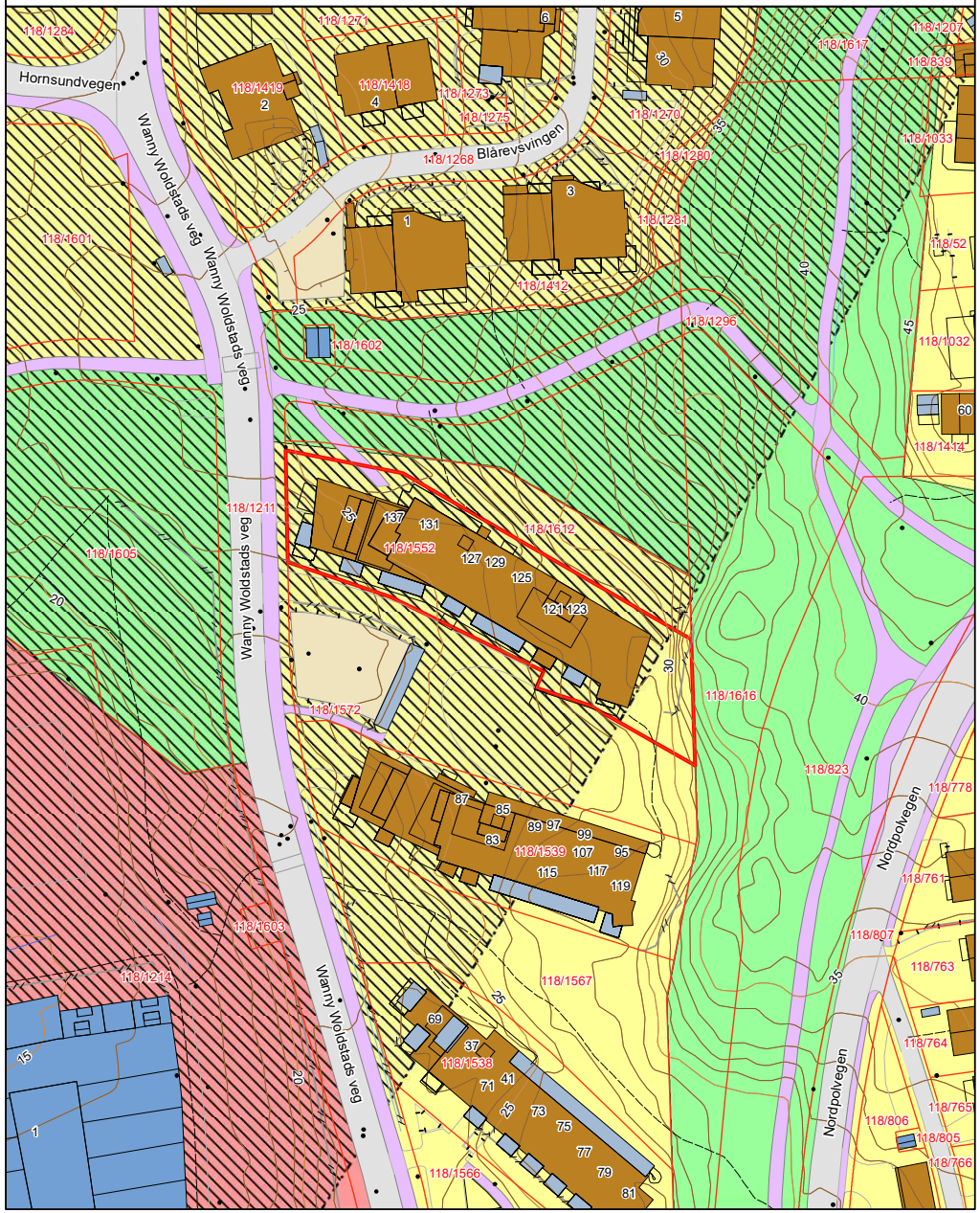
Adresse: Wanny Woldstads veg 123, 9013 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1552/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende

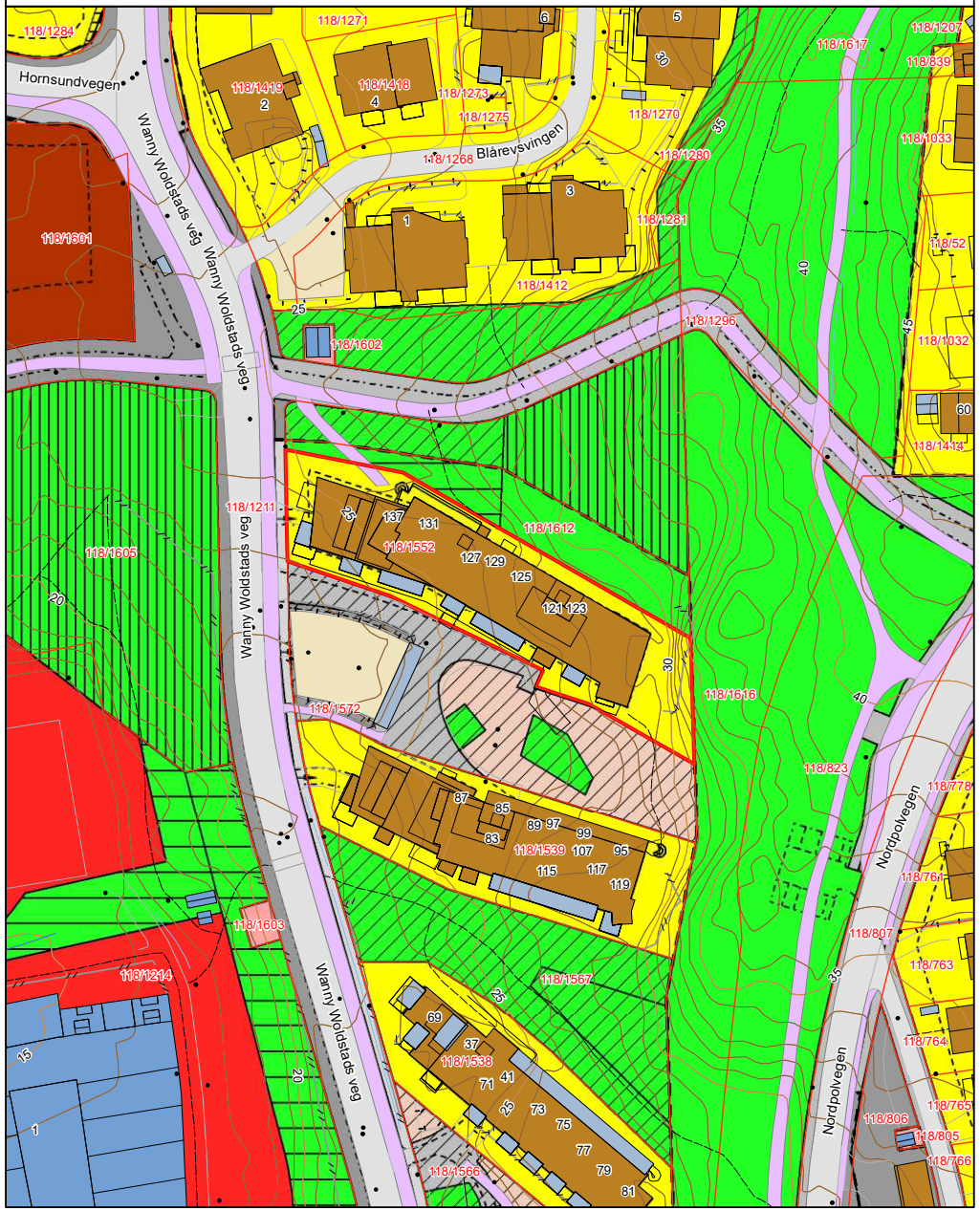
Reguleringsplan

Adresse: Wanny Woldstads veg 123, 9013 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1552/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1604-001
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2006
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse

Reguleringsplan

- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Klimavernsone
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

WANNY WOLDSTADS VEG 123

Nabolaget Sorgenfri/Søndre Fagereng/Nordre Hansmark - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fagereng Linje 33, 34	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**9 min**

SKOLER

Fagereng skole (1-7 kl.) 325 elever, 20 klasser	**4 min** 0.4 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 104 elever, 9 klasser	**21 min** 1.6 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 302 elever, 18 klasser	**21 min** 1.7 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	**6 min** 2.6 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	**24 min** 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**23 min** 1.7 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**6 min** 2.6 km

> «Barn og dyrevennlig område!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

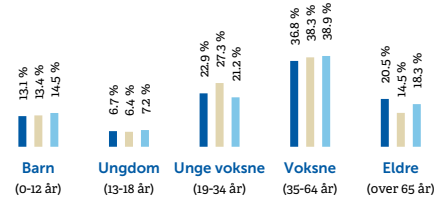
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sorgenfri/Søndre Fagereng...	2 043	1 025
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kulturbarnehagen (0-5 år) 58 barn	**8 min** 0.7 km
Sorgenfri barnehage (1-5 år) 98 barn	**8 min** 0.7 km
Sommereng barnehage (0-5 år) 38 barn	**15 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fagereng Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km
Kiwi Balsfjordgata	**21 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

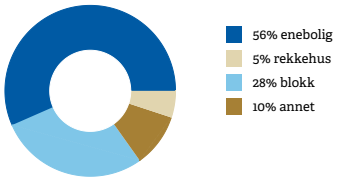
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Alfheim svømmehall Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
Hansmarkbanen Ballspill	**12 min** 0.8 km
Feel24 Fagereng	**9 min**
EVO Tromsø Sør	**5 min**

BOLIGMASSE

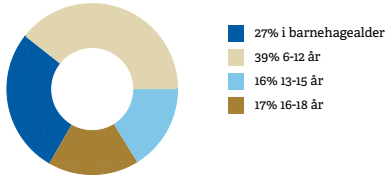


> «Sentralt, rolig, trygt, solrikt, velholdt og flott nabolag å bo i!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

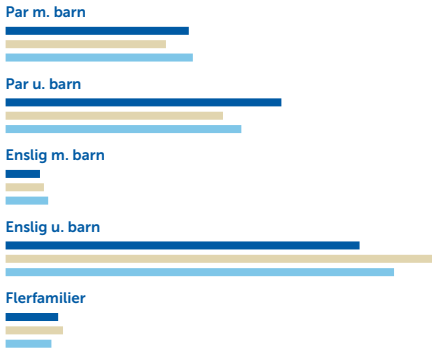
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**6 min**
Vitusapotek Nerstranda	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



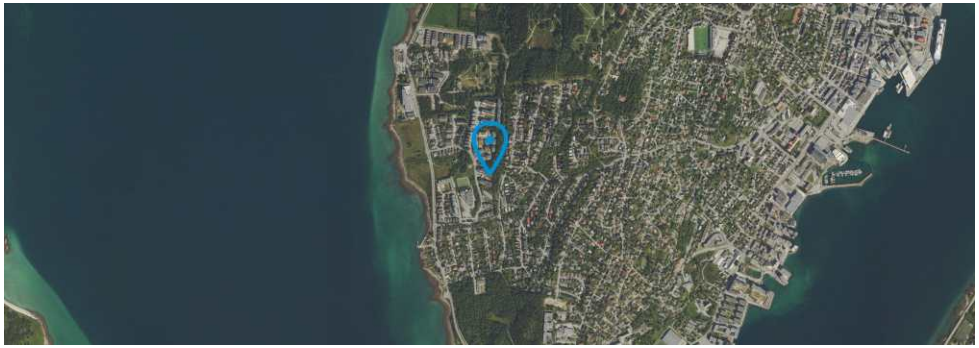
FAMILIESAMMENSETNING

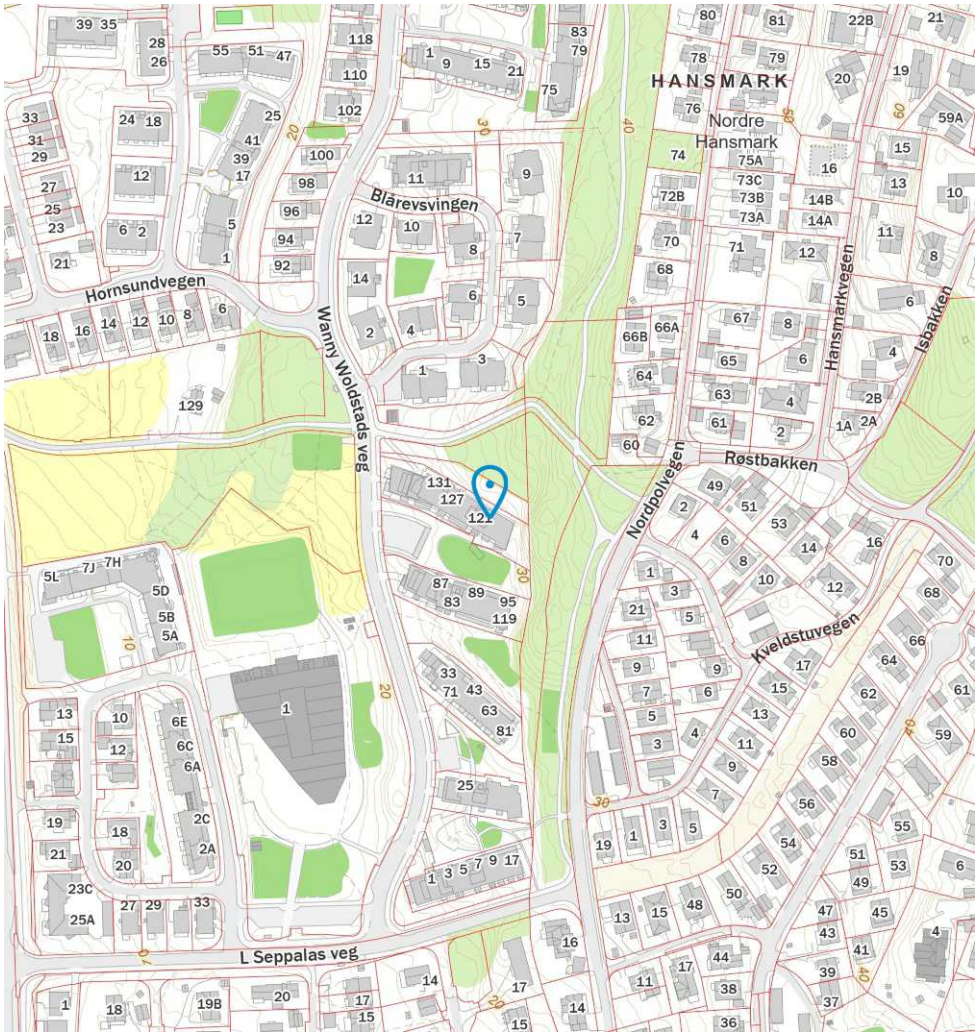


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

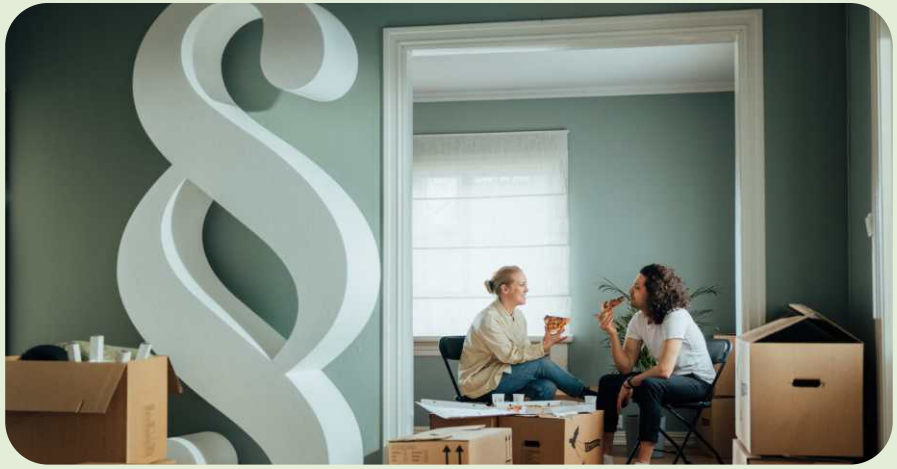
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1250195 / Ole Marius Rusten, tlf. 992 29 695
Wanny Woldstads veg 123, 9013 Tromsø.
Andelsnr. 17 i FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG, org.nr. 992708808, 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: 1250195
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.08.2025

Ole Marius Rusten
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

992 29 695
ole.marius.rusten@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no