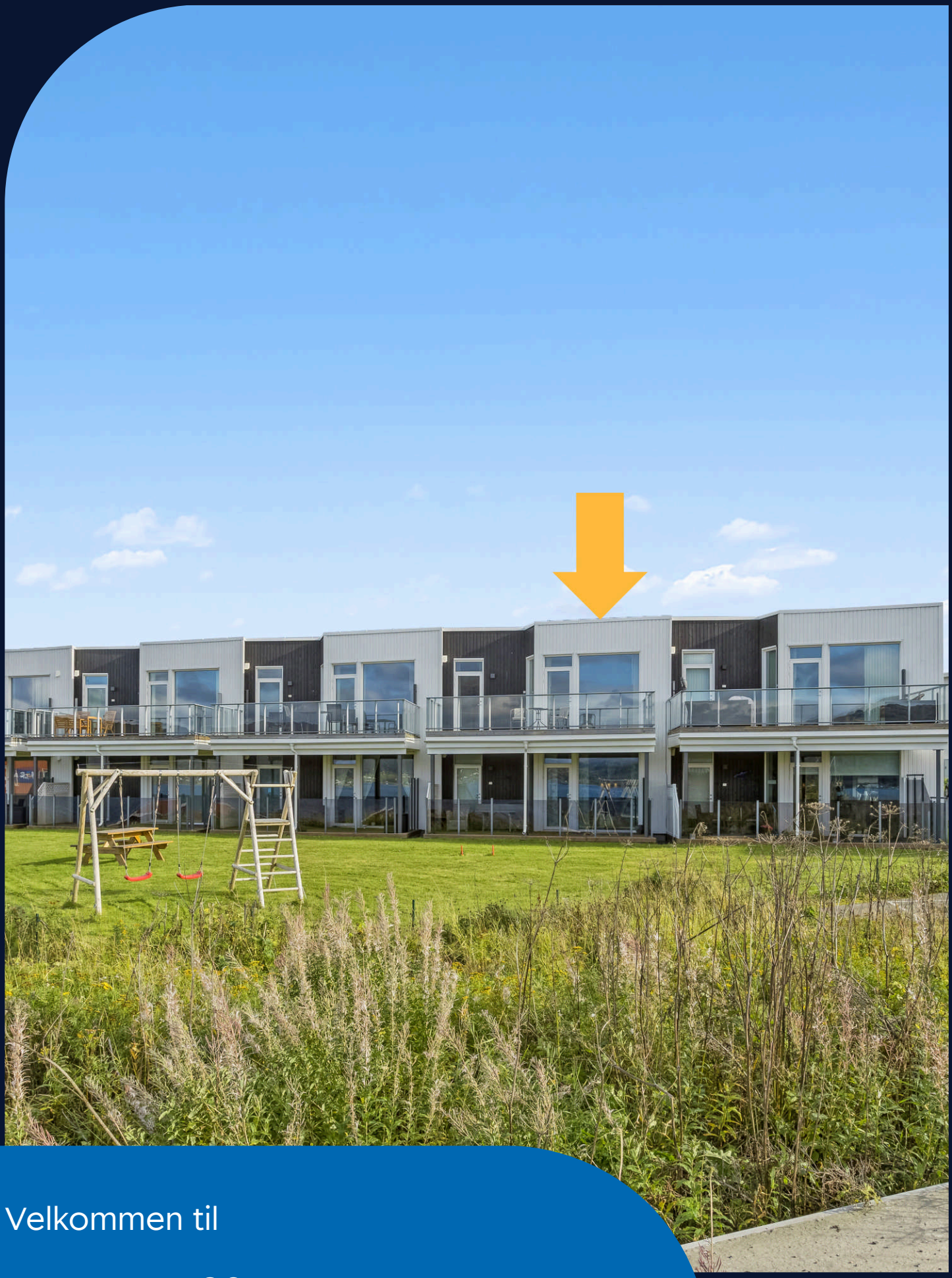


Velkommen til

Kampen 28
9440 Evenskjer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kampen 28
9440 Evenskjer

Lekker og påkostet 4-roms brl-leilighet - I andre etg med alt på et plan - Heis - Garasje - Nydelig havutsikt - Solrikt

EiendomsMegler 1 v/Bente Norhild Larsen har nå gleden av å ønske velkommen til Kampen 28! Går du med et ønske om å bo lettvint, sentralt og nært sjøen på Evenskjer! Da må du komme og sjekk ut denne lekre og påkostede borettslagsleiligheten med 3 sov. Leiligheten ligger i andre etasje med alt på et plan I i et nyere boligkompleks(2019) på Kampen sentralt på Evenskjer Her parkerer du trygt i garasjen, med sportsbod i bakkant, og i denne leiligheten får du meget gode solforhold og nydelig havutsikt
Med sin meget sentrale og lett tilgjengelige beliggenhet i Evenskjer sentrum vil dette kunne bli et flott bosted med gangavstand til alt du trenger i det daglige. Her går du til bl. a. barnehage, skole, div. butikker, legekontor, Vinmonopol, og øvrige andre tilbud som finnes i kommunesenteretEn nyere leilighet gir betydelig lavere driftskostnader, både med tanke på oppvarming og vedlikehold
Dersom dette høres fristende ut, så ønsker jeg at du melder deg på visning

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 401 090
Andel fellesgjeld pr 29-04-2026	kr	1 555 916
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 957 006
Felleskostnader pr. mnd. **	kr	13 685
BRA/BRA-i		114 m² / 96 m²
Antal soverom		3
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2019
Tomt		2 245 m² eiet tomt
Energimerke		B

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!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kampen 28, 9440 Evenskjer

Registerbetegnelse
Andelsnr. 7 i Evenskjer Panorama Borettslag, org.nr. 923583297, Tjeldsund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 955 916,-
Prisantydning	kr	2 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 555 916,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 957 006,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 964 906,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 13 685,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av avdrag og renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, vannavgift til Skånland vannverk Altibox (felles avgift) forretningsførsel, brøyting, bygningsforsikring, styrehonorar og strøm fellesarealer.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Lån nr: 12138968993 - Renter: kr 6 671,-
Lån nr: 12138968993 - Avdrag: kr 1 476,-
Felleskostnader: kr 5 435,-
Altibox: kr 103,-(felles avgift)

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 29.04.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget

På ekstraordinær generalforsamling 19.05.2026 ble det vedtatt en totalrenovering av taket med en ramme på kr 1 850 000,-. Styret fikk fullmakt til å ta opp nytt lån eller øke eksisterende lån for å finansiere dette. Dette vil medføre økte finanskostnader for borettslaget.
Den nye månedlige felleskostnaden for denne leiligheten etter at fellesgjelden blir økt er stipulert til kr kr. 14.135,-, dvs en økning på kr 450,- pr mnd. etter opplysninger i fra selger.
Andel fellesgjeld for denne andelen vil øke med 185 000,-.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 15 421 874,- pr 29-04-2026

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

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12138968993
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 29.04.2026: kr 15 421 874,-
Andel av saldo: kr 1 555 916,-
Restløpetid: Siste termin 20.09.2059
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,15%
Merknad: 40 års løpetid

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et underskudd på kr 192 725,-Dette grunnet utgifter i forbindelse med borettslagets renovering av garasjene.
Borettslaget budsjett for 2026 viser et overskudd på kr 291 809,-

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

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

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

tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord, Magnus gt 1, 9404 Harstad.
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: 96 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 114 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
2: etg, 96 m²

Garasje
1. etasje: 18 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i rekkegarasje med bod i bakkant, utstyrt med elbillader. Garasjeplassen følger boretten. I tillegg disponerer borettslaget 5 utendørs gjesteparkeringsplasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 645, Tjeldsund kommune.
Tomtestørrelse 2 245 m². Iht. matrikkelrapport datert 30.04.2026 av Tjeldsund kommune.

Tomten er opparbeidet med plen, gruset gårdsplass, bed og gjerde. Fellesarealene inkluderer en lekeplass på plenen.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Tomta er opparbeidet med plen, gruset gårdsplass, treterrasser, gjerde, bedd mm.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning og kommunalt avløp.

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Byggeår
2019 forleilighet og garasje ifølge kommunen.

Innhold
Leilighet i 2. etasje i et boligbygg fra 2019. Adkomst skjer via trapp og svalgang på baksiden av bygget eller via heis.

Hovedbygning:
2. etasje
BRA-i 96 m²: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, bod og tre soverom.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 18 m²: Garasje, bod.

Eiendommen har en veranda på 18 m² i fronten av boligen. Denne har adkomst via balkongdører fra både stue og et soverom.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.04.2015. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er fra 2019 og har gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Det er en stor kjøkkenøy hvor induksjonstoppen er nedfelt. Koketoppen har integrert ventilator. Det er i tillegg kjøkkenventilator med kullfilter på veggsiden. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, mikro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Stue og kjøkken ble malt i 2023.

Bad:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Veggene er flislagte, gulvet er flislagt og taket er malt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon. Vannbåren varme med samlestokker er montert i teknisk skap på badet.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser på bad og i entré/vindfang.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører. Det er skyvedører til bod og alle soverommene.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren varmepumpe med varmtvannsbereder og ventilasjon er samlet i én teknisk enhet. På badet er det balansert ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter, og koketoppen har integrert ventilator.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er integrert i vannbåren varmepumpe fra Nibe.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. 50 amp overbelastningsvern og 9 fordelingskurser. Det elektriske anlegget ble installert ved nybygging i 2019 og er ikke forandret. Alle elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring.

Lagring:
Til leiligheten hører en innvendig bod med skyvedør. I tillegg disponerer boligen en garasjeplass med tilhørende bod i bakkant, som del av en rekkegarasje oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Det er montert el-bil lader i garasjen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Stue/kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bad - Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bad - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 4: Det har vært vannlekkasje fra taket, men det er ikke påvist lekkasje som gjelder denne leiligheten. Styret har innhentet anbud for totalrenovering av taket. Ingen tiltak er gjennomført per egenerklæringens dato.

Pkt. 11: Det var en vannlekkasje under gulvet ved inngangen til badet. Skaden ble utbedret i 2020 av faglært håndverker, og nytt gulv ble lagt ved skadestedet.

Pkt. 13: Det er inngått en serviceavtale for service på varmepumpen.

Pkt. 29: Boligen har garasje. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong med tilkomst via balkongdør i stue og på soverom. Balkongdekke av tre og rekkverk av stål med glass. Arealet er 18 m².

Utvendige trapper:
Det er tilkomst via trapp og svalgang på baksiden av boligen.

Garasje:
Del av rekkegarasje med bod i bakkant. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral plassering på Evenskjer, og denne beliggenheten på Kampen gir en flott kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til det du trenger. Fra leiligheten er det gangavstand til det meste som bl. a. dagligvarebutikk, div. butikker, legekontor, barnehage, skole, Vinmonopol, og øvrige andre tilbud som finnes i kommunesenteret - noe som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Fra leiligheten er utsikten mot fjorden og fjellene et vakkert blikkfang i hverdagen, en utsikt som også kan nytes fra egen veranda.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter. Turstier i skog og mark er lett tilgjengelige, og nærheten til sjøen åpner for båtliv og aktiviteter langs fjorden. For trening innendørs finnes Kondis Treningssenter like i nærheten. For pendlere eller reiselystne er Harstad/Narvik lufthavn, Evenes, kun en kort kjøretur unna.

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

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

Viktig informasjon
Områdeanalyse (vedlagt i salgsoppgaven) gav 14 treff på berørte datasett på denne eiendommen:
Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

100-meter belte kyst
Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
FKB-AR5
Løsmasser N50/N250
Marin grense
Naturtyper i Norge - Landskap
Naturtyper på land (NiN)
Radon
Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Reinbeiteområde
Tettsteder
Veg senterlinje Elveg 2.0
Vernskog

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for «Oppføring av leilighetsbygg. 10 Boliger med tilhørende garasjer», datert 24.01.2020.

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
Automatsikringer med ca 10 kurser.

Boligen har vannbåren varme i alle rom bortsett fra soverom og bod/garderoberom, samt varmepumpe Nibe F450 ventilasjon og varme (Balansert ventilasjon).

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

Energimerking
B - Lys grønn

Internett- og tv-leverandør
Boligselskapet har en kollektiv avtale med Altibox. Kostnaden for TV/internett er kr 103 per måned og er inkludert i felleskostnadene.

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

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen for opptil tre år dersom andelseier eller nærstående har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Utleie kan også godkjennes dersom andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til Bolig/Forretning/Kontor innenfor felt B/F/K 4, i reguleringsplan Evenskjer sentrum (plan-ID 200302), vedtatt 04.09.2003.

Eiendommen omfattes av KDP Evenskjer (plan-ID 200807), vedtatt 07.02.2008. Arealbruken er i planen avsatt til Annet byggeområde, Nåværende. Det fremgår av planen at gjeldende reguleringsplan for Evenskjer sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Det er igangsatt planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503). Planen er på forslagsstadiet og har foreløpig ingen rettsvirkning for eiendommen.

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 641 423,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 565 693,-.

Andel felles formue
kr 67 895,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Notater























Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning av leiligheten

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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Jens Linde

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

Andre relevante opplysninger
Evenskjer Panorama Borettslag (org.nr. 923583297) er et frittstående borettslag i Tjeldsund

kommune, bestående av 10 boliger. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nord, og nyvalgt styreleder er Anita Hakvåg.

På ekstraordinær generalforsamling 19.05.2026 ble det vedtatt å igangsette en totalrenovering av taktekkingen på hovedbygningen. Prosjektet har en kostnadsramme på kr 1.850.000 og vil bli finansiert ved opptak av et nytt lån.

Fra ordinær generalforsamling 22.04.2026:

• Årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Bytte av revisor til TC Newco Norway IV AS (Cedra Group) ble vedtatt.

Info om borettslaget:
Borettslaget har heis.
Sykler kan parkeres i et sykkelstativ under branntrappen. Bilvask skal foregå på anvist plass utenfor heisbygget.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til 06:00 på hverdager, og til 08:00 på søn- og helligdager. Utvendige parabolantenner og blinkende julebelysning er ikke tillatt. Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på verandaen, og større gassbeholdere (maks 2x11 kg) må oppbevares på terrassen. Endringer av fasaden, som montering av markiser, krever styrets godkjenning. Boligen kan kun benyttes til boligformål.

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan likevel etter søknad dispensere dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av området. Beboere som har hund eller katt før innflytting, har rett til å beholde denne. Dyrehold for besøkende tillates for familie i opp/nedad stigende linje, og for andre besøkende som dagsbesøk. På grunn av allergi mot hund, katt etc., er det ikke tillatt å ta med dyr inn i heisbygget.

Rydding av snø ved inngangen til heisbygget, svalgangene og rundt avfallsdunker er et felles ansvar, og beboerne skal også sørge for sandstrøing utendørs. Branntrappen skal holdes fri for snø og is. Det avholdes dugnader. Andelseier er ansvarlig for rensing av innvendige avløpsrør frem til fellesledningen, samt sluk på veranda/balkong.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av

meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS den 12-05-2026.
Boligbygg med flere boenheter
Arealet ble målt opp under befaringen.

Garasje
Arealet ble målt opp under befaringen

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

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

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

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

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

forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2026
Energiattest, datert 12.05.2026
Vedtekter, datert 10.04.2025
Husordensregler, datert 26.02.2020
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert 02.07.2015
Ferdigattest, datert 24.01.2020
Matrikkelrapport, datert 30.04.2026
Grunnkart, datert 30.04.2026
Reguleringsplan, datert 04.09.2003
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
E-post: bente.n.larsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

KAMPEN 28

Nabolaget Evenskjer - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Evenskjer — **4 min**
Linje 12, 210, 220 — 0.3 km

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes — **14 min**

SKOLER

Skånland skole (1-10 kl.) — **14 min**
220 elever, 16 klasser — 1.2 km

Stangnes Rå videregående skole — **30 min**
600 elever, 40 klasser — 29.8 km

Heggen videregående skole — **34 min**
480 elever, 18 klasser — 31.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Evenskjer — **5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

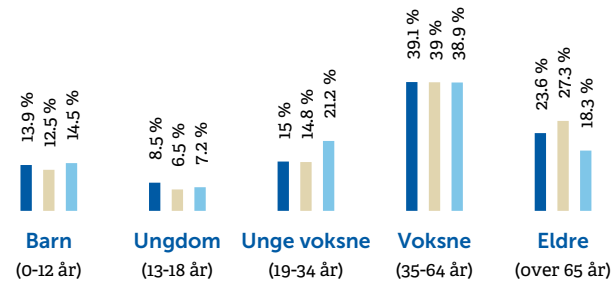
NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Evenskjer	1 139	557
Dielddanuorri kommune	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Evenskjer barnehage (1-5 år) — **12 min**
57 barn — 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Evenskjer — **3 min**
Post i butikk, PostNord — 0.3 km

Rema 1000 Evenskjer — **5 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

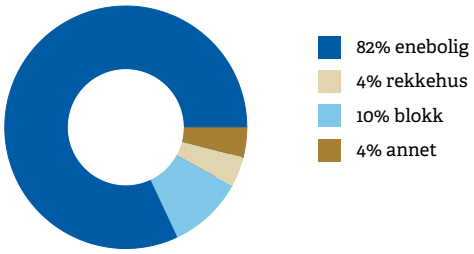
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Skånland skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**10 min** 0.9 km
Elvemo Ballbinge Ballspill	**11 min** 1 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**3 min**

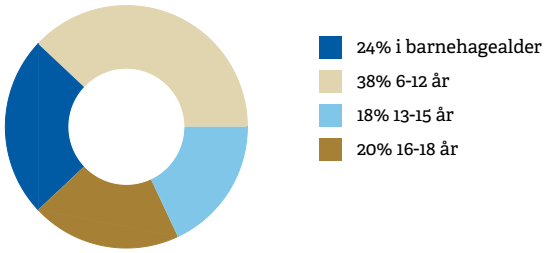
BOLIGMASSE



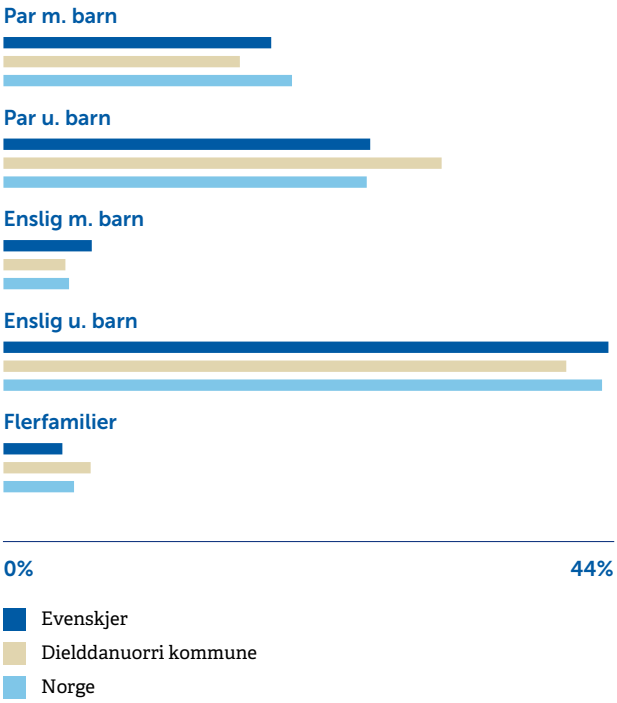
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**28 min**
Vitusapotek Evenskjer	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



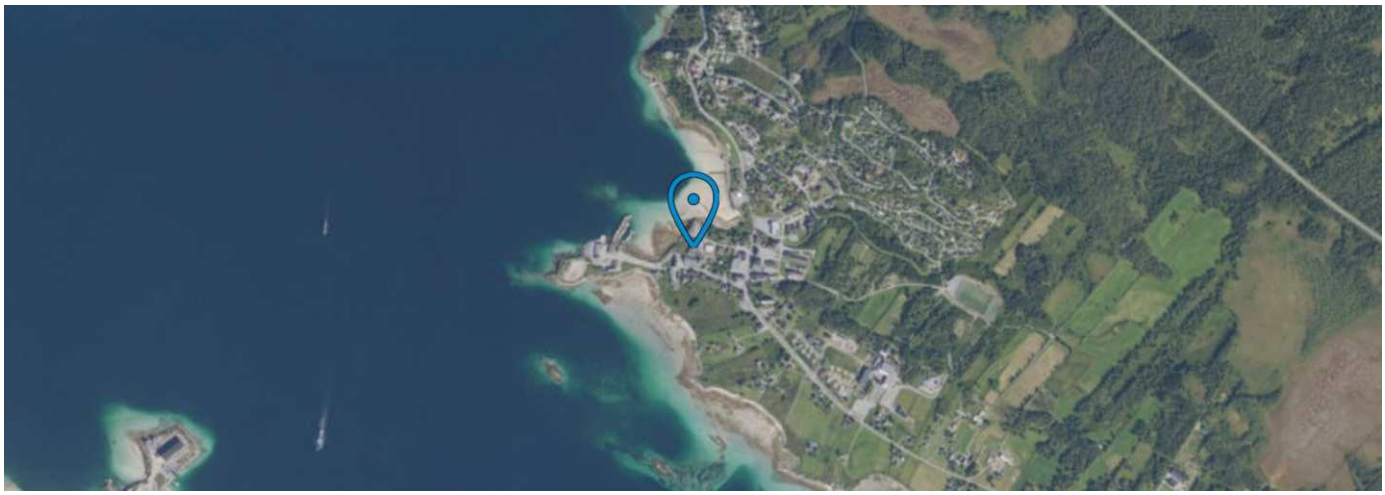
FAMILIESAMMENSETNING

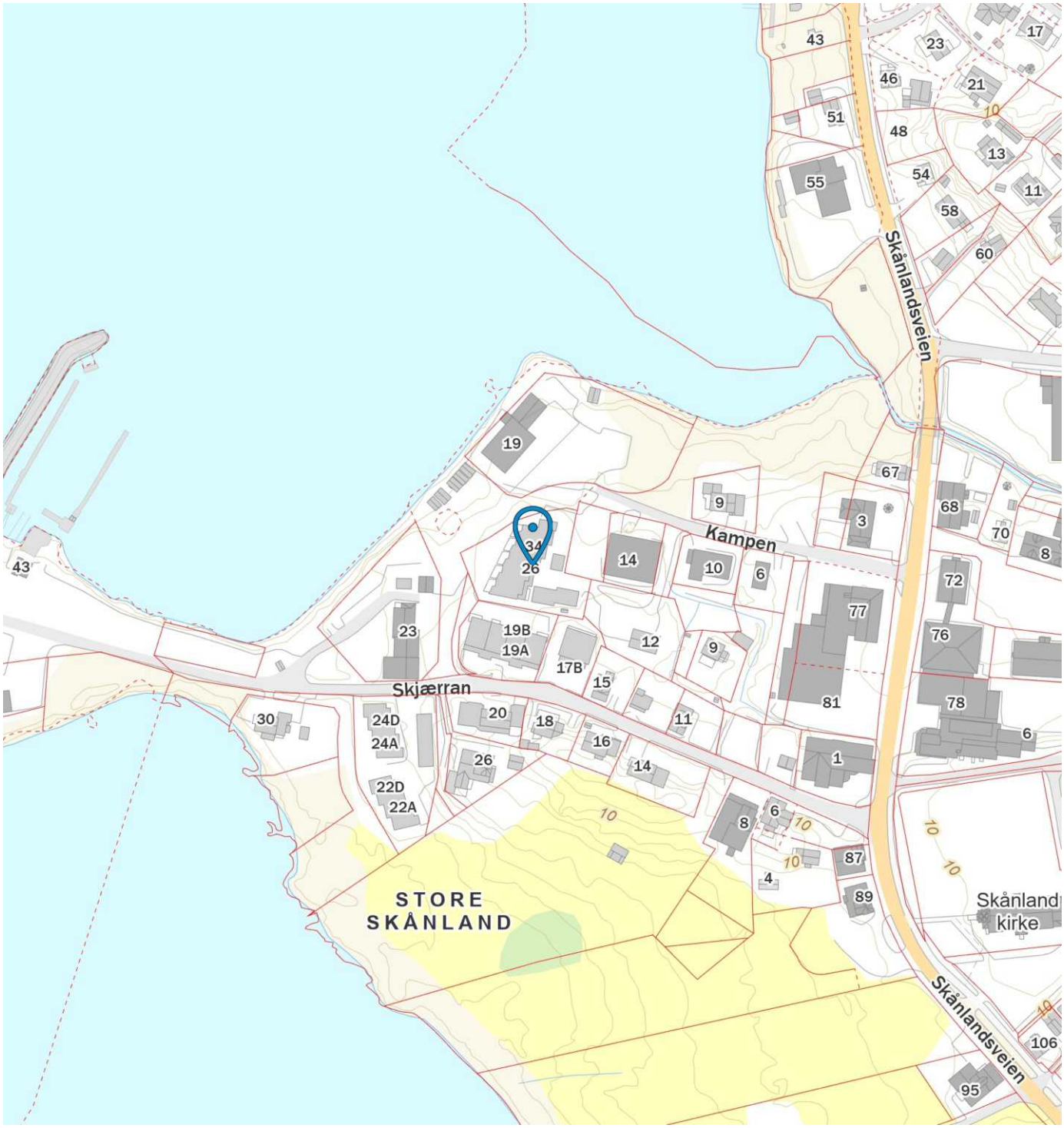


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
TJELDSUND kommune
gnr. 16, bnr. 645
Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1443 **Eiendomsverdi ref nr:** LT8005

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Fredrik Eidissen

Norsk takst

B
ENERGIMERKE

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

Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.
Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig



Pål Fredrik Eidissen
Uavhengig Takstingeniør
paal@rekkedaltakst.no
481 29 819

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg med 3 soverom. Boligen ble bygget i 2019 og innehar lav grad av slitasje. Det er tilkomst via trapp og svalgang på baksiden av boligen. Egen garasje med plass til en bil og bod i bakkant av garasjen. Veranda i front av boligen med utsikt over båthavn og sjøen. Gode solforhold. Boligen har normal standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Balkong/veranda:
Balkong med tilkomst via balkongdør i stue og på soverom.
Balkongdekke av tre og rekkverk av stål med glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Stue og kjøkken ble malt i 2023.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er skyvedører til bod og alle soverommene.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til Ca.20mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca.20mm..
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak dusjnisje..

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er stor kjøkkenøy hvor koketoppen er nedfelt.
Koketoppen har integrert ventilator.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren varmepumpe med varmtvannsbereder og ventilasjon i en teknisk enhet.

Varmtvannstanke:
Varmtvannsbereder er integrert i vannbåren varmepumpe fra Nibe.

Vannbåren varme:
Vannbåren varmer med samlestokker montert i teknisk skap på bad. Systemet er tilsluttet vannbåren varmepumpe fra Nibe.

Elektrisk:
Sikringsskap med automatsikringer. 50Amp overbelastningsvern og 9 fordelingskurser.

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

HMS forhold:
Ingen avdekkede avvik.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

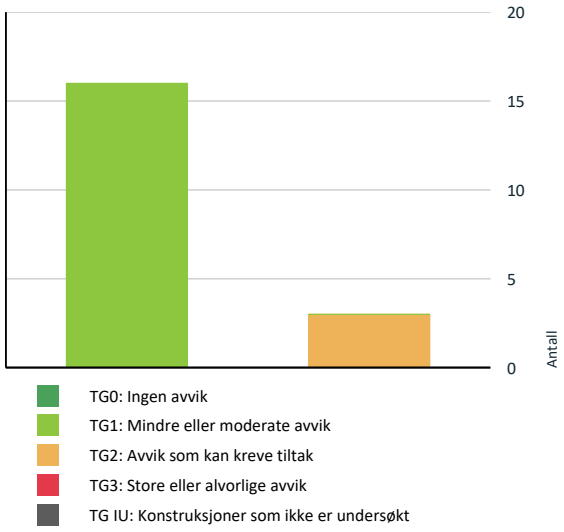
Det foreligger godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Boligens energimerking



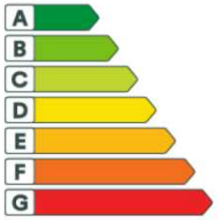
Beskrivelse

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.

Energimerke



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



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

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

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre med 3-lags glass.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med tilkomst via balkongdør i stue og på soverom.
Balkongdekke av tre og rekkverk av stål med glass.



INNVENDIG

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Stue og kjøkken ble malt i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er skyvedører til bod og alle soverommene.



VÅTROM

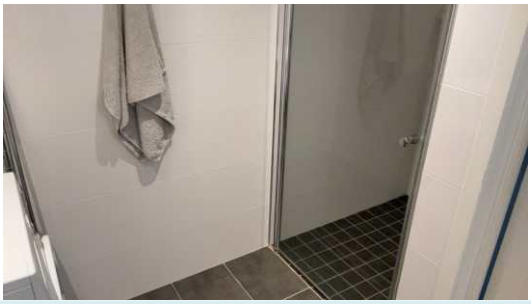
ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til Ca.20mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca.20mm..

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak dusjnisje..



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er stor kjøkkenøy hvor koketoppen er nedfelt. Koketoppen har integrert ventilator.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

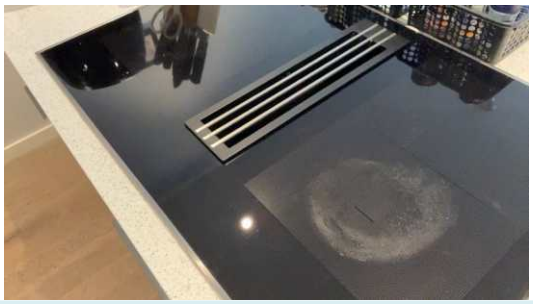
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren varmepumpe med varmtvannsbereder og ventilasjon i en teknisk enhet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er integrert i vannbåren varmepumpe fra Nibe.



TG 1 Vannbåren varme

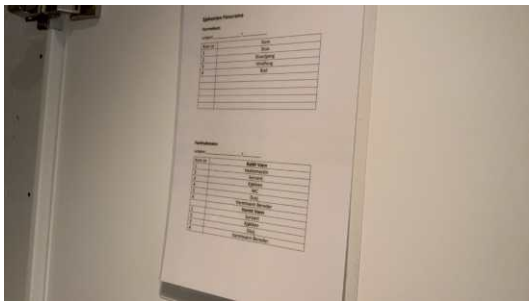
Beskrivelse
Vannbåren varmer med samlestokker montert i teknisk skap på bad. Systemet er tilsluttet vannbåren varmepumpe fra Nibe.

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. 50Amp overbelastningsvern og 9 fordelingskurser.

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.
   2019 Anlegget ble nybygget i 2019 og har ikke blitt forandret.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

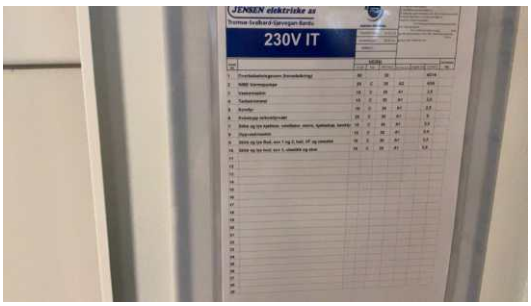
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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



Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS forhold:

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bod, 3 Soverom, Gang, Vindfang, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	67 895
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 555 916
Konklusjon markedsverdi		**2 400 000**

Markedsvurdering
Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.
Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.
Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kampen 28 ,9440 EVENSKJER 88 m²	2019	3 sov	18-09-2022	2 350 000	**2 350 000**	1 617 961	3 967 961	**45 090**
2	Kampen 28 ,9440 EVENSKJER 96 m²	2019	3 sov	11-05-2021	2 250 000	**2 250 000**	1 655 978	3 905 978	**40 687**
3	Kampen 24 ,9440 EVENSKJER 93 m²	2019	3 sov	10-05-2021	2 100 000	**2 100 000**	1 655 978	3 755 978	**40 387**
4	Kampen 18 ,9440 EVENSKJER 89 m²	2019	3 sov	29-08-2022	2 000 000	**1 900 000**	1 570 374	3 470 374	**38 993**
5	Kampen 16 ,9440 EVENSKJER 96 m²	2019	3 sov	11-02-2021	1 900 000	**1 900 000**	1 630 871	3 530 871	**36 780**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesgjeld.	Kr.	164 220
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**164 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 720 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 100 000**

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

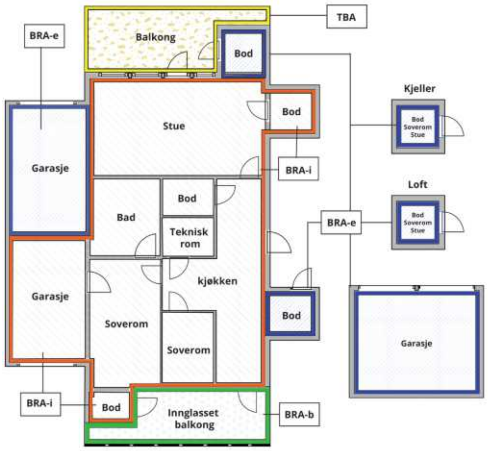
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96			96	18
SUM	**96**				**18**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bod, soverom, gang, vindfang, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealet ble målt opop uinder befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Dokument

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Jens Linde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	16	645		0	2245.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kampen 28

Hjemmelshaver
Evenskjer Panorama Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EVENSKJER PANORAMA BORETTSLAG	923583297		Bonord.	Linde Jens

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	1 700 000	67 895	1 555 916

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Kampen i Tjeldsund kommune. Eiendommen ligger sentralt i gangavstand til Evenskjer sentrum.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 1 Km.
Barnehage: Ca. 1 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 250 m.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsformål:
Formål: Bolig/Forretning/Kontor.
Feltbetegnelse: B/F/K 4.
Planidentifikasjon: 200302.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 200302.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: Evenskjer sentrum.
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst.
Ikraftredelsesdato: 04.09.2003.
Lovreferanse: PBL 1985.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset gårdsplass, treterrasser, gjerde, bedd mm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Del av rekkegarasje med bod i bakkant. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Det er montert El-bil lader i garasjen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kampen 28 , 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 645
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Jens Linde

Boligen

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

Kampen 28
9440 EVENSKJER

5512-16/645/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Det har vært vannlekkasje fra taket, men det er ikke påvist lekasje som gjelder min leilighet. Styret har innhentet anbud for totalrenovering av taket.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: LB-rør

Beskrivelse av arbeidet: Det var en vannlekkasje under gulvet ved inngangen til badet. Skaden er utbedret og nytt gulv er lagt ved skadestedet.

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martnes Elektro i Harstad

Beskrivelse av arbeidet: Det er inngått en serviceavtale med Martnes Elektro i Harstad som utfører sevice på varmepumpen.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

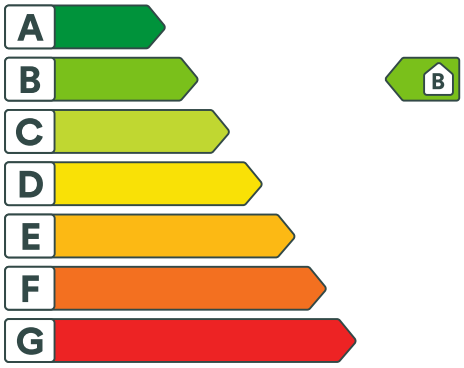
Vedlegg: Dokument

enova

Energiattest



Adresse **Kampen 28, 9440 EVENSKJER**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294692**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300725151**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **645**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **67,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **78,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 566 kWh**



Kampen 28, 9440 EVENSKJER

Detaljering

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



Kampen 28, 9440 EVENSKJER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Vedlegg: Dokument

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Dokument

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot Dato utkjørt: 29.04.26 Side 1 av 2

Evenskjer Panorama Borettslag		**Vår ref.:**	1099/7
Kampen 28		**Type:**	Frittstående Borettslag
9440 EVENSKJER		**Eiere:**	Jens Linde
Organisasjonsnr:	923 583 297	**Andelsnr:**	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **13 685**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 435
	Avdrag	1 476
	Renter	6 671
Tilleggsytelser:	Altibox	103

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 555 916	Gjeld siste årsoppg.:	1 560 565
Klient ajourf. lån:	15 421 873,60	Klient gj. s. årsoppg.:	15 467 643

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138968993, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 134

Saldo per 29.04.2026: 15 421 874

Andel av saldo: 1 555 916

Første termin/første avdrag: 20.12.2019 (siste termin 20.09.2059)

Flytende rente, 40 års løpetid

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anita Hakvåg
Adresse:	Dyrvikhøgda 15A
Postnr/-sted:	9440 EVENSKJER
Telefon:	Mob.: 90629506
E-post:	evenskjer.panorama@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 560 565	Andre inntekter:	4 012
Annen formue:	67 895	Utgifter:	86 120		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 700 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019		
Gårds/bruksnr:	16/645		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2150

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002385294

Vedlegg: Dokument

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot Dato utkjørt: 29.04.26 Side 2 av 2

Evenskjer Panorama Borettslag	**Vår ref.:**	1099/7
Kampen 28	**Type:**	Frittstående Borettslag
9440 EVENSKJER	**Eiere:**	Jens Linde
Organisasjonsnr: 923 583 297		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	98		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig	P-rom	98
Fasiliteter:					

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Evenskjer Panorama Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Trappehuset i Borettslaget.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

10 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Thomas Teige Bonord er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Thomas Teige Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Roald Hakvåg og Gunnar Flygel er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

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

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 15.05.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke aktuellt

Vedtak:

Ikke aktuellt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden:

Totalrenovering av taktekking på borettslagets hovedbygning
Styrets forslag til vedtak:

1. Under forutsetning av vedtak om lån i pkt. 4. gir ekstraordinær generalforsamling styret
fullmakt til å igangsette renovering av taktekking innenfor en total ramme på kr. 1.850.000,-

2. Under samme forutsetning gis styret fullmakt til å anta anbud fra Harstadmester1 med en
fast pris på kr. 1.282.812 og øvrige kostnader innenfor en «buffer» på 30%, kr. 384.444,- inkl mva.
3. Under samme forutsetning gis styret fullmakt til å inngå avtaler med Bonord om byggeledelse med anslått kostnad kr. 120.000 og SHA-koordinator med anslått kostnad kr.

30.000,- inkl mva.

4. Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å ta opp lån på kr. 1.850.000,- inkl mva eller
refinansiere gjeldende lån med en økning på kr. 1.850.000,- inkl mva. til totalrenovering av tak på
borettslagets hovedbygning.

5. Styret gis fullmakt til å anvende eventuell overskytende del etter fullført renovering til øvrig renovering/vedlikehold av borettslagets bygninger.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. SKRIV FORKLARENDE OVERSKRIFT PÅ SAK

Ekstraordinære Generalforsamlingen gjelder behandling av renovering av taket på borettslagets hovedbygning og i denne sammenheng er det nødvendig med opptak av lån / økning av gjeldende låneramme.

Vedtak:

Ekstraordinære Generalforsamling er Enstemmig enig om følgende:

1. Under forutsetning av vedtak om lån i pkt. 4. gir ekstraordinær generalforsamling styret fullmakt til å igangsette renovering av taktekking innenfor en total ramme på kr. 1.850.000,-inkl mva

2. Under samme forutsetning gis styret fullmakt til å anta anbud fra Harstadmester1 med en fast pris på kr. 1.282.812 og øvrige kostnader innenfor en «buffer» på 30%, kr. 384.444,- inkl mva

3. Under samme forutsetning gis styret fullmakt til å inngå avtaler med Bonord om byggeledelse med anslått kostnad kr. 120.000,- inkl mva og SHA-koordinator med anslått kostnad kr.
30.000,- inkl mva

4. Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å ta opp lån på kr. 1.850.000,- inkl mva eller av tak på borettslagets hovedbygning.

5. Styret gis fullmakt til å anvende eventuell overskytende del etter fullført renovering til øvrig renovering/vedlikehold av borettslagets bygninger.

Styrets forslag til vedtak:

1.

Under forutsetning av vedtak om lån i pkt. 4. gir ekstraordinær generalforsamling styret fullmakt til å igangsette renovering av taktekking innenfor en total ramme på kr. 1.850.000.

2.

Under samme forutsetning gis styret fullmakt til å anta anbud fra Harstadmester1 med en fast pris på kr. 1.282.812 og øvrige kostnader innenfor en «buffer» på 30%, kr. 384.444.

3.

Under samme forutsetning gis styret fullmakt til å inngå avtaler med Bonord om byggeledelse med anslått kostnad kr. 120.000 og SHA-koordinator med anslått kostnad kr. 30.000.

4.

Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å ta opp lån på kr. 1.850.000 eller refinansiere gjeldende lån med en økning på kr. 1.850.000 til totalrenovering av tak på borettslagets hovedbygning.

5.

Styret gis fullmakt til å anvende eventuell overskytende del etter fullført renovering til øvrig renovering/vedlikehold av borettslagets bygninger.

Vedlegg: Dokument

Protokoll ekstraordinært møte for Evenskjer Panorama Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Teige (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Gunnar Flygel (sign.)	19.05.2026
Protokollvitne	Roald Magne Hakvåg (sign.)	19.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Evenskjer Panorama Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Røde kors huset

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

13.01.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Evenskjer Panorama Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 22.04.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Evenskjer Panorama Borettslag onsdag 22.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Evenskjer Panorama Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Røde kors huset

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Valg av tellekorps
- 1.6 Godkjenning av innkallingen
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 Bytte av revisor

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse til styret

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _Styreleder Oddvar Svendsen_____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: ___Vibeke Østnes Johansen_____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Valg av tellekorps

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

1.6 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 13.04.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 00 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. Bytte av revisor

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

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

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

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak

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

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

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

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]. Da sittende styreleder trekker seg fra vervet, skal det velges ny styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: __Anita Hakvåg __ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem denne gang. Vibeke Østnes Johansens posisjon er på valg.

Forslag til vedtak: ___Vibeke Østnes Johansen _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: _Oddvar Svendsen_ velges til varamedlem for 1 år.

Christel Flygel velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

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

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret skal etter vedtektene fastsettes av generalforsamlingen.

Styrehonoraret fastsettes til et ordinært samlet styrehonorar på kr. 34.000. På grunn av ekstraordinært store arbeidsoppgaver knyttet til vedlikehold av bygningsmassen, gis et tillegg i styrehonoraret med kr. 7500. Samlet styrehonorar for perioden fra forrige ordinære generalforsamling 10.4.2025 til generalforsamlingen 22.4.2026 blir kr. 41.500. Styrehonoraret utbetales etter vedtak i i nytt styre basert på innstilling til fordeling fra avgående styre.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 10.4.2025 til ordinær generalforsamling 22,4,2026 fastsettes slik:

- Ordinært samlet styrehonorar kr. 34.000.

- Tillegg samlet styrehonorar kr. 7500.

- Sum styrehonorar 2025-2026: kr. 41.500.

- Styrehonoraret utbetales av nytt styret etter innstilling fra avgående styre.

Årsmelding 2025 for Evenskjer Panorama Borettslag

Generelle opplysninger

Evenskjer Panorama Borettslag, org.nr.923583297, er lokalisert i Tjeldsund kommune. Boligselskapet består av 10 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0002385294. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

Evenskjer Panorama Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS / EY Norge. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr. - 192.725

Regnskapet inneholder ikke-budsjetterte kostnader til vedlikehold av bygningsmassen på kr. 426.481,75

Endring i disponible midler i 2025 er kr. - 336.310

Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 586.615

I tillegg har boligselskapet kr 54.465 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

0 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr x xxx xxx,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Oddvar Svendsen
Styremedlem, Vibeke Iren Østnes Johansen
Styremedlem, Gunnar Flygel / Solfrid Anne Hakvåg
Varamedlem, Liv-May Hakvåg
Varamedlem, Solfrid Anne Hakvåg / Jens Linde

Styreleder Oddvar Svendsen, styremedlem Vibeke Iren Østnes Johansen og varamedlemmene Liv-May Hakvåg og Solfrid Anne Hakvåk meldte fratredelse som styremedlemmer etter ekstraordinær generalforsamling 19.5.2025. Da disse trakk sine fratredelser tilbake, ble valg av nye medlemmer av styret ikke behandlet ved ny ekstraordinær generalforsamling 22.5.2025. Styremedlem Gunnar Flygel som også meldte fratredelse etter at øvrige styremedlemmer hadde meldt dette, opprettholdt sin fratredelse. Ved ny ekstraordinær generalforsamling 10.6.2025 ble Solfrid Anne Hakvåk valgt til nytt styremedlem og Jens Linde til nytt varamedlem.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 24 møter hvor 85 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Styrets arbeid har i all hovedsak dreid seg om vedlikehold av bygningsmassen. i løpet av 2025 er garasjevegg brannsikret for sikker oppbevaring av avfallsanlegg, garasjer er utbedret med avretting av gulv i seks av ti garasjer, og det er montert ventiler. Det er videre skiftet seks verandadører i fire leiligheter. Etter befaring av taket på hovedbygningen høsten 2025 er det gjennomført undersøkelser av taktekking og meldt en konkret lekkasje til vårt forsikringselskap. Styret har 11.3.2026 antatt tilbud fra Bonord for utarbeidelse av anbudsinnbydelse for totalrenovering av taket på hovedbygningen.

Styret har revidert vedlikeholdsplanen, sist vedtatt 2022, og bruker plattformen BevarHMS til løpende HMS-arbeid. Styret har arrangert ett husmøte - om vedlikehold av bygningene/taktekking. Styret har arrangert et brannvernkurs ved brannsjef Evenes og Tjeldsund kommune og i etterkant utarbeidet branninstruks for borettslaget.

Det øvrige av styrets arbeid har dreid seg om drift av borettslaget og herunder avvikling av dugnader.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

Totalrenovering av taktekkingen på borettslagets hovedbygning blir den viktigste oppgaven i 2026. I tillegg bør nytt styre gjøre opp status og iverksette nødvendige tiltak for videre vedlikehold av bygningene, dels etter påpekte mangler og dels i henhold til vedtatt vedlikeholdsplan.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

Årsregnskap 2025 Evenskjer Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 588 344	1 532 400	1 555 030	1 627 822
Andre driftsinntekter	2	0	0	600 000	0
Sum inntekter		**1 588 344**	**1 532 400**	**2 155 030**	**1 627 822**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	3 296	2 040	1 542	2 642
Styrehonorar	4	30 000	40 000	30 000	33 450
Revisjonshonorar	5	9 655	9 655	9 024	9 993
Forretningsførerhonorar		42 416	44 536	40 396	44 042
Konsulenttjenester	6	40 784	10 000	61 918	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	396 760	15 000	11 919	45 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	20 000	25 000	0
Annet vedlikehold	9	59 297	65 000	61 907	59 100
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	54 541	29 870	42 169	25 078
Kostnader TV/Internett		11 880	11 880	11 880	12 300
Forsikring	11	65 805	66 604	61 120	68 844
Kontingenter		2 200	0	2 130	0
Eiendomsavgift og renovasjon	12	223 885	184 650	177 058	229 203
Energi og brensel	13	7 902	9 000	9 349	9 350
Andre driftskostnader	14	8 037	26 901	11 351	17 838
Avskrivninger	18	10 796	0	6 298	10 796
Sum kostnader		**967 255**	**535 136**	**563 059**	**577 636**
Driftsresultat		**621 089**	**997 264**	**1 591 971**	**1 050 186**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	39 769	10 000	23 619	35 034
Finanskostnader	16	853 583	879 704	885 172	793 411
Resultat finansposter		**-813 814**	**-869 704**	**-861 553**	**-758 377**
Ordinært resultat før skatt		**-192 725**	**127 560**	**730 418**	**291 809**
Årets resultat		**-192 725**	**127 560**	**730 418**	**291 809**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-192 725	0	730 418	0
Sum disponeringer		**-192 725**	**0**	**730 418**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		922 925	922 925	371 775	586 615
Periodens resultat		-192 725	127 560	730 418	291 809
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		10 796	0	6 298	10 796
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-32 389	0
Avdrag på lån		-152 604	-149 588	-141 597	-175 611
Innskudd øremerkede midler		-1 777	0	-11 580	-2 070
Endring i disponible midler		**-336 310**	**-22 028**	**551 150**	**124 924**
Sum disponible midler		**586 615**	**900 897**	**922 925**	**711 539**

Balanse desember 2025 Evenskjer Panorama Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	33 700 000	33 700 000
Andre fellesanlegg	18	15 295	26 091
Sum varige anleggsmidler		**33 715 295**	**33 726 091**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	54 465	52 688
Sum finansielle anleggsmidler		**54 465**	**52 688**
Sum anleggsmidler		**33 769 760**	**33 778 779**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		14 836	14 155
Sum fordringer		**14 836**	**14 155**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		622 641	957 802
Sum bankinnskudd og kontanter		**622 641**	**957 802**
Sum omløpsmidler		**637 477**	**971 957**
SUM EIENDELER		**34 407 237**	**34 750 736**

Balanse desember 2025 Evenskjer Panorama Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital 01.01		2 187 135	1 456 716
Årets endringer i egenkapital		-192 725	730 418
Sum egenkapital 31.12		**2 044 410**	**2 237 135**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	15 461 965	15 614 569
Borettsinnskudd	20, 21	16 850 000	16 850 000
Sum langsiktig gjeld		**32 311 965**	**32 464 569**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 805	15 259
Skyldig off. myndigheter		9	12
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		180	0
Påløpte renter		26 189	28 934
Påløpte avdrag	21, 22	5 679	4 828
Sum kortsiktig gjeld		**50 862**	**49 033**
Sum gjeld		**32 362 827**	**32 513 602**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 407 237**	**34 750 736**

31.12.25
Evenskjer Panorama Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Oddvar Svendsen	Vibeke Iren Østnes Johansen	Solfrid Anne Hakvåg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	553 434	491 508	478 988	646 500
Renter lån	868 764	879 424	921 110	793 411
TV - Internett	11 880	11 880	11 880	12 300
Avdrag lån	154 266	149 588	143 052	175 611
Sum	**1 588 344**	**1 532 400**	**1 555 030**	**1 627 822**

Borettslaget består av ti andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	0	600 000	0
Sum	**0**	**0**	**600 000**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	1 500	0	0	0
Påløpte feriepenger	180	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 606	2 040	1 542	2 642
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	9	0	0	0
Sum	**3 296**	**2 040**	**1 542**	**2 642**

Boligselskapet har ingen ansatte. Utbetalt lønn er lønn for kjøring for å hente en levegg,
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	40 000	30 000	33 450
Sum	**30 000**	**40 000**	**30 000**	**33 450**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	9 655	9 655	9 024	9 993
Sum	**9 655**	**9 655**	**9 024**	**9 993**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	7 875	0
Honorar for juridisk rådgivning	2 315	0	27 343	0
Teknisk rådgivning	38 469	10 000	26 700	10 000
Sum	**40 784**	**10 000**	**61 918**	**10 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	396 760	15 000	11 919	45 000
Sum	**396 760**	**15 000**	**11 919**	**45 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	20 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold heis	0	0	25 000	0
Sum	**0**	**20 000**	**25 000**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	11 763	16 480	16 551	0
Sommer- og vintervedlikehold	44 544	44 000	44 211	46 100
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 990	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	4 520	1 145	13 000
Sum	**59 297**	**65 000**	**61 907**	**59 100**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	23 625	0
Drifts- og serviceavtale heis	17 888	21 630	11 713	12 750
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	9 153	8 240	6 831	8 528
Diverse serviceavtaler	27 500	0	0	0
Internkontrollsystem (HMS)	0	0	0	3 800
Sum	**54 541**	**29 870**	**42 169**	**25 078**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	56 611	56 604	52 078	59 328
Premie sikringsfond felleskostnader	9 194	10 000	9 042	9 516
Sum	**65 805**	**66 604**	**61 120**	**68 844**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	188 558	159 650	153 511	191 755
Eiendoms- og festeavgift	35 327	25 000	23 547	37 448
Sum	**223 885**	**184 650**	**177 058**	**229 203**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	7 902	9 000	9 349	9 350
Sum	**7 902**	**9 000**	**9 349**	**9 350**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	675	0	0	1 000
Verktøy	0	10 000	498	7 500
Driftsmateriale	349	0	745	0
Kontorrekvisita	1 113	200	1 803	400
Kurs, reiser, møter	0	4 000	0	500
Elektronisk kommunikasjon	0	1	2 096	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	472	2 000	857	1 500
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	0	0	227	0
Diettkostnad, opplysningspliktig	0	0	369	0
Andre reisekostnader	64	0	224	0
Gaver	100	0	475	0
Styrekostnader	600	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 077	2 000	1 975	2 000
Bank og kortgebyrer	1 534	1 200	1 145	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	938	938
Kostnader for bomiljøtiltak	116	2 500	0	1 500
Andre driftskostnader	0	5 000	0	1 000
Sum	**8 037**	**26 901**	**11 351**	**17 838**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	39 769	10 000	23 619	35 034
Sum	**39 769**	**10 000**	**23 619**	**35 034**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	853 583	879 704	885 172	793 411
Sum	**853 583**	**879 704**	**885 172**	**793 411**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 700 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 700 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.
Gnr 16/bnr 645

Note 18 - Andre fellesanlegg

	Husqvarna Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 389
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 094
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 295
Årets avskrivninger :	10 796
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 19 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	52 688	41 108
Innskudd	1 777	11 580
Sum	**54 465**	**52 688**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	16 850 000	16 850 000
Sum	**16 850 000**	**16 850 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	32 317 644	32 469 397
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 700 000	33 700 000

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**12138968993**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	16 850 000
Lånesaldo 01.01:	15 619 397
Avdrag i perioden:	151 753
Lånesaldo 31.12:	**15 467 644**
Saldo 5 år frem i tid:	14 492 314

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138968993	1	1 606 432	1 606 432
	5	1 560 534	7 802 670
	4	1 514 636	6 058 544

Resultat og balanse med noter for Evenskjer Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Evenskjer Panorama Borettslag

Styreleder	Oddvar Svendsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Vibeke Iren Østnes Johansen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Solfrid Anne Hakvåg (sign.)	17.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Evenskjer Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4J49Z-QGM5G-JRJ9M-GZDO6-8G07N-KVBUJ

Shape the future with confidence

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

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

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

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

Tromsø, 19. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4J49Z-QGM5G-JRJ9M-GZDO6-8G07N-KVBUJ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Dokument

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-19 13:28:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4J49Z-QGM5G-JRJ9M-GZDO6-8G07N-KVBUJ

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til styre for Evenskjer Panorama

Valgperiode: Fra generalforsamlingen 2026 til generalforsamlingen 2027

Styreleder:	**Anita Hakvåg – på valg**
Styremedlem:	**Solfrid Hakvåg – ikke på valg**
Styremedlem:	**Vibeke Østnes Johansen – på valg**
Varamedlem:	**Oddvar Svendsen – på valg**
Varamedlem:	**Christl Flygel – PÅ VALG**

Evenskjer 30. januar 2026

Valgkomiteen

Jens Linde
Kampen 28
Evenskjer

Vibeke Østnes Johansen

Vibeke Østnes Johansen
Kampen 26
Evenskjer

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Evenskjer Panorama Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Røde kors huset .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
9 stemmeberettigede på møtet.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Styreleder Oddvar Svendsen foreslås som møteleder.

Vedtak:
_Styreleder Oddvar Svendsen_____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vibeke Østnes Johansen foreslås som protokollfører.

Vedtak:
___Vibeke Østnes Johansen_____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Roald Hakvåg foreslås å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
_Roald Hakvåg_____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Valg av tellekorps

Jens Linde og Vigdis Hersvik foreslås.

Vedtak:
___Jens_Linde_____ og __Vigdis Hersvik_____ er valgt til tellekorps.

1.6 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 13.04.2026

Vedtak:
Innkallingen er enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Gunnar Flygel legger fram et alternativt forslag til vedtak:

1. Årsregnskapet som viser et underskudd på kr

- 192725,- godkjennes.

2. Underskuddet medfører at det ikke er midler å avsette til fremtidig vedlikehold.

3. Generalforsamlingen forutsetter at det nye styret har økt fokus på økonomistyring ved at man ikke iverksetter nye tiltak før man har oversikt og økonomisk dekning av kostnadene.

Vedtak:
Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Gunnar Flygel legger fram et alternativt forslag til vedtak:

1. Årsregnskapet som viser et underskudd på kr -192725,- godkjennes.

2. Underskuddet medfører at det ikke er midler å avsette til fremtidig vedlikehold.

3. Generalforsamlingen forutsetter at det nye styret har økt fokus på økonomistyring ved at man ikke iverksetter nye tiltak før man har oversikt og økonomisk dekning av kostnadene.

Gunnar Flygels forslag fikk 2 stemmer.

Styrets forslag fikk 7 stemmer.

Styrets årsregnskap for 2025 er dermed godkjent med 7 mot 2 stemmer.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 00 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. Bytte av revisor

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

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

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

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Vedtak:

Forslag til vedtak

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]. Da sittende styreleder trekker seg fra vervet, skal det velges ny styreleder for 2 år.

Anita Hakvåg foreslås som ny styreleder.

Vedtak:
__Anita Hakvåg __ velges til styreleder for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem denne gang. Vibeke Østnes Johansens posisjon er på valg.

Vibeke Østnes Johansen foreslås som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
___Vibeke Østnes Johansen _____ velges til styremedlem for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Oddvar Svendsen foreslås som varamedlem for 1 år.

Christl Flygel foreslås som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Oddvar Svendsen velges til varamedlem for 1 år.

Christl Flygel velges til varamedlem for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

4.5 Valg av valgkomite

Ikke aktuelt.

Vedtak:
Ikke aktuelt.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret skal etter vedtektene fastsettes av generalforsamlingen.

Styrehonoraret fastsettes til et ordinært samlet styrehonorar på kr. 34.000. På grunn av ekstraordinært store arbeidsoppgaver knyttet til vedlikehold av bygningsmassen, gis et tillegg i styrehonoraret med kr. 7500. Samlet styrehonorar for perioden fra forrige ordinære generalforsamling 10.4.2025 til generalforsamlingen 22.4.2026 blir kr. 41.500.
Styrehonoraret utbetales etter vedtak i nytt styre basert på innstilling til fordeling fra avgående styre.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 10.4.2025 til ordinær generalforsamling 22.4.2026 fastsettes slik:

- Ordinært samlet styrehonorar kr. 34.000.

- Tillegg samlet styrehonorar kr. 7500.

- Sum styrehonorar 2025-2026: kr. 41.500.

- Styrehonoraret utbetales av nytt styre etter innstilling fra avgående styre.

Enstemmig vedtatt.

Vedlegg: Dokument

Protokoll for Evenskjer Panorama Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddvar Svendsen (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Roald Magne Hakvåg (sign.)	23.04.2026

Vedlegg: Dokument

Husordensregler -
Evenskjer Panorama Borettslag

Vedtatt på styremøte:
26.02.2020. revidert 02.09.2020, revidert 16.09.2020

Ikrafttredelsesdato: 26.02.2020

Følgende husordensregler er satt opp for å sikre den enkelte beboers ro, orden og trivsel i hjemmet. Andelseiere er ansvarlig for at hver enkel beboer overholder husordensreglene.

1. Alminnelige bestemmelser
Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager og fra kl 23.00 til kl 08.00 på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt med aktiviteter som forstyrrer naboer under, over eller ved siden av. Aktiviteter som vaskemaskin, tørketrommel og andre redskaper som kan forstyrre, avsluttes senest kl.23:00. Ved oppussing skal det være stille etter kl 23.00. Dørene skal lukkes forsiktig igjen og ikke smelles.

Beboere som av rimelige grunner i en viss tid forårsaker støy, bør opplyse sine naboer om grunnen til støyen og varigheten av den.

2. Orden i oppgangene/fellesområdene
Barns lekeplass er ikke i oppgangene/inngangene, utenfor garasjer og parkeringsplasser. Barns lekeplass er avsatt på plen, lek og spill kan foregå her.

Det vises til bruk av lekeapparater, vedlegg 5.

Trappeoppgangene eller svalgangene er ikke lagerplass for ski, kjelker, leker etc. - ingen må derfor sette fra seg slike saker der.

Det må være fri adkomst for ambulansepersonell med båre samt fri rømningsvei.

Sykler o.l kan parkeres i sykkelstativet på sykkelparkeringsplassen.

Inngangsdøren til heisbygget skal være låst mellom kl 23.00. – 06.00. Koden til nøkkelboksen er det kun andelseiere som skal kjenne til (dette avsnittet iverksettes etter at låsesylinder er gjeninnsatt)

3. Fellesarealer
Beboere oppfordres til å holde rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette kan tiltrekke rotter og mus til boligen.

4 Snørydding , sandstrøing, gressklipping
Rydding av snø ved inngangen til heisbygget og svalgangene er felles ansvar. Dette gjelder også rundt avfallsdunker. Branntrappa holdes fri for snø og is så godt det lar seg gjøre.

Det skal strøs med sand slik at en kan ferdes sikkert utendørs.

VEDLEGG

Verandadører i 2. etg. er godkjent som rømningsvei. Det må påses at snøen ikke blokkerer for verandadør. Snørydding fra balkonger er kun tillatt mot vest (havet). Det må vises forsiktighet slik at folk utendørs eller utstyr ikke blir skadet.

Eventuell gressklipping kommer styret tilbake til når dette blir aktuelt.

5. Søppel
Søppel og avfall skal sorteres og legges i anviste avfallsbeholdere. Mengder av bølgepapp skal ikke legges i avfallsbeholder, men leveres inn på Moan miljøstasjon, Evenes. Det vises til HRS veileder for sortering av avfall https://www.hrs.no/hrs-husholdning/kildesortering/

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene.

6. Kjøring og parkering
Borettslaget er godkjent med 15 parkeringsplasser. 10 parkeringsplasser i garasje og 5 parkeringsplasser utendørs, herav 1 parkeringsplass for besøkende med HC-parkeringskort. 10 parkeringsplasser i garasje følger borett i borettslaget, mens 5 parkeringsplasser utendørs er avsatt for besøkende.

I tillegg har borettslaget 2 oppstillingsplasser. Oppstillingsplass vis a vis heisbygget er en tidsbegrenset leieavtaleplass. Oppstillingsplass vis a vis garasje i ytterste garasjerekke og tomtegrensen mot øst, er en plass med avtalt enerett. Disse to sistnevnte plasser følger ikke leilighetene ved salg eller fremleie av leilighetene.

VEDLEGG

Biler skal primært parkeres i egen garasje, sekundært utenfor egen garasjeport. Gjesteparkeringer er forbeholdt besøkende, herav 1 plass primært for besøkende med HC-parkeringskort.

Biler må ikke parkeres slik at det er til hinder for snørydding og sandstrøing. I motsatt fall er det bil-/andelseierens ansvar å rydde parkeringa for snø og is. Biler må heller ikke parkeres slik at det er til hinder for avfallstømming. Det er kun tillatt med nyttekjøring frem til oppgangene.

Det er ikke tillatt å parkere biler mellom begge garasjerekkene. Plassen er liten og det er nødvendig med plass til snusirkler for biler som skal kjøres inn og ut av garasjene.

Det viser til regler for parkering-/oppstillingsplasser, vedlegg 3.

7 Sanitæranlegg
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan forårsake tilstopping. Ledninger og utstyr må behandles forsiktig.

8. Dyrehold
a) Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan likevel etter søknad dispensere dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av området.

b) Beboere som har hund eller katt før innflytting, har rett til å beholde denne.

Det vises til regler for dyrehold, vedlegg 1.

c) Dyrehold for besøkende tillates i henhold til følgende:
- Familie: Opp/nedad stigende linje
- Andre besøkende: Dagsbesøk

Det vises til regler for dyrehold besøkende, vedlegg 2.

9. Markiser/endring av fasade
Verandadør er godkjent som rømningsvei. For å hindre opphopning/pakking av snø foran verandadør er det tillatt å sette opp overbygg/entretak som ikke avviker noe fra fasaden. Styret varsles før tiltak. Markiser og eventuell annen endring av fasade utendørs, må søkes styret om godkjenning.

10. Parabolantenner
Det er ikke tillatt med utvendige parabolantenner

11. Julebelysning
Utvendig blinkende julebelysning er ikke tillatt.

12. Bilvask
Bilvask må foregå på anvist plass utenfor heisbygget. Slangen rulles på plass og plassen ryddes etter vask.

13. Grilling
På grunn av brannfare og miljøhensyn er det ikke tillat å bruke engangsgrill eller kullgrill på veranda. Elektriskgrill eller gassgrill er tillatt, men det må vises forsiktighet på grunn av brannfare.

Det vises til regler for oppbevaring av gass, vedlegg 4.

14. Ikrafttredelse
Styret har ansvaret for å holde husreglene oppdatert. Andelseiere har anledning til å komme med forslag til endring.

VEDLEGG

Vedlegg: Dokument

Vedlegg 1

Evenskjer Panorama borettslag

Regler for dyrehold
Vedtatt på styremøte 26.02.2020.

1. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget.
2. Styret kan likevel dispensere dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av området.
   Se søknadsskjema, vedlagt.
3. Beboere som har hund eller katt før innflytting har rett til å beholde denne.
4. Dyreeiere har særlig ansvar for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere, og at dyreholdet ikke medfører uhygieniske forhold i område. På grunn av allergi mot hund, katt etc., er det ikke tillatt å ta med dyr inn i heisbygget.
5. Hundeeiere plikter å ha kontroll på hunden så lenge hunden befinner seg utendørs innen borettslagets område.
6. Katteeiere plikter å holde katten inne om natten. Hunnkatter skal gis p-piller fra de er 6 måneder gamle. Hankatter skal kastreres så snart de er kjønnsmoden.
7. Før tillatelse til anskaffelse av hund eller katt gis, skal styret innhente uttalelser fra søkerens naboer.

VEDLEGG

38

Vedlegg: Dokument

Skjema
Evenskjer Panorama borettslag

Vedtatt på styremøte 26.02.2020.

Søknad om tillatelse til dyrehold

Undertegnede andelseier

……

Leilighet:…… Telefon:…… epostadr: ……

søker herved om tillatelse til å holde:

Begrunnelsen er:

……

……

Evenskjer den …./…./….. Andelseierens underskrift

……

Styret gir tillatelse til å holde hund/katt på de underskrevne vilkår/Styret avslår søknaden på grunn av

……

……

Evenskjer, den ……/……/……

Styrets leder ……

VEDLEGG

39

Vedlegg: Dokument

Vedlegg 2
Evenskjer Panorama borettslag

Regler for dyrehold - besøkende

Vedtatt styremøte 02.09.2020

Dyrehold besøkende: Tillates i henhold til følgende:

a) Familie: Opp/nedad stigende linje

b) Andre besøkende: Dagsbesøk

1. Andelseier (husverten) plikter å informere besøkende om regler for dyrehold for besøkende.
2. Det er ikke tillatt med mer enn et dyr ad gangen på besøk i leilighet.
3. Det gis ikke tillatelse for hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov (hundeloven § 19).
4. Dyret skal føres i bånd innenfor borettslagets område og føres i bånd direkte fra bil til husvertens leilighet.
5. Det er forbudt å føre dyret gjennom heisbygget/trappeoppgangen.
6. Det er ikke tillatt å la dyret oppholde seg i svalganger eller på annet fellesområde.
7. Dyr må ikke lukkes/stenges alene ute på balkong. Balkong må ikke brukes som avtrede for dyr.
8. Lufting av dyret skal skje utenfor borettslagets område. Dette skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre.
9. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer, skal det fjernes umiddelbart.
10. Eieren forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel på borettslagets eiendom, innendørs/utendørs, likeså en enkelt leilighetseiers eiendom.
11. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet og kan trekke tilbake tillatelse til dyrehold besøkende dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves.

VEDLEGG

Vedlegg 3
Evenskjer Panorama borettslag

Regler for parkering- og oppstillingsplass
Vedtatt styremøte 16.09.2020

a) Garasjeplass
Parkering i garasje følger borett i borettslaget. Egne biler skal primært parkeres i garasjen sekundært utenfor egen garasjeport.

Garasjeplassen kan leies ut privat og utleier er selv ansvarlig for bruken av garasjen. Ved konflikt mellom leietaker og naboen, er det utleier som må rydde opp i dette. Styret forholder seg bare til utleier ved all kommunikasjon om utleid garasje.

b) Oppstillingsplass ved ytterste garasjerekke mot tomtegrense i øst
Oppstillingsplass vis a vis garasje i ytterste garasjerekke og tomtegrensen mot øst, er en plass med midlertidig avtalt enerett til leilighet 10. Byggtegning godkjent den 05.03.2019 viser plassens utforming. Leien betales inn som tillegg til fellesutgifter eller etter annen avtale mellom utleier og leietaker. Plassen følger ikke leilighet ved salg eller fremleie.

c) Gjesteparkering
Borettslaget har 5 gjesteparkeringsplasser, herav 1 forbeholdt til besøkende med HC-parkeringskort. Gjesteparkeringsplasser er til bruk for gjester i kortere perioder da plassene må sirkuleres blant besøkende.

d) Oppstillingsplass ved heisbygget
Oppstillingsplassen ved heisbygget leier styret ut til andelseierne med behov for ekstra oppstillingsplass til kjøretøy nr. 2. Oppstillingsplassen er tidsbegrenset, 2 - 3 år. Første gangs tildeling skjer etter søknad "først til mølla prinsipp" deretter tildeles plassen etter søknad og evt. venteliste. Leien kreves inn som tillegg til fellesutgifter eller etter annen avtale. Leieavtale opphører umiddelbart ved salg eller fremleie av leilighet. Søknad med kjøretøyets skiltnr. og en begrunnelse sendes styret v/styreleder.

Kriterier for leie av oppstillingsplassen:

- Beboer med borett i borettslaget.
- Må ha registrert kjøretøy.
- Må ha gyldig førerkort.
- Kjøretøyet må passe innenfor oppmerket felt
- Kjøretøyet må ikke plasseres slik at det medfører ulempe eller sjenanse for andelseiere eller borettslaget.
- Leietaker kan ikke oppbevare utstyr til kjøretøyet eller annet løsøre noe sted på oppstillingsplassen.
- Leietaker kan ikke reparere kjøretøyet på plassen ei heller etterlate søppel og skrot på plassen.
- Plassen skal kun brukes til det registrerte kjøretøyet.
- Det er ikke tillatt å låne eller leie ut plassen videre til andre.

VEDLEGG

41

Vedlegg: Dokument

e) Parkering for sykler
Sykkelparkering er under branntrappa. Borettslaget har sykkelstativ for 10 sykler. Syklene parkeres her.

f) Parkering utenfor borettslagets eiendom
Her gjelder private-, kommunale- og generelle trafikkregler siden dette ikke er borettslaget sin eiendom.

Felles
g) Det er ikke tillatt å parkere biler mellom begge garasjerekkene. Plassen er liten og det er nødvendig med plass til snusirkler for biler som skal kjøres inn og ut av garasjene.

e) Biler må ikke parkeres slik at det er til hinder for snørydding og sandstrøing. Biler må heller ikke parkeres slik at det er til hinder for avfallstømming.

f) Det er kun tillatt med nyttekjøring frem til oppgangene.

VEDLEGG

42

Vedlegg: Dokument

Vedlegg 4
Evenskjer Panorama borettslag

Regler for oppbevaring av gass

Vedtatt styremøte 16.09.2020

Med bakgrunn i forskrifter fra DSB(**Direktoratet for Sivilt Beredskap**) gjelder følgende:

Større gassbeholdere maksimalt 11 kg x 2 må oppbevares på terrasse. Disse må oppbevares **alltid stående** på stabilt underlag. Det må være **god avstand** til antennelseskilder. Flaskene må ikke utsettes for varme eller sterk sol.

Mindre gassbeholdere, f.eks til primus, kan lagres i leilighet, maksimalt 4 stk.

Flyttbare gassovner må ikke brukes i soverom.

I garasje må det ikke lagres gassbeholdere med brannfarlig gass.

Følg **Gassvettreglene** for trygg bruk av gass.

Gassvettreglene, DSB

Sikker hverdag

- Plasser aldri gassbeholdere i kjelleren eller i andre rom under bakken.
- Sørg for at gassbeholderen står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol. Sett gassbeholderen utenfor grillen, så kan du lett stenge av gassen.

  Vær på vakt mot lekkasjer. Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan tenne på gassen slik at den eksploderer.

- Sjekk slange og koblinger for lekkasjer jevnlig. Dette gjør du ved å pensle på konsentrert såpevann.

Når du åpner for gassen vil det danne seg såpebobler der lekkasjen er.

- Bruk bare slanger som er egnet for bruk til gass. Skift sprukne eller ødelagte slanger med en gang. Det er ikke lov til å bruke slanger som er lengre enn 1,5 meter. Bruk slangeklemmer for å feste slangen.
- Hold alltid en tent fyrstikk klar når du åpner for gassen. Steng for gassen når du ikke skal bruke den.

VEDLEGG

43

Vedlegg: Dokument

Ta også av regulatoren hvis det er lenge til du skal bruke gass igjen.

- Hvis det begynner å brenne i nærheten av gassbeholderen, steng for gassen ved å vippe over knappen på toppen av regulatoren. Hvis det er forsvarlig bør du også flytte beholderen vekk fra brannen.
- Sørg for at gassapparatet og beholderen er i god stand. Ikke prøv å reparere skader på gassbeholderen selv. Overlat til propanforhandleren å gjøre kontroll og eventuelt vedlikehold av gassapparater og gassanlegg.
- Les bruksanvisningen nøye før du tar gassapparater og gassanlegg i bruk. Spør forhandleren hvis du er i tvil om noe.

VEDLEGG

44

VEDTEKTER

for Evenskjer Panorama borettslag org. nr. 923 583 297

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.08.2019, sist endret den 10.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Tjeldsund kommune og har forretningskontor i Tjeldsund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner femtusen / 5 000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

> (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. 2

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

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

3. Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett til andelene i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. 4

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 **Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

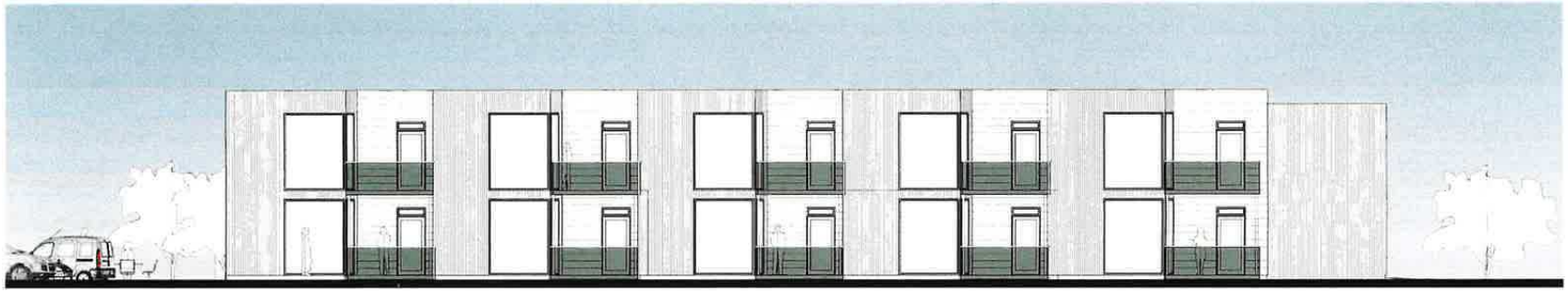
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg: Dokument

Revisjon		
Rev.nr.	Rev.gjelder	Rev.dat



Fasade mot øst



Fasade mot vest

RAMMESØKNAD

A3 arkitektkontor as Postboks 753, 9487 HARSTAD T: 994 69 000 Email: post@a3a.no	Byggherre: Skånland Fargehandel as	Dato: 02.09.2015 Målestokk: 1 : 100	Prosjektnavn: Boligprosjekt Evenskjer Tegningsnavn: Fasade mot øst og vest	Tegning nr.: A32 Prosjekt nr.:	Tegnet av: la Kontroll av: la

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

Vedlegg: Dokument

RAMMESØKNAD

Arkitektfirma AS
Adresse 1750 HALDEN
T: 994 99 000
Epost: post@a3a.no

Byggherre:
Skånland Fargehandel as

Dato: 02.09.2015
Målestokk:

Prosjektnavn:
Boligprosjekt Evenskjer
Tegningsnavn:
Perspektiv adkomst

Tegning nr.: A93
Prosjekt nr.:

Tegnet av: la
Kontrollert av: to

Revisjon
Rev.nr | Rev.dato | Rev.gjelder

Vedlegg: Dokument

RAMMESØKNAD

Revisjon		
Rev.nr	Rev.gjelder	Rev.dato

Byggherre: Skånland Fargehandel as	Dato: 02.09.2015	Prosjektnavn: Boligprosjekt Evenskjer	Tegning nr.: A94	Tegnet av:
	Målestokk:	Tegningsinnhold: Perspektiv uteplasser mot vest	Prosjekt nr.:	Kontrollert av:

Arkitektkontoret AS
Postboks 7503, 5847 HAUGESUND
T: 954 69 090
Email: post@ark.no

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



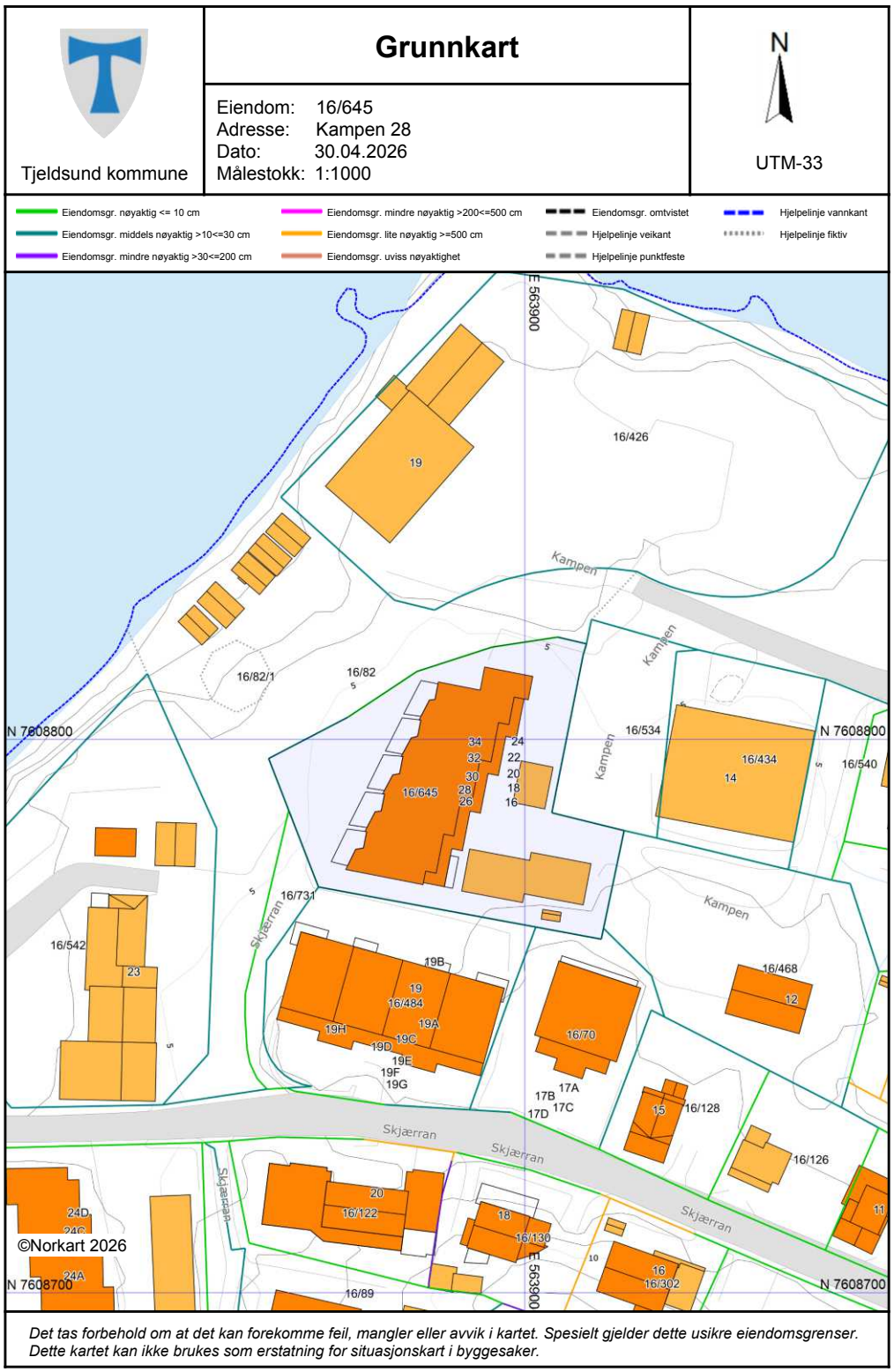
Utskriftsdato: 30.04.2026

Oversiktskart for eiendom 5512 - 16/645//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 7 i EVENSKJER PANORAMA BORETTSLAG (923583297), Tjeldsund kommune

Norkart
Utskriftsdato: 30.04.2026 08:24

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kampen 28	H0202	16/645	97	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDE JENS 110662*****	Eiendomsrett 1/1	Kampen 28 9440	Bosatt

Vegadresse: Kampen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9440 EVENSKJER	Kirkesogn	11020601 Skånland
Grunnkrets	105 Skånland-Bø-Elvenes	Tettsted	8031 Evenskjær
Valgkrets	2 Skånland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300725151		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	24.01.2020

1: Bygning 300725151: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 24.01.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	977
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	977
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1290
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.10.2018	17.01.2019
Igangsettingstillatelse	09.10.2018	17.01.2019
Midlertidig brukstillatelse	17.09.2019	09.10.2019
Ferdigattest	24.01.2020	01.07.2020

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	5	487	0	487	0	0	0
H01	5	490	0	490	0	0	0

Vedlegg: Dokument

Borettslag

Navn	EVENSKJER PANORAMA BORETTSLAG	Org.nr	923583297
Adresse	Kampen 34, 9440 EVENSKJER	Ant. andeler	10

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	16/645	2245.8	

Vedlegg: Dokument

Dielddanuori suohkan Tjeldsund kommune	**Ferdigattest** Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JplD: 20/537

Ansvarlig søker: Boligplan AS Årsteingården 17 9470 Gratangen	**Tiltakshaver:** ENO Eiendom AS c/o Skånland Farvehandel AS 9400 Evenskjer

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kampen 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	16	645		

Tiltakets/byggets art

Oppføring av leilighetsbygg. 10 Boliger med tilhørende garasjer.
Tidligere saksnummer 15/910.

Vedtaksdato	Saksnr
24.01.2020	20/77

Dato for søknad om ferdigattest:	09.01.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Evenskjer	24.01.2020	Johan Hovind Saksbehandler *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

Vedlegg: Dokument

Utskriftsdato: 30.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5512 - 16/645//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Dokument

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 245,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7608791,145	**Øst**	563885,7649999999	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7608786,69	563904,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,11	
2	7608783,47	563917,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,48	
3	7608765,80928669	563914,213427467	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,05	
4	7608763,85	563913,8	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	2,00	
5	7608766,04	563901,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,05	
6	7608773,27	563862,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,01	
7	7608787,12500683	563857,223875473	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,86	
8	7608796,49	563853,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,05	
9	7608803,95	563867,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,16	
10	7608812,22	563880,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,00	
11	7608816,63	563894,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,32	
12	7608818,44	563905,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,99	
13	7608817,21	563911,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	
14	7608815,24	563910,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	

Utskriftsdato: 30.04.2026

Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer
Telefon: +47 77089500

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampen 28, 9440 EVENSKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200807
Navn	KDP Evenskjer
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/359/Evenskjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 246 m^2 **Arealbruk** Annet byggeområde,Nåværende **Områdenavn** Regulerte områder

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

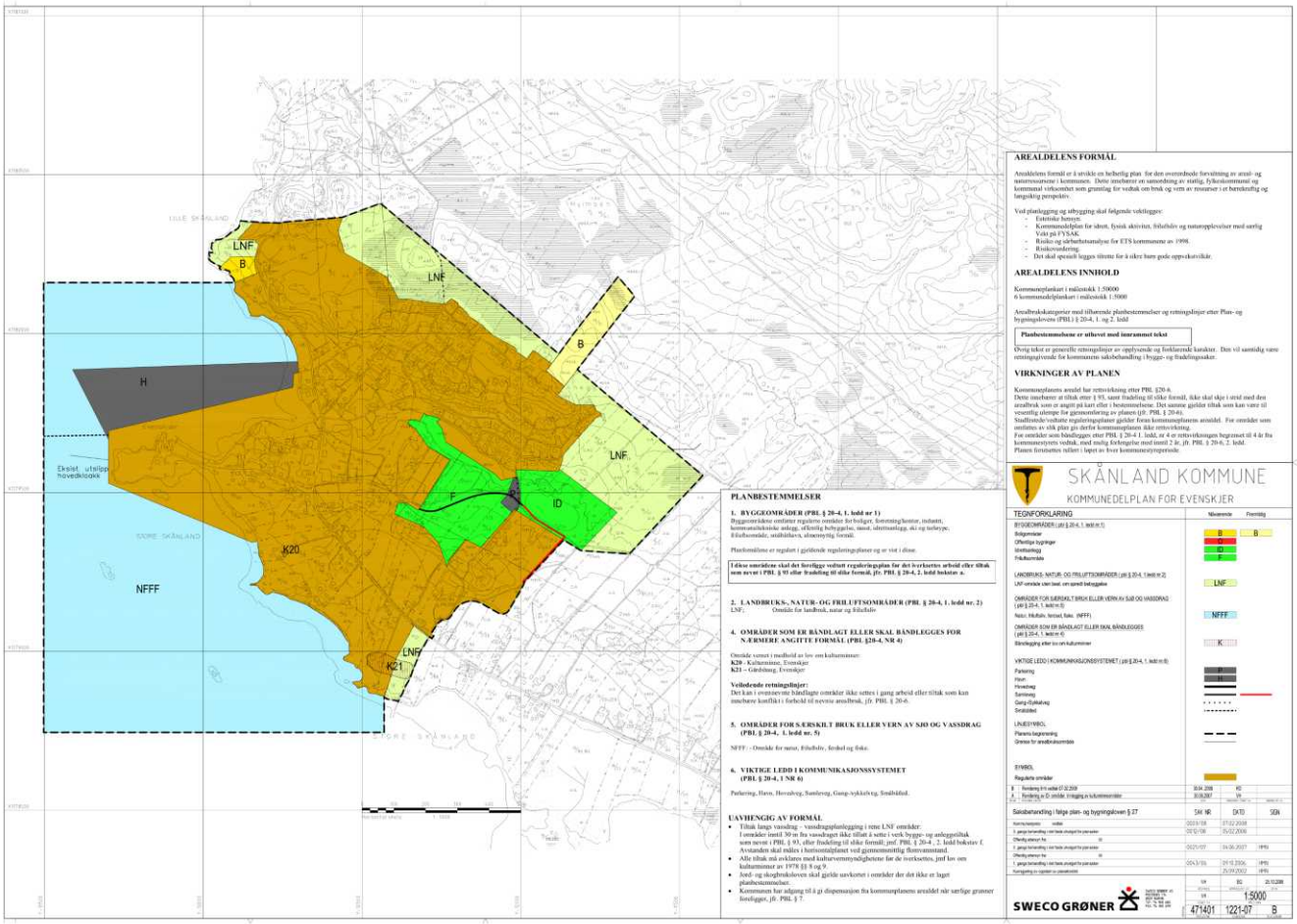
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200302
Navn	Evenskjer sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/434/Revidert%2012.05.2022_Reguleringsbestemmelser%20Evenskjer%20Sentrum.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 246 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K 4

Vedlegg: Dokument



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsendring Evenskjer sentrum

Tjeldsund kommune

Dato for siste revisjon:	12.05.2022
Vedtak siste revisjon:	PLU-98/21 21.10.2021 og PLU-22/22 17.03.2022
Dato for kommunestyrevedtak:	04.09.2003

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Området reguleres til:

- BYGGEOMRÅDER
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- FRIOMRÅDER
- SPESIALOMRÅDER
- KOMINDERTE FORMÅL
- REKKEFØLGEANGIVELSER

§2 FELLESBESTEMMELSER

- Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
- Tillatt bebygd areal og bygningens maksimalhøyder (mønehøyde) er angitt på plankartet i moh.
- Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.
- Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vises spesiell oppmerksomhet.
- Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsmyndighetene kreve utarbeidet detaljert situasjonsplan for tomta. Situasjonsplanen skal fastlegge arealbruk, utforming av bygninger med høydeangivelse, tekniske anlegg og tilhørende utearealer.
- Bygninger skal i hovedsak ha saltak med en takvinkel på 22-40^{o}. For spesielle frittstående bygninger eller bygningsgrupper kan det tillates andre takformer, for eksempel flatt tak.
- Garasjebygg og andre tilhørende bygninger skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.
- Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom.

- Utfylling i sjø i henhold til reguleringsplanen skal skje i samsvar med geotekniske anbefalinger. Alle tiltak som berører sjø (herunder fyllinger i sjø) skal behandles etter Havne- og Farvannslovens bestemmelser §18 2.ledd eller §6 3.ledd.
- For feltene B2, B4, F/K/I 6 og F/K 5 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal bl.a. vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst.

§3 BYGGEOMRÅDER

Jfr. §25. 1

3.1 OMRÅDE FOR BOLIGER – B1 – B4

- Innenfor områdene skal det oppføres boliger.
- Det tillates innredet 1 etasje, 2 etasjer eller en etasje med sokkeletasje. Loftetasje kan innredes.

3.1.2 Område B1

- Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- På egen tomt skal det være plass til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

3.1.3 Område B2

- Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- På egen tomt skal det være plass til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst.

3.1.4 Område B3

- Innenfor området tillates oppført frittstående eneboliger.
- På egen tomt skal det være plass til 2 oppstillingsplasser pr. boenhet.
- Bygningers møneretning skal være parallell med den vegen bygningen har avkjørsel til. Tilbygg kan ha møneretning loddrett på denne.
- Bygning som på kartet er kjennetegnet med skravur, er bevaringsverdig, se §5.3.

3.1.5 Område B4

- Innenfor området tillates oppført frittstående eneboliger.
- På egen tomt skal det være plass til 2 oppstillingsplasser pr. boenhet.
- Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst.

3.2 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

3.2.1 Offentlig barnehage – O1

- Innenfor området tillates oppført barnehage med tilhørende anlegg

3.2.2 Offentlig kirke – O4

- Innenfor området tillates oppført kirke.
- Bygningen er bevaringsverdig.

3.2.3 Offentlig administrasjon – O2 og O3

- Innenfor området tillates bygninger med offentlig administrasjon.
- Det tillates også at det innredes private kontorer.

3.3 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

3.3.1 Allmennyttig forsamlingslokale – AF1 og AF2

- I området tillates oppført grendehus/ungdomshus/forsamlingshus.
- Bygningen i område AF2 er bevaringsverdig.

3.3.2 Menighetshus – AF 3

- Innenfor området tillates oppført menighetshus.

3.4 OMRÅDE FOR BENSINSTASJONER – BS 1 OG BS 2

- Innenfor området tillates oppført bensinstasjon med tilhørende anlegg.
- Det tillates to avkjørsler, én for inn- og én for utkjøring til stasjonen.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Jfr. §25. 3

4.1. KJØREVEG

- Før Sentrumsvegen utbedres, skal det utarbeides detaljert plan med miljøprioritert gjennomkjøring som utgangspunkt.
- Østre del av Skjærranvegen skal utformes slik at den ikke er egnet for gjennomgangstrafikk
- Ved busslommene skal det settes opp leskur

4.2. ANNEN VEGGRUNN

- Innenfor områder regulert til annen veggrunn kan beplantes trerekker, busker og enkelttrær etter detaljert plan.

4.3 TORG

- Området kan brukes til omførselshandel.
- Det skal utarbeides detaljert plan som viser plass til omførselshandel, oppstillingsplasser for benker, skulptur, flaggstenger osv.

4.4 PARKERINGSOMRÅDE VED PRIVAT SMÅBÅTHAVN (SSL) – P1

- Det åpnes for korttidsparkering for bobiler.
- Inn- og utkjøring til parkeringen skal ikke foregå nærmere enn 20 meter fra gnr. 16 bnr. 104 eller innkjørsel til nevnte eiendom. Nødvendige tiltak for å sperre av frem til inn- og utkjøring til parkeringen skal settes i verk for at dette oppfylles.

§5 SPESIALOMRÅDER

Jfr. §25. 6

5.1 PARKBELTE – SPB

- Området skal beplantes med stedegne trær, f.eks. rogn, bjørk og furu.
- Parkeringsplass etableres i samråd med Den Norske Kirke ved utarbeidelse av detaljplan for området.

5.2 PRIVAT SMÅBÅTHAVN – SSL

- I området tillates oppført anlegg som tilhører virksomheten i småbåthavna.

5.3 BEVARING AV BYGNINGER

- På tomter innenfor områdene AF2, O4 og B3 som er kjennetegnet med skravur, tillates ikke rivning og ombygging av eksisterende bygninger.
- Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør og vindusutforming og ytre materialbruk opprettholdes.

§6 KOMBINERTE FORMÅL

Jfr. §25 2.ledd

Definisjoner:

Industri: Med industri menes lett industri, verksted/produksjonsbedrifter som ikke er miljølastende. Eksempel på miljøbelastning kan være støy, støv, utslipp av røyk, gasser, skadelige stoffer til sjø etc.

6.1 KOMBINERT OMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING/KONTOR – B/F/K 1-5

- Innenfor området tillates oppført bygninger med forretninger og/eller kontorer i 1.etasje og boliger i 2.etasje. Når spesielle grunner tilsier det, kan det tillates å etablere boliger også i 1.etasje.

- Bygningers møneretning skal være parallell med den vegen bygningen har avkjørsel til. Tilbygg kan ha møneretning loddrett på denne.
- Det skal være plass til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 biloppstillingsplass pr. 30m^2 bebygd forretnings- eller kontorareal på egen tomt.

6.2 KOMBINERT OMRÅDE FOR BOLIG/OFFENTLIG – B/O

- Innenfor innredet tillates oppført bygninger benyttet til boliger eller boliger med offentlig tilknytning.
- Det tillates innredet 1 etasje med loftsetasje. Bygningene kan ha kjeller.
- For hver boligenhet skal det være opparbeidet minimum 30m^2 felles uteareal.
- På tomta skal det være plass til minst 1 oppstillingsplass for personbiler for hver boligenhet/institusjonsenhet

6.3 KOMBINERT OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR – F/K 1-5

- For område F/K 5 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst.
- Innenfor området tillates oppført bygninger med forretninger og/eller kontorer.
- Når spesielle grunner tilsier det, kan det tillates å etablere boliger i 2.etasje.
- Bygningers møneretning skal være parallell med den vegen bygningen har avkjørsel til. Tilbygg kan ha møneretning loddrett på denne.
- Det skal være plass til minst 1 biloppstillingsplass pr. 30m^2 bebygd areal på egen tomt.

6.4 KOMBINERT OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI – F/K/I 1, 3-6

- Innenfor området tillates oppført bygninger benyttet til forretning, kontor og/eller industri.
- For felt F/K/I 6 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst.
- Med lett industri menes for dette området håndverksbedrifter.
- Det skal være plass til minst 1 biloppstillingsplass pr. 100m^2 bebygd areal på egen tomt.

§7 REKKEFØLGE

Jfr. §26

7.1 SENTRUMSVEGEN – PARKERING

- Samtidig med at utbedring av Sentrumsvegen starter opp, skal 1.byggetrinn av parkeringsplass PP2 anlegges og parkeringsplass PP1 skal utbedres og merkes.

7.2 STRANDVEGEN – SKJÆRRANVEGEN – F/K/I 3

- Før det gis byggetillatelse i område F/K/I 3, skal anlegget med ny vegtrasé fram til Strandvegen og miljøutbedringer på Skjærranvegen være igangsatt.

7.3 PARKBELTET SPB – F/K/I 6

- Før det gis byggetillatelse i område F/K/I 6, skal parkbeltet SPB være etablert.
- Søknader om ny etablering i F/K/I 6 skal søkes dirigert til F/K/I 3.

7.4 PARKERINGSOMRÅDE (P1) VED PRIVAT SMÅBÅTHAVN (SSL)

- Når nytt parkeringsområde etableres ved utfylling, er forutsetningen for bruk av parkeringsområdet at tømmestasjonen og avfallshåndtering flyttes til ny lokasjon

Vedlegg: Dokument

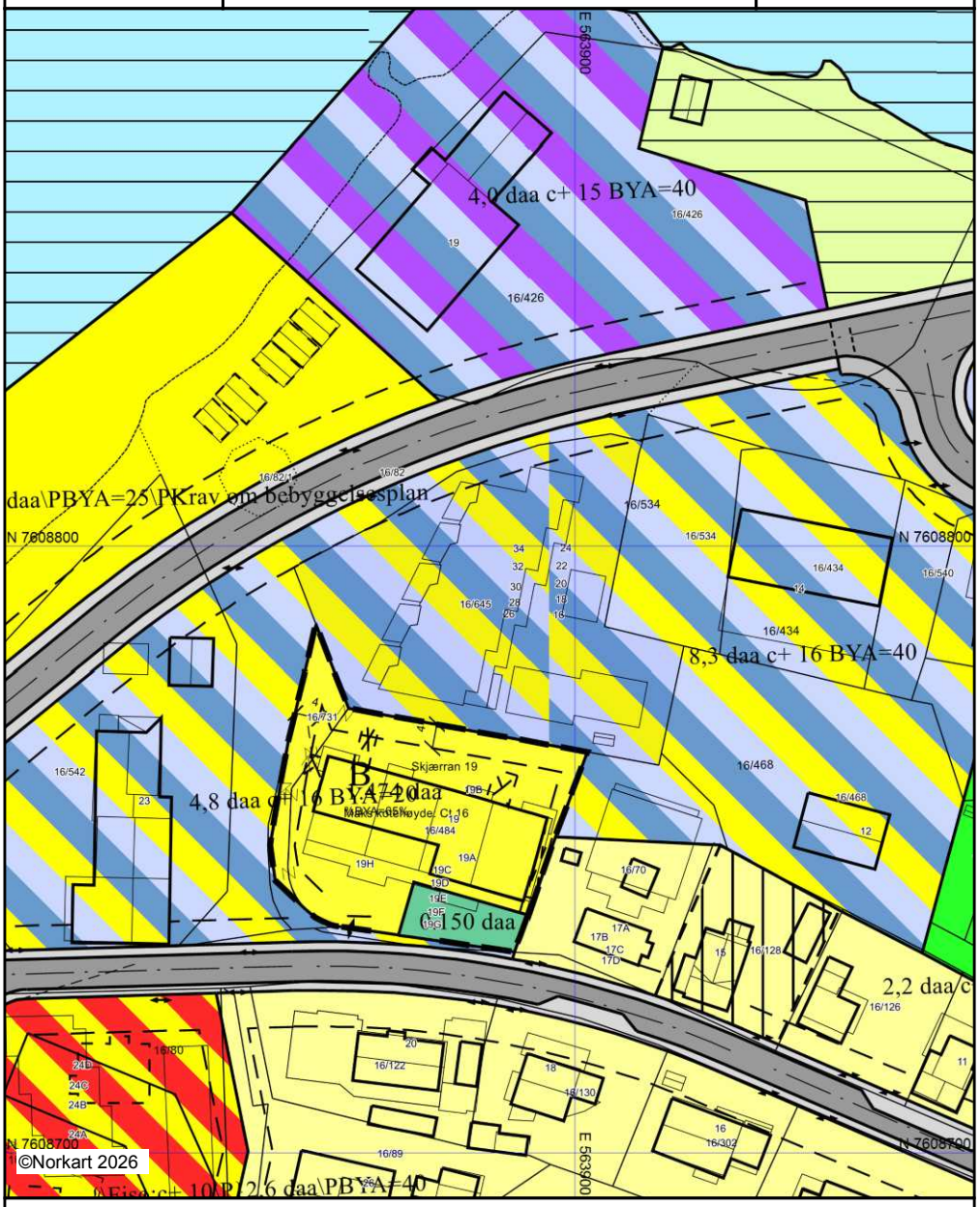
Tjeldsund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/645
Adresse: Kampen 28
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

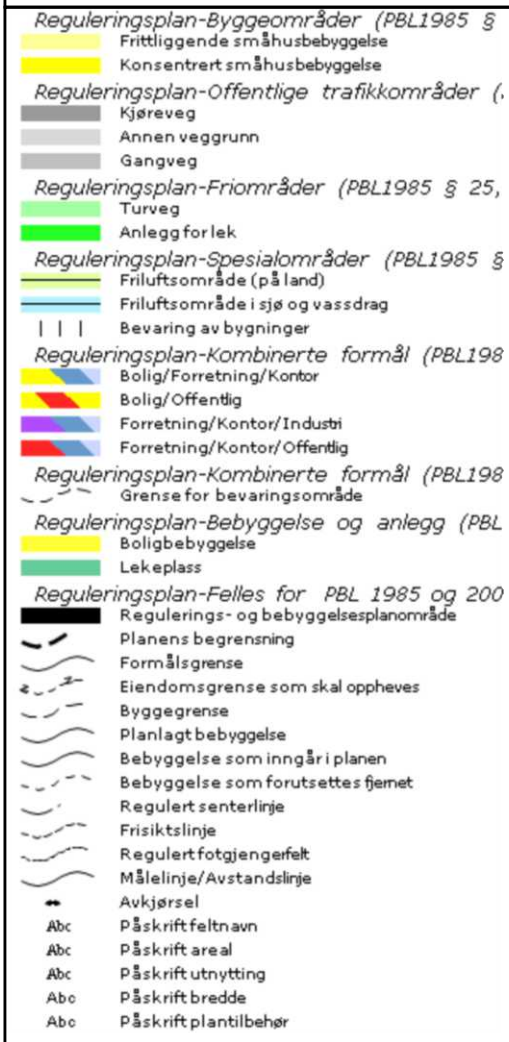
UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Dokument

Tegnforklaring



Vedlegg: Dokument

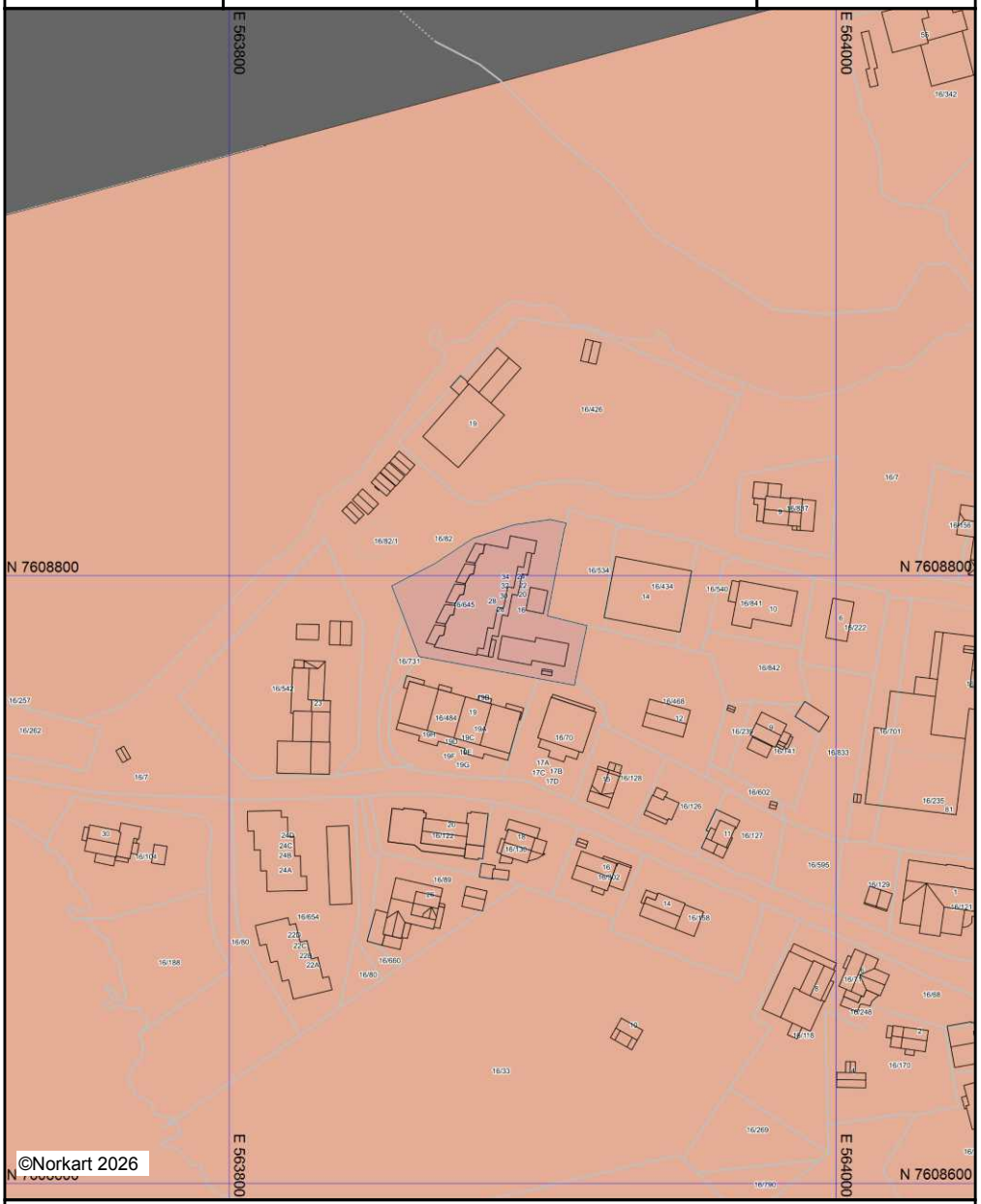
Tjeldsund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/645
Adresse: Kampen 28
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

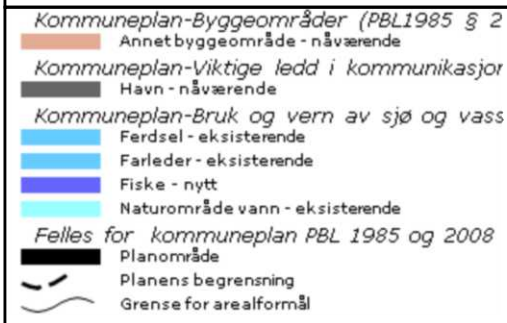
UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Dokument

Tegnforklaring



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	5512 16/645		
Utskriftsdato	30.04.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

14 Berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Tettsteder
- Vernskog

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

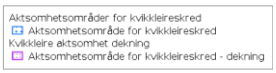
Kilde	NVE	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

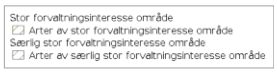
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	16.569147_68.583893_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=16.569147_68.583893_3681)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	16.569147_68.583893_4397	gråspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=16.569147_68.583893_4397)

Vedlegg: Dokument

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2026

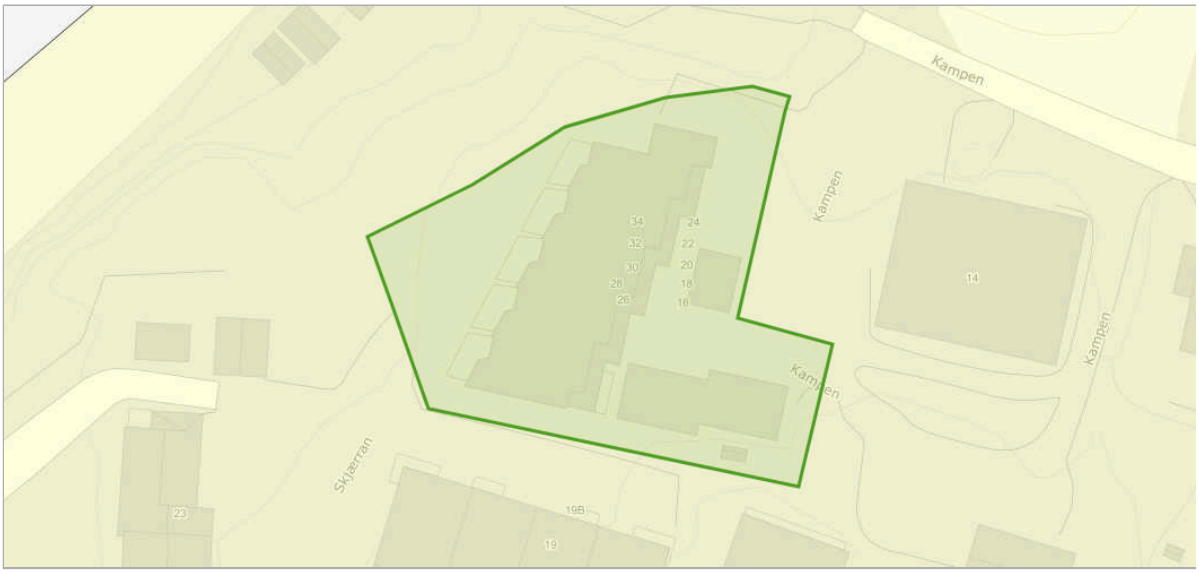


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skånland	Norconsult AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	28.04.2026



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XG

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	28.04.2026



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

Vedlegg: Dokument

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8031	Evenskjær	822	0.859930924161338

Vedlegg: Dokument

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	K	1051
veglenke	P	99458

Vedlegg: Dokument

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260127 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Kampen 28, 9440 Evenskjer
Andelsnr. 7 i Evenskjer Panorama Borettslag, org.nr. 923583297, Tjeldsund 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no