

Velkommen til

Gneisvegen 9, 9022 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gneisvegen 9
9022 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000,-	**BRA/BRA-i**	65 / 54 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 199 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	381 237,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 580 277,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 869,-	**Etasje**	2

Energimerke F

Velkommen til Gneisvegen 9 - en trivelig og velholdt 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet i et veldrevet borettslag. Her bor du i et rolig og tilbaketrukket område med kort vei til dagligvarebutikk, skole/barnehage, alpinanlegg, fotballbane m.m. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter unna med hyppige avganger i retning sentrum, samt direkteruter til UiT/UNN.

Leiligheten ligger i 2. etasje, ble oppført i 1973 og har en praktisk planløsning. Her finner du entré, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg har leiligheten innvendig bod, sportsbod og innglasset balkong.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gneisvegen 9, 9022 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 303 i Gneisvegen Borettslag, org.nr. 951224235, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 571 237,-
Prisantydning	kr	2 190 000,-
Andel fellesgjeld	kr	381 237,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 580 277,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 586 777,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 869,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 3 681
Renter hovedlån kr 1 757
Avdrag hovedlån kr 782
Dugnad kr 50
Altibox - fiber kr 599

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 66 681 116,- pr 30-04-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12133622290, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 30.04.2025: 4 661 628
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 20.09.2018 (siste termin 20.09.2046)
Flytende rente
Garasjelån

Lånenummer: 16366708271, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 30.04.2025: 61 607 046
Andel av saldo: 381 237
Første termin/første avdrag: 20.03.2023 (siste termin 20.09.2046)
Flytende rente
Refinansiering

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et resultat på kr 4 136 637.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet resultat på kr 3 998 269.

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

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

Forretningsfører
Bonord
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: 54 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 8 m²
BRA totalt: 65 m²

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Parkering på borettslagets felles parkering. Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget har 80 innvendige p-plasser i garasjeanlegget og utvendige plasser fordelt på to små p-plasser og en stor. Samtidig er det parkering langs Gneisvegen som er kommunal. Det er kun lov å parkere på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangspartiene.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 107, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 42 510 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Hellende tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser. Felles tomt eid av borettslaget.

Byggeår
1973 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 54 m²: Vindfang, gang med trapp, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 1 soverom.
BRA-e 3 m²: Sportsbod.
BRA-b 8 m²: Innglasset balkong.

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

foretatt kontrollmålinger.

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

Standard
Boligen fremstår med normal standard og slitasje ut fra byggeåret.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over- og underskap. Fliser på vegg over benkeskap.

Bad/vaskerom:
Slett, malt tak, malt tapet på vegger og våtromsbelegg på gulv med klemring til plastsluk. Dusjkabinett og gulvmontert wc, baderomsinnredning med servantskap og med speil og høyskap, samt opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med belegg. Etasjeskille av betong. Innvendig, malt trapp fra vindfang og opp til gang. Lakkerte, profilerte dører.

Andre innvendige forhold:
Garderobeskap på soverom. Hyller i bod.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler. Ventilasjon i henhold til krav på byggetidspunkt.

Varmtvannstank:
115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

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

TG2 – Utvendig:

- Dører: En del slitasje på dør til sportsbod. Slitasje på håndtak ved dør til innglasset balkong.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Skade på tapet på soverom. En del mindre slitasje på gulvbelegg.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Små sprekker i servant.
- Kjøkken: Mindre slitasje på fronter ved kjøkkeninnredning.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet elkontroll.

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. 20: Balkong gjort om til vinterhage, rundt 2010-2012.

Pkt. 32: Ny varmvannstank 2019. Nye vinduer på kjøkken og bad sommer 2023.

Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass. Vindu på kjøkken og på bad er skiftet i 2023. Vindu på soverom fra 2012.

Dører:
Hoveddør i tre med glass. Boddør i tre. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue til innglasset balkong

Balkonger/terrasser:
Platting foran inngang.

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
2-roms leilighet beliggende i øvre del av Krokelvdalen, ca. 8 km fra Tromsø sentrum. Borettslagets område har opparbeidede og

beplantede arealer med gangbaner, parkering og lekeplasser. Området regnes som attraktivt, rolig og barnevennlig. Kroken har de aller fleste fasiliteter lett tilgjengelig, med gangavstand til dagligvarebutikk, skole/barnehage, alpinanlegg, fotballbane m.m. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter unna med hyppige avganger i retning sentrum, samt direkteruter til UiT/UNN.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligen 18.12.75 og for rehabilitering/tilbygg 14.12.10. Kopi av disse ligger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til konsentrert småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Kroken Nordre med plan-ID 0042, datert 01.07.70. Det er registrert pågående planarbeid

på eller i nærheten av eiendommen, jfr. planident 1954.

Eiendommen registreres å ligge i rød og gul sone for vegstøy, samt i gjennomføringssone for krav om felles planlegging.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 751 863,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 007 452,-.

Andel felles formue
kr 37 568,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Eier
Hallfrid Wedø v/fullmektig Jan Vidar Arnesen.

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

Andre relevante opplysninger
Gneisvegen Borettslag:
- Boligselskapet består av 159 boliger.
- Det må søkes styret ved anskaffelse av husdyr.
- Styreleder er Jan Bakkevoll, kontaktinfo: styret@gneisvegen.no.
- Borettslaget har vedlikeholdsplanen Plussplan.

Styret planlegger i 2025:
- Fullføre oppgradering av lekeplassen, og sette opp grillhytte.
- Male garasjen, og skifte inngangsdører i garasjen. den på sørenden og på nedsiden. Disse begynner å bli dårlig.
- Skal ha taktekker som skal se over alle takene, får å forsikre oss om at det ikke er sprekk i noe av tekket på takene, og at slukene fungerer.
- Gå gjennom alle kjellere under fireroms for å sjekke at alle rør og koblinger er i orden.
- Ha en stor feiring av borettslagets 50 års jubileum.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 29-04-2025.

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

salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.04.25
Selgers egenerklæring, datert 24.04.25
Vedtekter, datert 07.04.22
Husordensregler, ikke datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 24.04.25
Bygningstegninger, datert 05.02.73
Bygningstegninger tilbygg/rehabilitering, datert 30.04.04
Ferdigattest, datert 18.12.75
Ferdigattest tilbygg/rehabilitering, datert 14.12.10
Grunnkart, datert 24.04.25
Kommuneplan, datert 24.04.25

Reguleringsplan, datert 24.04.25
Pågående regulering, datert 24.04.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

























Entré



Gang

Notater

Notater


11
9

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 14, bnr. 107
Andelsnummer 303

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1845 **Referansenummer:** EO1311

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2- roms leilighet med normal slitasje.

Mindre slitasje på gulvbelegg og liten skade på tapet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vindu på kjøkken og på bad er skiftet i 2023.
Vindu på soverom fra 2012.

Hoveddør i tre med glass.
Bod-dør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue til inn-glasset balkong

Platting foran inngang.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.
Vegger med malte plater og tapet.
Gulv med belegg.

Etasjeskille av betong.

Innvendig, malt trapp fra vindfang og opp til gang.

Lakkerte, profilerte dører.

Garderobeskap på soverom.

Hyller i bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr av forskjellig alder.

Slett, malt tak
Malt tapet på vegger.
Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.

Dusjkabinett og gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med servantskap og med speil og høyskap.
og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med stråle-ovn.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Fliser på vegg over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

115 l bereder i kjøkkenbenk.

Sikringsskap.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

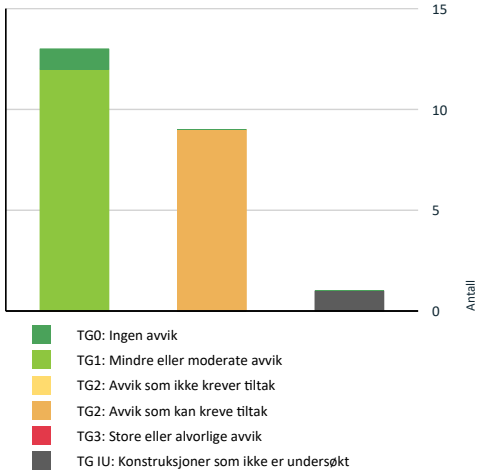
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

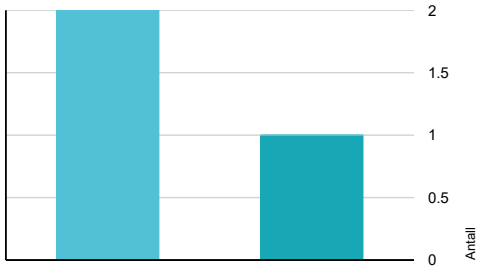
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vindu på kjøkken og på bad er skiftet i 2023; TG0.
Vindu på soverom fra 2012.

TG 2 Dører

Hoveddør i tre med glass.
Bod-dør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue til inn-glasset balkong

Vedlikehold av taktekke/utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på dør til sportsbod.
Slitasje på håndtak ved dør til inn-glasset balkong.
For hoved-dør; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør til sportsbod er planlagt utskiftet med ny av borettslaget.
Håndtak ved dør til Inn-glasset balkong bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting foran inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Slett, malt tak.
Vegger med malte plater og tapet.
Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på tapet på soverom.
En del mindre slitasje på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbelegg fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.
Tapet på soverom bør repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på tapet på soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.
Kun mindre høydeforskjeller med opptil 12 mm. over hele rommet i stue/kjøkken.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig, malt trapp fra vindfang og opp til gang.

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Lakkerte, profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.
Hyller i bod.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Malt tapet på vegger.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

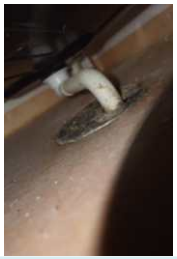
2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.

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

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



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med servantskap og med speil og høyskap.
og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming med stråle-ovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Små sprekker i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servant kan skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport



Små sprekker i servant.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Fukt-kontroll foretatt gjennom inspeksjons-luke.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Fliser på vegg over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre slitasje på fronter ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer godt men vil normalt etter hvert skiftes ut.





Mindre slitasje på fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

115 l bereder i kjøkkenbenk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll. Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

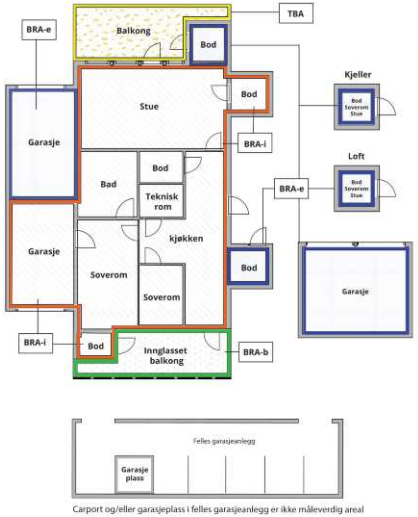
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54	3	8	65	
SUM	**54**	**3**	**8**		
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

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

Kommentar

Sportsbod ved inngang på 3m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Inn-glasset balkong på 8 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som (BRA-b).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vindu på kjøkken og på bad er skiftet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	14

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Sportsbod fremkom etter tidligere regler ikke med i fordeling mellom P-rom og S-rom. Inn-glasset balkong på 8 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som S-rom.

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Jan Vidar Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	107		0	42510.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gneisvegen 9

Hjemmelshaver
Gneisvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GNEISVEGEN BORETTSLAG	951224235			Wedø Hallfrid Wilhelmine Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
303

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet beliggende i øvre del av Krokelvdalen, ca. 8 km fra Tromsø sentrum

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	28.04.2025		Gjennomgått	138	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gneisvegen 9 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 107
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 24.04.2025
Arnesen, Jan Vidar

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

Jan Vidar Arnesen

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gneisvegen 9
9022 KROKELVDALEN

5501-14/107/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Balkong gjort om til vinterhage, rundt 2010-2012.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

I regi av borettslaget på alle leilighetene, antar derfor at det er godkjent av kommunen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny varmvannstank 2019
Nye vinduer på kjøkken og bad sommer 2023

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

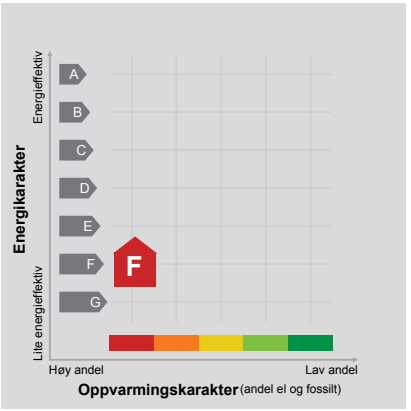
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Gneisvegen 9
Postnummer	9022
Sted	KROKELVDALEN
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190708594
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-113044
Dato	30.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedtekter for Gneisvegen Borettslag, org nr. 951224235
Tilknyttet Boligbyggelaget Nord (Bonord)
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.12.1973, sist endret den 6.4.2005. Endret 07.04.2022. Ikrafttredelse fra fra 07.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gneisvegen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet **Boligbyggelaget Nord (Bonord)**, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Vedtektene finnes også på **www.gneisvegen.no.**

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

Gneisveien Borettslag - INFOMAPPE

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Det skal meldes til styret ved funn av skadedyr i leilighetene.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Hovedutskifting og løpende vedlikehold av varmtvannsberedere forestås av borettslaget, og gjøres i henhold til vedlikeholdsplan for borettslaget.

(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 ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Endret 16.03.2013.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Funksjonstida kan ikke for noen styremedlemmer overstige 6 års sammenhengende virke. 1. varamedlem har møteplikt til styremøte.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Garasjeanlegget

11-1
All omsetning av garasjeplasser, salg eller leie, skal gå gjennom styret. Det er etablert ett ventelistesystem hvor man kan skrive seg opp om man ønsker å kjøpe eller leie garasjeplass. Ved flere interessenter er det den interne ansenniteten som gjelder. Ved ønske om å disponere mer enn en garasjeplass , stiller man bakerst i ventekøen uansett ansennitet.

11-2
Garasjeplasser skal kun omsettes (leie/selge) til andelseiere i Gneisvegen BL.

11-3
Andelseiere kan kun eie/leie 1- en parkeringsplass i garasjeanlegget.

11-4
Pris for utleie av garasjeplasser skal ikke være høyere enn den til enhver gjeldende kostpris +10% påslag. (Kostpris er den leien som er spesifisert på husleieblanketten)

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

12-2 Forholdet til borettslovene

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

6.0 ORDENSREGLENE

Ordensregler vedtas av generalforsamlingen og gjelder for alle beboere, også for beboere som bor på framleie. De regulerer videre adgangen til husdyrhold, vedlikehold og om adferd for øvrig. Respekteres ordensreglene vil det bli et godt bomiljø for alle. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at de vedtatte ordensregler blir fulgt

6.1 ORDENSREGLER FOR GNEISVEIEN BORETTSLAG

6.1.1. Generelt
Hver enkelt andelseier/fremleietaker er ansvarlig for at de vedtatte ordensregler blir fulgt. Leilighetene skal ikke brukes slik at de påføres skader, fører til ulempe for andre, eller at andre sjeneres. Dette skal i tillegg til å sikre at leiligheten holder forventet standard sikkerhetsmessig (brann og annet), også sikre andre beboers rett til ikke å forstyrres av ureglementerte aktiviteter.

6.1.2. Ordensregler
Risting eller banking av tøy, matter eller lignende fra andre etasje er ikke tillatt i 2-roms leiligheter.

6.1.3. Regler om ro i leilighetene
Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Høylytte aktiviteter er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Radio og TV, musikkanlegg, maskiner, verktøy og andre redskaper m.v. som lager støy, må benyttes hensynsfullt og avdempet, slik at de ikke sjenerer andre, særlig etter kl. 21.00.

6.1.4. Dyrehold
Det må søkes styret ved anskaffelse av husdyr. Det skal inngås kontrakt mellom borettslaget og den som har dyr. Beboere som har hund må føre disse i bånd når de er ute. Eier av dyr er ansvarlig for den skade eller ulempe, dyret påfører person, gjenstand og eiendom i borettslaget. Hertil kommer også skader på grøntanlegg, beplanting m.v. Dyreeier skal øyeblikkelig fjerne ekskrementer m.v. på plener, grønt arealer og andre steder hvor dette kan sjenere andre.
Det er ikke tillatt å la dyrene gjøre i fra seg på verandaene.

6.1.5. Søppel og avfall
Alt avfall skal sorteres i henhold til retningslinjer for optisk sortering og legges i søppelcontaineren. Avfall må ikke tømmes/hensettes andre steder hvor det kan påføre skader på gjenstander og eiendomsmassen.
Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

6.1.6. Renhold ute og inne
Snørydding og gressklipping besørges av den enkelte borettshaver innenfor det naturlige område for hvert hus eller leilighet. Beboere i 2-roms oppfordres til å ta felles ansvar for snørydding av felles innkjørsel. Det er ikke tillatt å deponere snø og is på internveiene, slik at det er til hinder for alminnelig ferdsel.

Alle rom må være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes manglende oppvarming, vedlikehold eller skjødesløs behandling er borettshavers ansvar.
Borettshaver skal straks melde fra til styret om veggdyr eller lignende i leiligheten, og/eller ved mistanke om andre skader.
Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon av leilighetene i slike situasjoner, og foreta nødvendige grep for å hindre skade på bygningsmassen, såfremt dette ikke gjøres av andelshaver etter pålegg.

6.1.7. Innvendig vedlikehold
I samsvar med husleiekontrakten må borettshaver selv sørge for å bekoste innvendig vedlikehold på leiligheter og boder. Ved fraflytting kan styret holde tilbake deler av salgsbeløpet hvis det er påtakelig mangel på vedlikehold. I henhold til borettslagets vedtekter, jfr lov om borettslag har borettshaver ansvar for alt innvendig vedlikehold, det vil si alt innvendig røropplegg frem til hovedstoppekran, og alt elektrisk opplegg frem til sikringsskap.

6.1.8. Forebyggende tiltak
Borettshaver har plikt til å gjøre nødvendige forebyggende tiltak for å unngå skade på eiendomsmassen. Som eksempel kan nevnes å unngå å kaste gjenstander i klosettskål som kan føre til tett kloakk, vannskader på grunn av tett sluk og lignende. Borettslaget foretar regelmessige vannsjekker. Eventuelle pålegg om utbedring fra disse skal utbedres innen den frist som blir satt.

6.2. BESTEMMELSER OG LIGNENDE

6.2.1. Låser
Generalforsamlingen har vedtatt at borettslaget skal ha systemlås. Det er derfor ikke tillatt for den enkelte andelshaver å skifte ut låsene.
Låser og lås-systemer er borettslagets ansvar, og et eventuelt skifte av låser skal gjøres av borettslaget. Borettslaget forbeholder seg retten til å belaste andelshaver for en eventuell kostnad hvis låsene skiftes uten borettslagets samtykke.

6.2.2. Oppvaskbrett
Det skal være vannoppsamlingsbrett under oppvaskmaskin. (Dette kan kjøpes hos driftsleder.)

6.2.3. Uteområder i tilknytting til leiligheten
Plattinger i 2-roms skal ha ett ens uteseende. Ved eventuell bygging av rekkverk, skal beboer ta kontakt med driftsleder før igangsetting, slik at man får ett noenlunde likt utseende på disse.

Trampoliner som settes opp, skal som følge av sikkerhet ha min 1 meter sikkerhetsmargin fra vegg og vei. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett, og skal ved lengre fravær tas ned. Andelseier har det hele og fulle ansvar for sikkerheten ved bruk av trampolinen, samt påse at trampolinen er godt nok sikret mot skader på omkringliggende eiendom og eiendeler.

6.2.4. Grilling
Grilling er tillatt utendørs i borettslaget fellesområder og på åpen platting/veranda som ikke er avlukket med tak. Grilling skal ikke forekomme i vinterhagene i 2-roms leiligheter. Det gjelder alle typer grill, enten det er elektrisk-, gass-, kullgrill eller annet. Utendørs må grillen plasseres med god avstand fra husvegg og ikke plasseres nært naboens vindu. Ved grilling tas nødvendige brannvernhensyn. Informasjon om dette finnes på brannvernforeningens nettsider. www.brannvernforeningen.no

6.2.5. Farger
Innvendig farge på vegg i vinterhage skal være tilnærmet lik fasadefargen.

6.3. PARKERING OG KJØRING I BORETTSLAGET
Borettslaget har 80 innvendige p-plasser i garasjeanlegget og ca xxx utvendige plasser fordelt på 2 små p-plasser og en stor. Samtidig er det parkering langs Gneisvegen som er kommunal.

6.3.1 Parkering i borettslaget/garasjeanlegget
Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte biler på borettslagets parkeringsområde. Forbudet gjelder også i garasjeanlegget.

Det er kun lov å parkere på oppmerkede plasser. Siden det er lite parkeringsplasser i borettslaget vil styret oppfordre alle til parkere litt mer "intimt", og at de som har garasjeplass benytter denne. Det er **ikke** tillatt å parkere foran inngangspartiene.

Det er kun tillatt å kjøre frem til leilighetene for av- og påstigning/av- og pålessing. Jfr.skilting. All kjøring gjennom og i borettslaget skal foregå hensynsfullt og aktpågivende. (Sakte gangfart)

Ved vedvarende brudd på ordensreglene når det gjelder kjøring i borettslaget, vil styret se seg nødt til å engasjere parkeringskontroll, som igjen vil føre til økte felleskostnader.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes som verksted o.l. Pkt. 6.1.3 gjelder også for garasjeanlegget.

6.3.2. Campingvogner, bobiler og hengere
Parkering av bo-biler, campingvogner og tilhengere er kun tillatt etter avtale med driftsleder eller styret.

6.4. OMBYGGING - PÅBYGGING
Det er ikke tillatt å endre på bygningsmassen. Dette gjelder innsetting av ekstra vindu, varmepumpe, utbygging av veranda eller annen fasadeendring, uten å søke styret først. jfr husleiekontrakten § 6.3. Generalforsamlingen har delegert til styret å ta stilling til slike søknader. Slike søknader vil kunne behandles raskt.

I noen tilfeller kan det være tvil om den omsøkte endringen berører plan og bygningsloven, og/eller andre bestemmelser som trenger godkjenning fra kommunen. Det kan derfor være greit å ta høyde for det.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Gneisvegen Borettslag

Generalforsamling.

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 til 20.00

Sted: Bomberomet

Innkallingen sendes ut 14/4 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Gneisvegen 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 fullmaktsskjema.

14.04.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Gneisvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 24.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Gneisvegen Borettslag torsdag 24.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Gneisvegen Borettslag

Tidspunkt: Fredag 25.04.2025 kl. 18:00
Sted: Bomberomet

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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: Styret foreslår som møteleder nestleder Robin Ersfjord.

Robin Ersfjord velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag Stian Olsen Strand

Forslag til vedtak: Stian Olsen Strand velges 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 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 14.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag Knut Olsen.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Melding om generalforsamling og dagsorden er sendt ut i henhold til reglene.

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 2 000 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 268.000, -

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 275.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 18.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Styreleder velges for 2 år.

Styreleder Jan Bakkevoll er på valg. Han har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag.

Jan Bakkevoll velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

PÅ Valg: Oda Karoline M. Henriksen. Hun har flyttet ut av vårt borettslag, og tar derfor ikke gjenvalg.

Forslag fra Ildri Jørgensen, på Ildri Jørgensen som ny.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Ildri Jørgensen velges som styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Forslag til varamedlemmer.

1. Knut Olsen.

2. Nan Iren Pedersen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag.

1 vara Knut Olsen

2. vara Nan Iren Pettersen.

velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

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

Styrets forslag til valgkomite er: Jim Nygård. Gunn Albrigtsen og Sondre Pedersen.

Forslag til vedtak: Jim Nygård.

Gunn Albrigtsen

Sondre Pedersen.

velges som valgkomité for 1 år.

5. Val av Trivselsgruppe

Borettslaget har en trivselsgruppe bestående av 3 personer.

Disse har vært: Ildri Jørgensen, Ida T. Kaasen og Thomas Hansen.

Ildri Jørgensen og Thomas Hansen har takket nei til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag.

Ida Kaasen. Gjenvalg

Ny. Julia og Dani Jespersen

Ny. Maria Røstad

Ny. Anita Solli

6. Honorar trivselsgruppa

Honorar fordelt til trivselsgruppa, kr 15.000, -

Forslag til vedtak: Kroner 15.000, - i honorar til trivselsgruppa.

7. Dårlige vindu. Meldt inn fra Gneisvegen 2

Andelshaver i Gneisvegen 2, har meldt inn sak angående trekk fra vindu, og dårlige vindu i stua.

Forslag til vedtak: Styret har gjennomgått saken.

Styreleder og driftsleder har informert andelshaver om at det i løpet av en 5 til 10 årsperiode vil tvinge seg fram en større renovering av 4 romsleilighetene.

Vi har gitt dem tilbud, om at vi kan løsne listene rundt vindu, å skumme og tape for å stoppe noe av trekken, og sette lister på igjen.

Årsmelding 2024 for Gneisvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Gneisvegen Borettslag, org.nr.951224235, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 159 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430216. 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. Gneisvegen Borettslag benytter driftsleder Jim Nygård for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Gneisvegen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene godt

Årets resultat for 2024 er kr 4 136 637.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 2 535 941.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 7 057 203.

I tillegg har boligselskapet kr 6 017 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

I 2024 ble det omsatt 6 toromsleiligheter til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2 305 000,- og en fireromsleilighet til 3 300 000, -

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jan Bakkevoll
Styremedlem, May Lisbeth Isaac
Styremedlem, Stian Olsen Strand
Styremedlem, Robin Ersfjord
Styremedlem, Oda Karoline Myrslett Henriksen
1. vara, Knut Ole Olsen
2. vara, Ildri Jørgensen
3. vara, Nan Iren Pettersen
4. vara, Knut Harald Tøllefsen

I tillegg til styret, møter driftsleder Jim Nygård på alle møter.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor 39 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

* Det har gjennom 2024 vært litt lavere aktivitet, da vi prøver og holde utgiftene til vedlikehold nede, grunnet sparing til større renovering.

* I løpet av sommeren 2024 ble resten av det som sto igjen av malingen fullført.

* Lekeplassen har blitt opprustet i samarbeid med Kvartsveien Borettslag. I 2024 ble Gneisvegen Borettslag tildelt Bomiljø-prisen på kroner 50.000, - fra BoNord. Disse pengene skal vi bruke til grillhytte som er bestilt, som skal monteres i løpet av våren. Denne grillhytten er kun eid av Gneisvegen Borettslag, og skal monteres på vår eiendom.

* Gjennom året har det vært et par vannskader med inntrenging via tak, der vi i styret har vært involvert i lag med forsikringsselskapet.

* I tillegg til dette, har det vært en del andre saker som har omhandlet beboere og andelseiere som til tider har vært krevende.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

* Fullføre oppgradering av lekeplassen, og sette opp grillhytte.

* Planlegger å male garasjen, og skifte inngangsdører i garasjen. den på sørenden og på nedsiden. Disse begynner å bli dårlig.

* Skal ha taktekker som skal se over alle takene, får å forsikre oss om at det ikke er sprekk i noe av tekket på takene, og at slukene fungerer.

* Gå gjennom alle kjellere under fireroms for å sjekke at alle rør og koblinger er i orden.

* Ha en stor feiring av borettslagets 50 års jubileum. Helgen 22 til 24 august er satt av til dette. Da planlegger vi noe for barna på fredag ettermiddag eller lørdag formiddag, og jubileumsfest på lørdag kveld.. Det vil komme informasjon med påmelding i god tid før.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	15 121 944	15 128 395	14 594 112	15 128 699
Andre driftsinntekter	2	317 827	168 000	288 147	251 000
Sum inntekter		15 439 771	15 296 395	14 882 259	15 379 699
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 028 347	995 172	1 098 438	1 030 392
Styrehonorar	4	268 000	268 000	268 000	275 000
Revisjonshonorar	5	15 238	19 000	17 603	19 000
Forretningsførerhonorar		310 628	310 628	295 836	327 000
Konsulenttjenester	6	15 151	25 000	33 825	30 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	679 623	928 000	2 470 517	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	34 955	98 000	96 314	95 000
Annet vedlikehold	9	664 013	470 000	855 782	610 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	43 445	45 000	63 046	44 000
Kostnader TV/Internett		1 092 480	1 150 000	1 082 409	1 125 000
Forsikringsskader	11	12 000	0	10 000	0
Forsikring	12	425 555	417 150	395 327	468 000
Kontingenter		47 700	47 700	47 700	47 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 756 228	2 865 982	2 742 502	2 833 000
Energi og brensel	14	156 242	123 000	310 693	160 000
Andre driftskostnader	15	241 138	170 000	170 939	322 000
Avskrivninger	20, 21	51 709	46 095	88 029	40 333
Sum kostnader		7 842 450	7 978 727	10 046 958	7 826 425
Driftsresultat		7 597 321	7 317 668	4 835 301	7 553 274
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	281 581	6 410	186 991	110 000
Finanskostnader	17	3 742 265	3 717 991	3 179 699	3 665 005
Resultat finansposter		-3 460 684	-3 711 581	-2 992 707	-3 555 005
Ordinært resultat før skatt		4 136 637	3 606 087	1 842 594	3 998 269
¡ rets resultat		4 136 637	3 606 087	1 842 594	3 998 269
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		4 136 637	0	1 842 594	0
Sum disponeringer		4 136 637	0	1 842 594	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 521 262	4 521 262	4 262 121	7 057 203
Periodens resultat		4 136 637	3 606 087	1 842 594	3 998 269
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		51 709	46 095	88 029	40 333
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-108 450	0	-64 931	0
Avdrag på lån		-1 543 750	-1 553 727	-66 548 393	-1 631 457
Opptak av lån		0	0	64 941 980	0
Innskudd øremerkede midler		-205	-500 000	-137	-2 000 000
Endring i disponible midler		2 535 941	1 598 455	259 141	407 145
Sum disponible midler		7 057 203	6 119 717	4 521 262	7 464 348

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	42 565 180	42 480 720
Tomter	19, 25	2 239 000	2 239 000
Andre fellesanlegg	20	115 366	133 483
Andre driftsmidler	21	8 003	17 606
Sum varige anleggsmidler		44 927 549	44 870 809
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	6 017	5 812
Sum finansielle anleggsmidler		6 017	5 812
Sum anleggsmidler		44 933 566	44 876 620
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		43 500	59 680
Fordringer forsikringsoppgjør		4 351	0
Forskuddsfakturerte kostnader		453 692	427 540
Kundefordringer		3 500	0
Andre fordringer		50 000	0
Sum fordringer		555 043	487 220
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 518 009	4 845 629
Innestående på skattetrekkskonto		30 397	33 394
Sum bankinnskudd og kontanter		7 548 406	4 879 023
Sum omløpsmidler		8 103 449	5 366 243
SUM EIENDELER		53 037 015	50 242 863

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital 01.01		-25 228 324	-27 070 918
Årets endringer i egenkapital		4 136 637	1 842 594
Sum egenkapital 31.12	23	-21 075 787	-25 212 424
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	66 628 057	68 171 807
Borettsinnskudd	24, 25	6 438 500	6 438 500
Sum langsiktig gjeld		73 066 557	74 610 307
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 096
Leverandørgjeld		683 474	460 478
Skyldig off. myndigheter		48 420	52 608
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		99 755	108 606
Påløpte renter		121 338	118 879
Påløpte avdrag	25, 26	53 059	52 803
Gjeld finansieringsforetak		40 200	44 511
Sum kortsiktig gjeld		1 046 245	844 980
Sum gjeld		74 112 802	75 455 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 037 015	50 242 863

31.12.24
Gneisvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Bakkevoll Styreleder	Oda Karoline Myrslett Henriksen Styremedlem	Robin Ersfjord Styremedlem
May Lisbeth Isaac Styremedlem	Stian Olsen Strand Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	8 460 648	8 460 205	8 460 648	8 460 205
Garasjeleie	151 632	151 632	151 632	151 632
Renter l³ n	3 717 000	3 717 431	3 113 316	3 665 005
TV - Internett	1 142 892	1 150 000	1 085 652	1 125 000
Inntekter dugnad	95 400	95 400	95 400	95 400
Avdrag l³ n	1 554 372	1 553 727	1 687 464	1 631 457
Sum	15 121 944	15 128 395	14 594 112	15 128 699

Borettslaget best³ r av 159 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon for snŋbrŋyting	8 000	0	0	0
Inntekter utleie	25 850	0	0	6 000
Brŋyterefusjon fra Tromsŋ Kommune	159 489	127 000	156 515	160 000
Inntekter elbillading	74 488	41 000	55 432	75 000
Andre inntekter	50 000	0	76 200	10 000
Sum	317 827	168 000	288 147	251 000

Andre inntekter er Bomiljŋprisen fra Bonord 50 000 kr.

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lŋnn	698 799	750 000	765 138	750 000
Overtid	35 846	0	26 058	30 000
P³ lŋpte feriepenger	99 753	90 750	108 604	93 600
Bonus/provisjon	0	0	6 000	0
Andre honorarer	79 460	64 000	76 200	64 000
Arbeidsgiveravgift	86 853	80 422	91 335	82 792
Arbeidsgiveravgift av p³ lŋpte feriepenger	7 881	0	8 580	0
Pensjonskostnader	15 954	10 000	14 738	10 000
Gaver til ansatte	1 926	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	1 875	0	1 786	0
Sum	1 028 347	995 172	1 098 438	1 030 392

Borettslaget har ansatt en vaktmester. I tillegg har borettslaget hatt midlertidige ansatte i sommerperioden.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	268 000	268 000	268 000	275 000
Sum	268 000	268 000	268 000	275 000

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	15 238	19 000	17 603	19 000
Sum	15 238	19 000	17 603	19 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinNr revisjon uten konsulenttjenester. BelNpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for Nkonomisk r³dgivning	0	5 000	2 438	10 000
Teknisk r³dgivning	15 151	20 000	31 387	20 000
Sum	15 151	25 000	33 825	30 000

Teknisk r³dgivning er ³rlig lisens og oppdatering av Bevar-HMS fra Bonord, kr 11 325,
Prosjekteringskostnad fra Cowi AS for bruksendring av tilfluktsrom, kr 2 137,50,
SNknad om brNyterefusjon kr 1 688.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	546 954	800 000	2 436 033	300 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	73 827	128 000	34 484	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	58 842	0	0	0
Sum	679 623	928 000	2 470 517	400 000

Styret mener at det gjennomfNrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	32 455	16 000	13 110	35 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	2 500	82 000	83 203	60 000
Sum	34 955	98 000	96 314	95 000

Styret mener at det gjennomfNrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Gneisvegen Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	0	0	610	0
Sommer- og vintervedlikehold	496 106	400 000	362 854	430 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	19 645	0	63	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteomr³de	76 996	0	434 725	100 000
Annet vedlikehold	71 265	70 000	57 530	70 000
Sum	664 013	470 000	855 782	610 000

Konto annet vedlikehold er refusjon av innbetalt dugnadspenger til beboere som har deltatt p³ dugnad, kr 35 400, leie containar og avfallstNmming samt dugnadsmat.
Øvrig

Note 10 - LNpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	4 379	10 000	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	9 613	35 000	34 835	35 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	29 452	0	26 211	9 000
Diverse serviceavtaler	0	0	2 000	0
Sum	43 445	45 000	63 046	44 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-117 553	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	129 553	0	10 000	0
Sum	12 000	0	10 000	0

Boligselskapet har betalt 2 egenandeler i forsikringssaker i 2024, en p³ 10 000 kr og en p³ 2 000 kr.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	410 427	404 250	380 025	452 000
Premie sikringsfond felleskostnader	15 128	12 900	15 302	16 000
Sum	425 555	417 150	395 327	468 000

Gneisvegen Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avlrjp o.l.	2 178 621	2 282 980	2 169 102	2 255 000
Eiendoms- og festeavgift	577 607	583 002	573 400	578 000
Sum	2 756 228	2 865 982	2 742 502	2 833 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strrjmkostnader	156 242	123 000	310 693	160 000
Sum	156 242	123 000	310 693	160 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	3 833	20 000	2 140	10 000
Verktrjy	42 149	32 000	30 627	32 000
Driftsmateriale	83 139	20 000	26 528	60 000
Arbeidsklÿ r og verneutstyr	12 806	7 000	8 315	11 000
Kontorrekvisita	17 390	10 000	17 696	21 000
Kurs, reiser, mrjter	0	4 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	7 596	4 000	4 428	4 000
Drivstoff	9 000	10 000	13 377	14 000
Annen kostnad transportmidler	366	0	0	0
Bilgodtgjrjrelse, oppgavepliktig	0	1 000	0	0
Gaver	8 563	3 000	9 405	0
Styrekostnader	15 508	16 000	22 070	16 000
Kostnader ³ rsmrjte-generalforsamling	231	0	1 747	0
Bank og kortgebyrer	4 543	4 000	4 641	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljrjtiltak	29 752	15 000	11 710	125 000
Andre driftskostnader	4 388	24 000	15 255	24 000
Sum	241 138	170 000	170 939	322 000

Annen leiekostnad er leie av postboks og luftslurper.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	281 581	6 410	186 991	110 000
Sum	281 581	6 410	186 991	110 000

Gneisvegen Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 742 214	3 717 991	3 179 664	3 665 005
Andre rentekostnader	52	0	34	0
Sum	3 742 265	3 717 991	3 179 699	3 665 005

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering ³ r 1988	Rehabilitering ³ r 2004	Rehabilitering ³ r 2005	Fiber og garasje	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 354 504	440 000	6 519 000	7 438 700	814 029	849 557
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 354 504	440 000	6 519 000	7 438 700	814 029	849 557
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	26 354 504	440 000	6 519 000	7 438 700	814 029	849 557
Anskaffelses³ r :	1974	1988	2004	2005	2019	2022
Antatt levetid i ³ r :						

	Infrastruktur elbil	Grillhytte
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 931	0
¡ rets tilgang :	0	84 460
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 931	84 460
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	64 931	84 460
Anskaffelses³ r :	2023	2024
Antatt levetid i ³ r :		

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

Gneisvegen Borettslag - noter

Note 19 - Tomt

	Balansefrt verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 239 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 239 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	2 239 000
Anskaffelses³r :	1974
Antatt levetid i ³r :	

Gnr 14/bnr 107

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Kameraoverv³kni	Lekestativ	Oppvaskmaskin	Ladestasjon for EL-biler	Kameraoverv³kni
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 794	99 875	32 124	324 867	143 363
i rets tilgang :	0	0	0	23 990	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 794	99 875	32 124	348 857	143 363
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 794	99 875	32 124	233 490	143 363
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	0	0	0	115 367	0
i rets avskrivninger :	0	4 162	0	37 945	0
Anskaffelses³r :	2013	2014	2014	2017	2018
Antatt levetid i ³r :	5	10	5	10	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Andre driftsmidler

	Fliskutter	Snrfreser/Gresskli	Fargemaskin Xerox	Snrfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 498	96 030	33 750	43 970
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 498	96 030	33 750	43 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 498	88 028	33 750	43 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	0	8 003	0	0
i rets avskrivninger :	0	9 603	0	0
Anskaffelses³r :	2015	2015	2016	2020
Antatt levetid i ³r :	5	10	5	3

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Gneisvegen Borettslag - noter

Note 22 - dremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	5 812	5 675
Innskudd	205	137
Sum	6 017	5 812

dremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	15 900	15 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-25 228 324	-27 070 918
i rets endringer i egenkapital	4 136 637	1 842 594
Sum egenkapital pr. 31.12.	-21 075 787	-25 212 424

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

Note 24 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	6 438 500	6 438 500
Sum	6 438 500	6 438 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 25 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokfrt gjeld sikret med pant 31.12	73 119 616	74 663 110
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 804 180	44 719 720

Gneisvegen Borettslag - noter

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

Eventuelle p³ lnpte avdrag p³ l³ n er oppfnrt under kortsiktig gjeld og utgjnr differansen p³ pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l³ nesaldo til l³ negiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiering	Garasjel³ n
L³ nenummer:	16366708271	12133622290
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2016
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2046	20.09.2046
Opprinnelig l³ nebelnp:	64 941 980	5 873 038
L³ nesaldo 01.01:	63 425 392	4 799 218
Avdrag i perioden:	1 434 917	108 577
L³ nesaldo 31.12:	61 990 475	4 690 641
Saldo 5 ³ r frem i tid:	53 487 609	4 047 253

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133622290	78	60 136	4 690 608
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16366708271	75	396 897	29 767 275
	84	383 610	32 223 240

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gneisvegen Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Bomberomet.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
26 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
24 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Styret foreslår som møteleder nestleder Robin Ersfjord.

Robin Ersfjord velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag Stian Olsen Strand

Vedtak:
Stian Olsen Strand velges til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Beate Skifte 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. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 14.04.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag Knut Olsen.

Vedtak:

_____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Melding om generalforsamling og dagsorden er sendt ut i henhold til reglene.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 2 000 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 268.000, -

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 275.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 18.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Styreleder velges for 2 år.

Styreleder Jan Bakkevoll er på valg. Han har sagt seg villig til gjenvalg.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag.

Jan Bakkevoll velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

PÅ Valg: Oda Karoline M. Henriksen. Hun har flyttet ut av vårt borettslag, og tar derfor ikke gjenvalg.

Forslag fra Ildri Jørgensen, på Ildri Jørgensen som ny.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag:

Ildri Jørgensen velges som styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Forslag til varamedlemmer.

1. Knut Olsen.

2. Nan Iren Pedersen.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag.

1 vara Knut Olsen

2. vara Nann Iren Pettersen.

velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

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

Styrets forslag til valgkomite er: Jim Nygård. Gunn Albrigtsen og Sondre Pedersen.

Vedtak:
Jim Nygård.

Gunn Albrigtsen

Sondre Pedersen.

velges som valgkomité for 1 år.

5. Val av Trivselsgruppe

Borettslaget har en trivselsgruppe bestående av 3 personer.

Disse har vært: Ildri Jørgensen, Ida T. Kaasen og Thomas Hansen.

Ildri Jørgensen og Thomas Hansen har takket nei til gjenvalg.

Vedtak:
Valgkomiteens forslag.

Ida Kaasen. Gjenvalg

Ny. Julia og Dani Jespersen

Ny. Maria Røstad

Ny. Anita Solli

6. Honorar trivselsgruppa

Honorar fordelt til trivselsgruppa, kr 15.000, -

Vedtak:
Kroner 15.000, - i honorar til trivselsgruppa.

7. Dårlige vindu. Meldt inn fra Gneisvegen 2

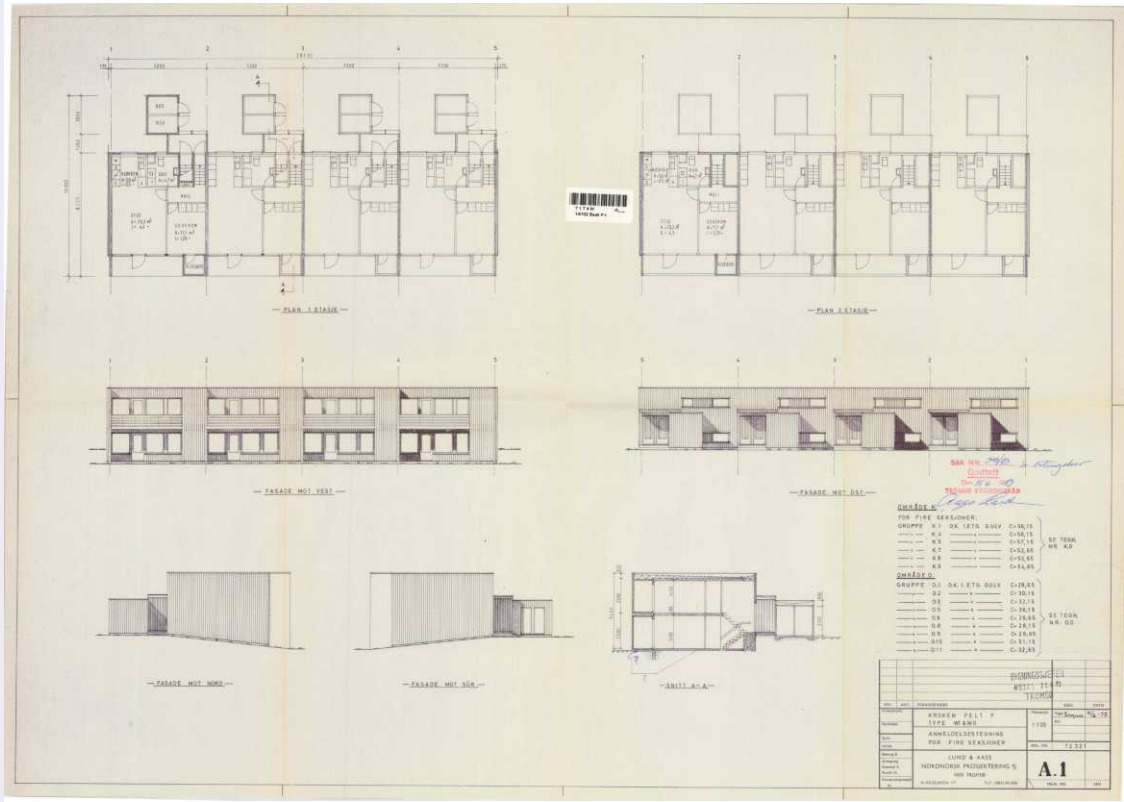
Andelshaver i Gneisvegen 2, har meldt inn sak angående trekk fra vindu, og dårlige vindu i stua.

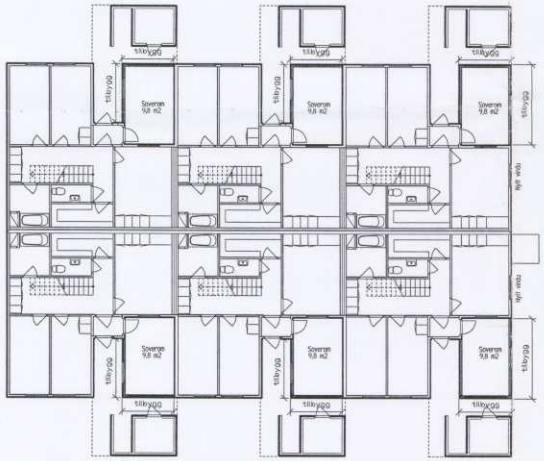
Vedtak:
Styret har gjennomgått saken.

Styreleder og driftsleder har informert andelshaver om at det i løpet av en 5 til 10 årsperiode vil tvinge seg fram en større renovering av 4 romsleilighetene.

Vi har gitt dem tilbud, om at vi kan løsne listene rundt vindu, å skumme og tape for å stoppe noe av trekken, og sette lister på igjen.

Styret går i gang med arbeidet med å hente tilbud/anbud på full renovering av 4-roms.





TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 10.10.04 001179 INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE 26 MAI 04 23433

GNEISVEGEN OG KROKELVA BORETTSLAG
REHABILITERING

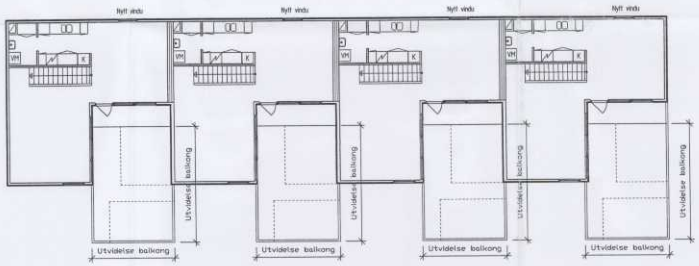
PROSJEKTERINGSGRUPPE
- ARKITEKT
- BYGGETEKNIKK
- VVS-TEKNIKK
- ELEKTROTEKNIKK

Saksbeh. B. Amundsen
Tegnet R. v/d Poel
Kontroll
Filnavn

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

PLAN 1. ETASJE

M/B 1:100
Dato 30.04.04
Tegn.nr. A–02
Rev.



TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 10.10.04 001179 INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE 26 MAI 04 23433

GNEISVEGEN OG KROKELVA BORETTSLAG
REHABILITERING

PROSJEKTERINGSGRUPPE
- ARKITEKT
- BYGGETEKNIKK
- VVS-TEKNIKK
- ELEKTROTEKNIKK

Saksbeh. B. Amundsen
Tegnet R. v/d Poel
Kontroll
Filnavn

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

PLAN 2. ETASJE
ENKLE LEILIGHETER

M/B 1:100
Dato 30.04.04
Tegn.nr. A–05
Rev.

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 548/73

Dato, avsluttende synsforr.
16. desember 1975

Arbeidssted	Gneisvegen 1,3,5,7,9,11,13,15 O. I
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 2 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag
Byggemelder	Cappelen og Rodahl
Ansvarshavende	Nordbetong A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bygget oppført etter godkjendte tegninger.

9000 Tromsø, den 18. desember 1975

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI – TROMSØ

Byutvikling
Tromsø kommune

Arkitektkontoret Amundsen
Postboks 101

9251 TROMSØ

000CP/457
14/107/0/0 F-FERDIG 2010 2004/29
Tromsø

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	57552/10-HALTHO	Halvard Thon	14.12.2010
	Sak nr.: 04/2992	Telefon: 77 79 01 93	

GNEISVN. 1 - 167, 14/107 - REHABILITERING OG TILBYGG

Tiltakshaver: Gneisvegen borettslag

Vedtaksnummer: 1795/10. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

FERDIGATTEST

for rehabilitering og tilbygg til bolighus i Gneisvegen borettslag, Gneisvegen 1-167 Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1179/04 (rammetillatelse) og 1132/07 (igangsetting)

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt kontrollerklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
byggesakssjef

Kopi til:
- Gneisvegen borettslag, Postboks 5635, , 9288 TROMSØ

POSTADRESSE Postboks 6900 9299 TROMSØ | GATEADRESSE Rådhusgata 2 | ORG.NUMMER NO 940 101 808 MVA | TELEFON/FAX 77790000 77 79 00 01 | E-POST postmottak@tromso.kommune.no | BANK 4750 05 08236

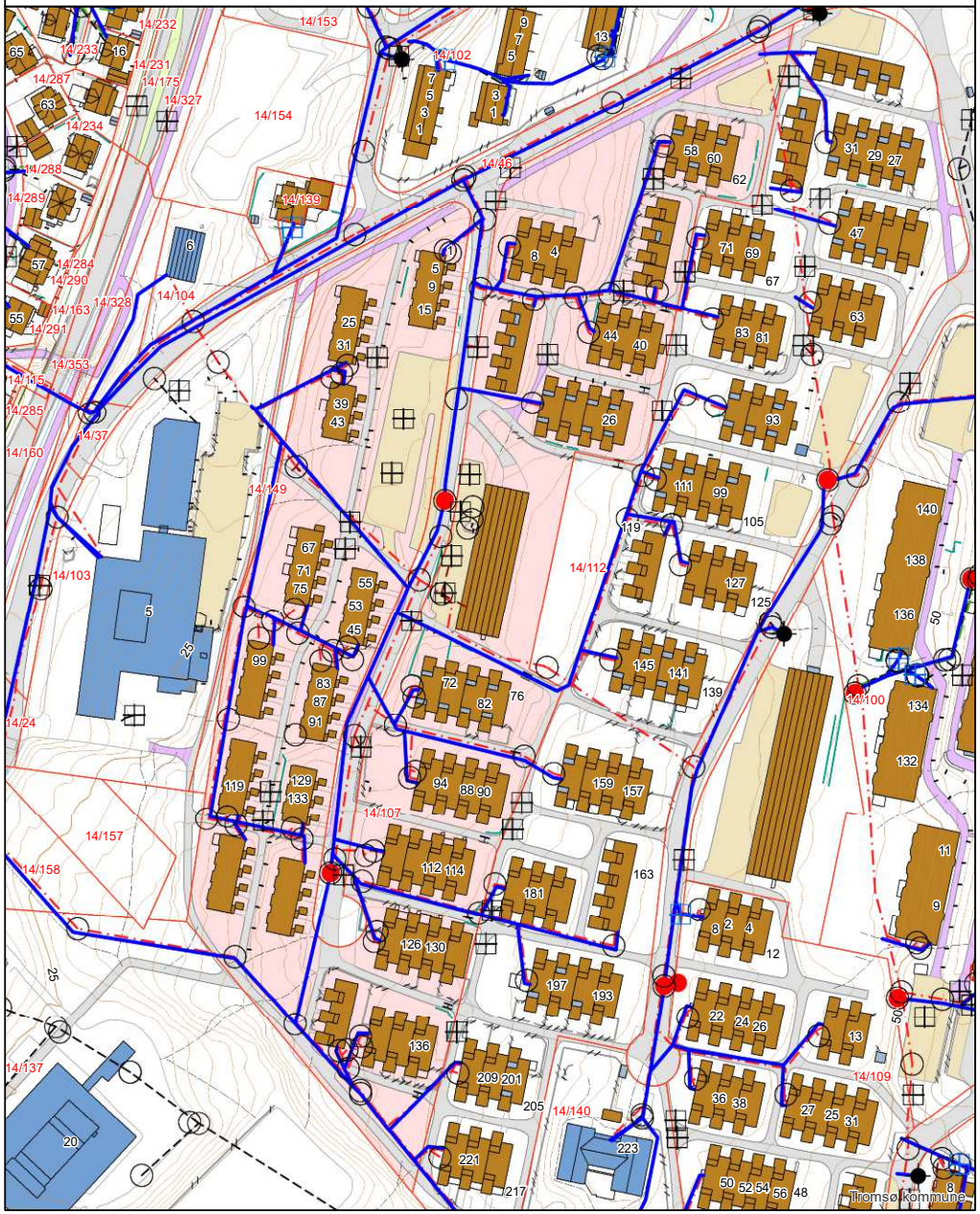
Grunnkart

Adresse: Gneisvegen 9, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/107/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 42511 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

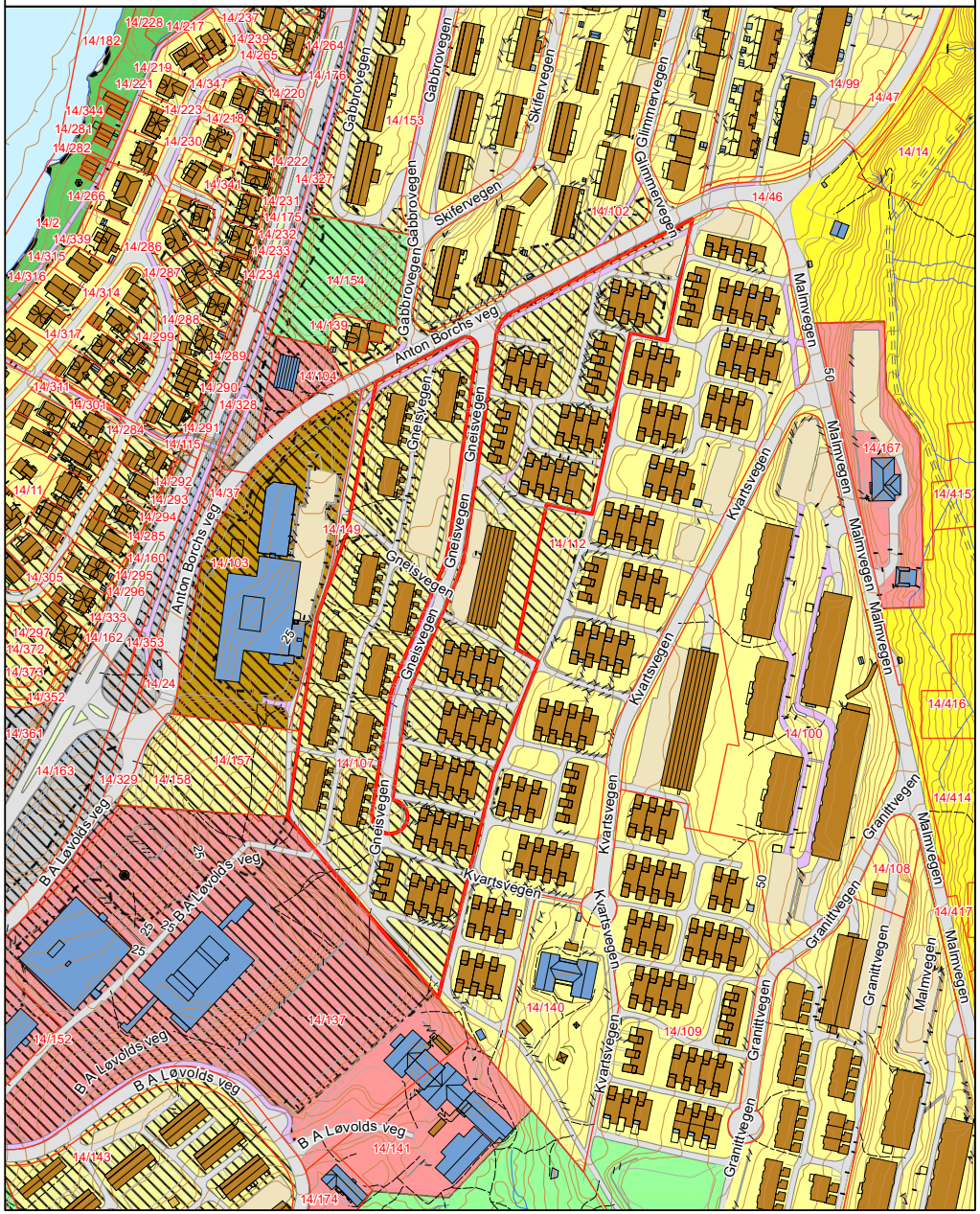
Adresse: Gneisvegen 9, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/107/0/0

Målestokk: 1:3,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Skjerm
- Tunnelportal
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Forbudsgrense vassdrag
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Gjennomføringssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig

Reguleringsplan

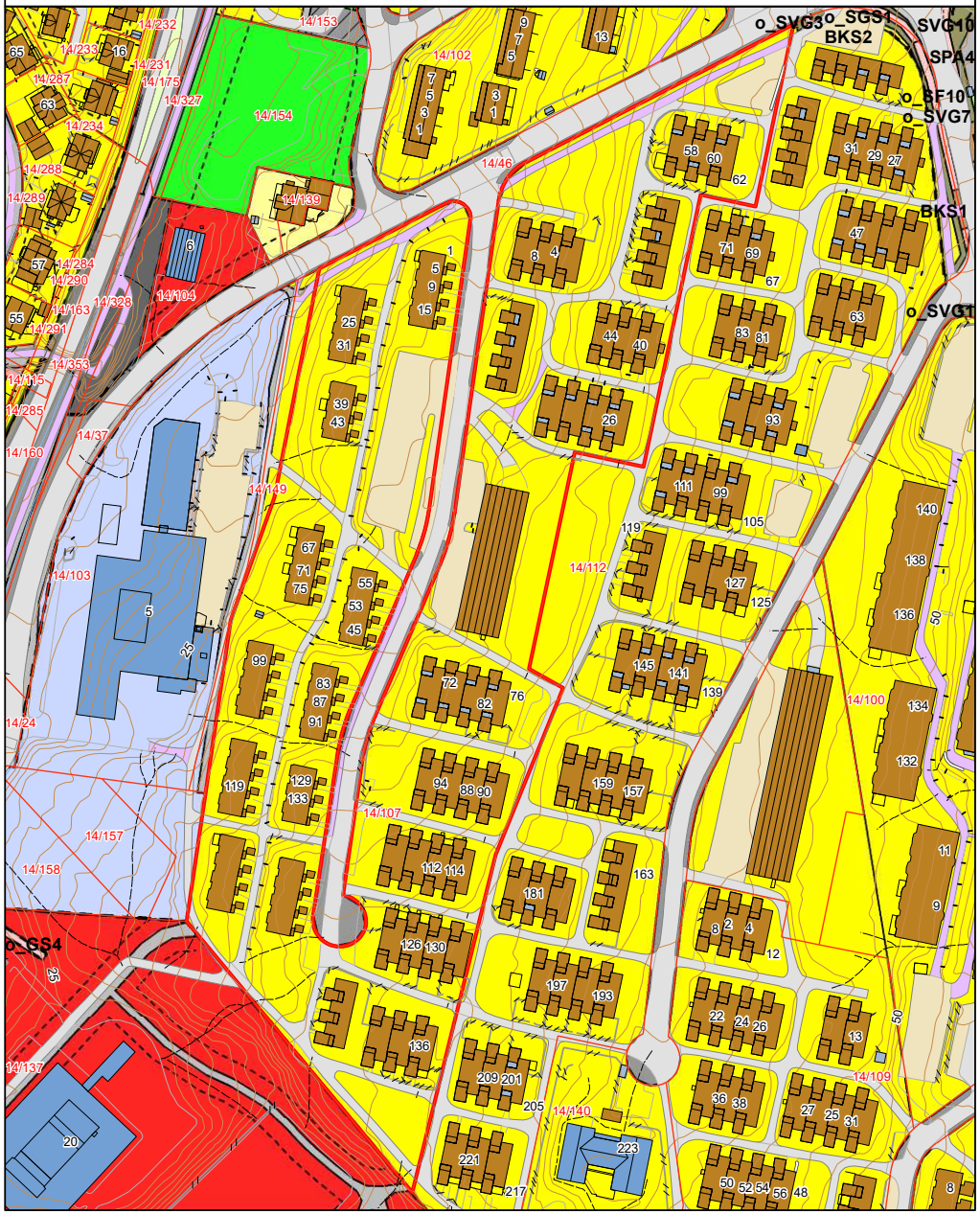
Adresse: Gneisvegen 9, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/107/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0042
Ikrafttredelsesdato: 1.7.1970

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Skjerm
- Tunnelportal
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense

Andre bestemmelseshjemler

- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2080 - Parkering
- 5130 - Friluftsformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- FRIOMRÅDER
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål

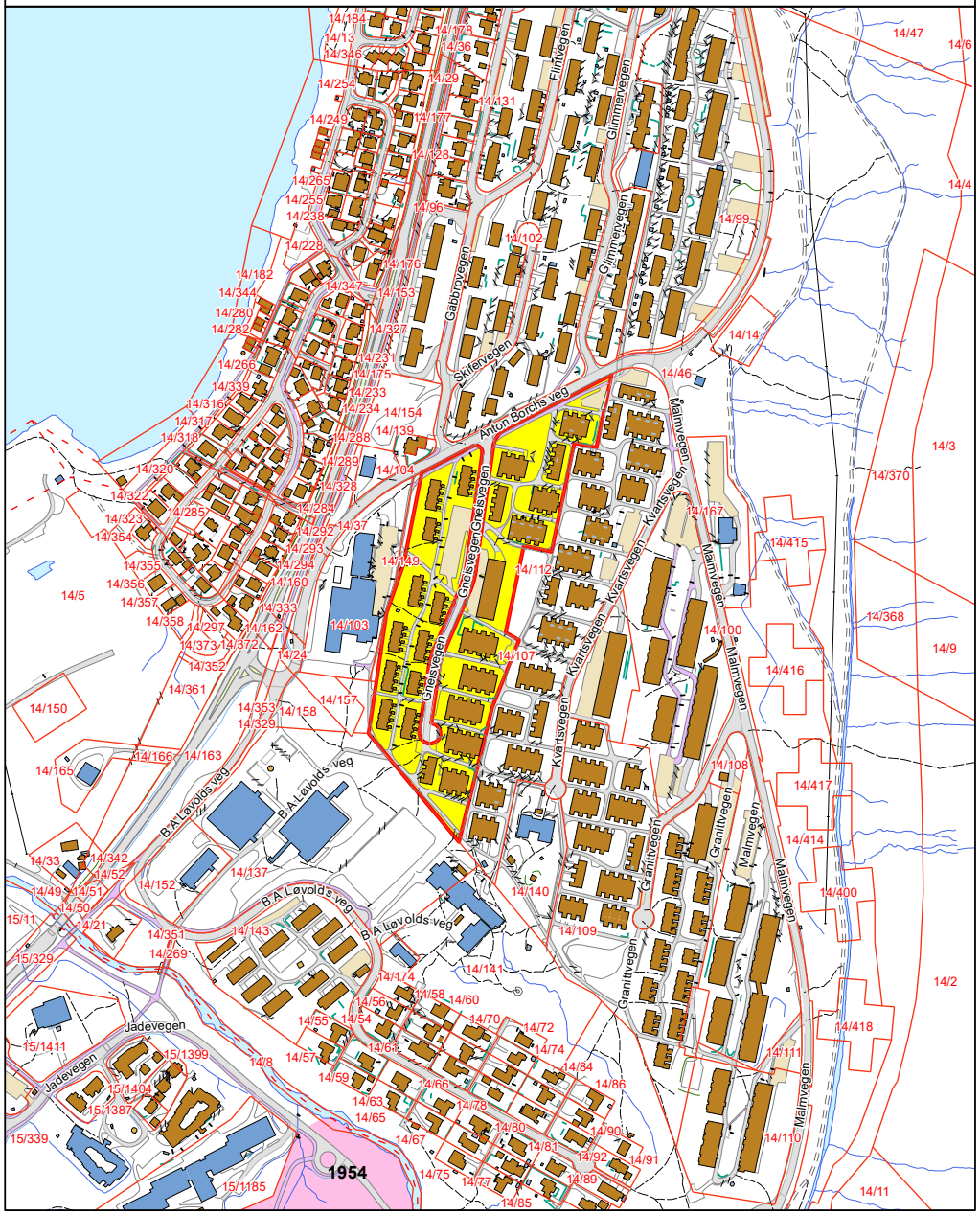
Pågående regulering

Adresse: Gneisvegen 9, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/107/0/0
Planident:1954

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-24

Tromsø kommune
Byutvikling

N



GNEISVEGEN 9

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gneisvegen Linje 20, 22, X23	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**17 min**

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	**10 min** 0.7 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	**9 min** 0.8 km
Lunheim skole (1-7 kl.) 281 elever, 16 klasser	**5 min** 2.3 km
Kroken skole (8-10 kl.) 279 elever, 27 klasser	**6 min** 0.5 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**9 min** 5 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**11 min** 7.9 km

> «Trygt, rolig og veletablert boligområde. Gode friluftsområder. Nært til skole og butikk»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

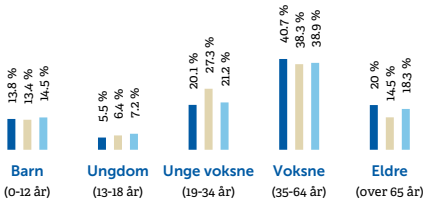
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krokelvdalen	1 685	874
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kroken barnehage (0-5 år) 53 barn	**7 min** 0.5 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 0.8 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**15 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.2 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**6 min** 3.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

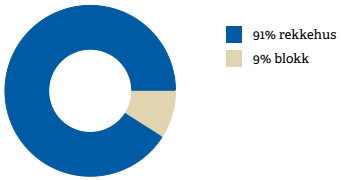
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane Fotball	**6 min** 0.4 km
Krokenhallen Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Feel24 Tomasjord	**7 min**
Feel24 Tromsdalen	**12 min**

BOLIGMASSE

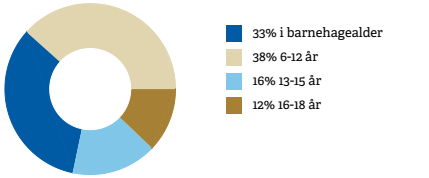


> «Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

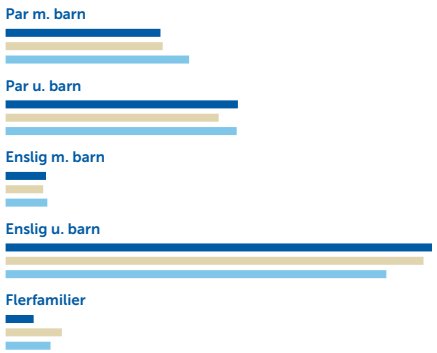
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

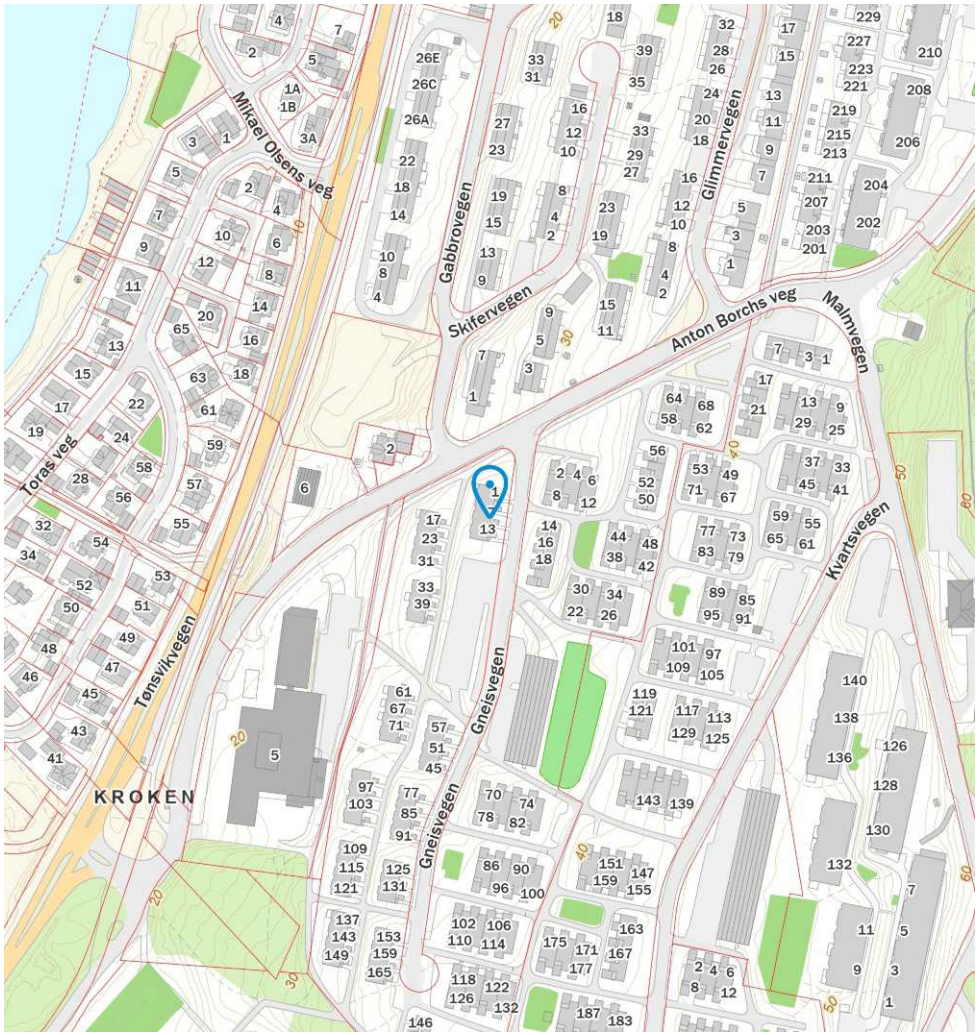


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

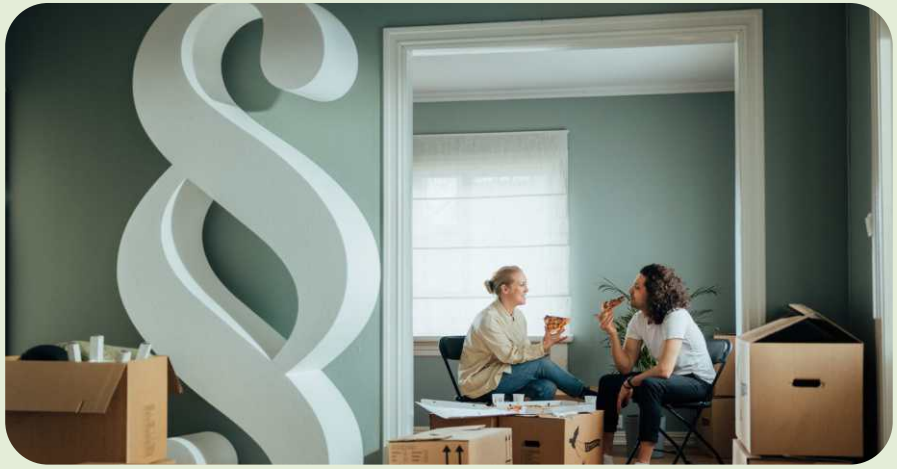
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

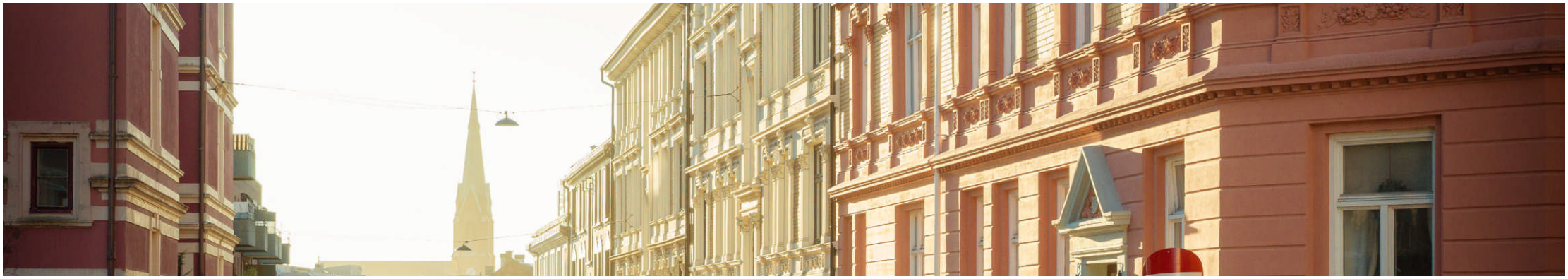
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250020 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Gneisvegen 9, 9022 Krokelvdalen.
Andelsnr. 303 i Gneisvegen Borettslag, org.nr. 951224235, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 20250020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no