

Velkommen til

Knausen 138, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Knausen 138
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-	**BRA/BRA-i**	92 / 87 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 459 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	500 255,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 959 295,-	**Byggeår**	1978
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 304,-		

Energimerke 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.

Velkommen til Knausen 138- en flott 3-roms andelsbolig med attraktiv beliggenhet i et veldrevet borettslag på Stakkevollan. Her bor du fint til med gangavstand til blant annet skole, barnehage, nærbutikk og andre fasiliteter som finnes i området. Gang- og sykkelvei direkte til UiT/UNN, samt svært gode bussforbindelser. Boligen har terrasse mot øst, og kan by på nydelig utsikt.

Leiligheten går over to plan og inneholder to soverom, kjøkken, stue, bad og separat vaskerom, i tillegg til både innebod og sportsbod. Fra balkongen kan du nyte en herlig utsikt mot hav og fjell i øst. I tillegg er det sportsbod ved inngangsparti, og parkering på borettslagets felles tomt.

Knausen borettslag er veldrevet og tilknyttet sikringsordning. Kjent for sine flotte uteområder, samt sitt gode bomiljø. Barnevennlig og trafikkavskjermet område. Flotte turmuligheter året rundt.

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
Knausen 138, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 335 i Knausen Borettslag, org.nr. 948675714, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 950 255,-
Prisantydning	kr	3 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	500 255,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 959 295,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 965 795,-

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,-

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 8 304,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 5 019
Renter kr 1 665
Avdrag kr 1 000
Søppelsug kr 47
Dugnad kr 50
Kabel-TV og internett kr 523

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.

Styret har siden 2020 jobbet med utredning av en mulig rehabilitering av bygningsmassen i Knausen borettslag. I usikre tider med Corona og ustabil verdenssituasjon ble det lagt inn en tenkepause før full prosjektutvikling ble iverksatt høsten 2023. Styret har i samvirke med Bonord engasjert Asplan Viak som rådgivende ingeniører for å
utvikle det prosjektet som ble presentert for beboerne på ekstraordinær generalforsamling. Etter gjennomført tilstandsvurdering og forprosjekt gjennom vinteren, startet detaljprosjektering på senvinter i 2024. Dette har generert et underlag for en anbudskonkurranse som er gjennomført.

Generalforsamlingen vedtok på ekstraordinær generalforsamling i 2024 renovering og påbygging som nevnt i innkallingen, og ga styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 233 000 000 til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Byggelånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Estimert andel fellesgjeld for 3-roms er kr 1 478 119, og estimerte månedlige felleskostnader er kr 11 203.

Med bakgrunn i de utredninger og den prosjektering som er utført, så inngår følgende hovedelementer i prosjektet:
- Isolering av vegger og dekker i bakrom.
- Utvidelse av balkonger over boder mot sør (gjelder alle 3-roms).
- Etablering av skjermtak over inngang og boddører.
- Endring av inngangsparti / Flytting av utebod rekke F.
- Etterisolering, ny fasadekledning, vinduer og dører (alle blokker).
- Langsgående terrasser.
- Elektriske arbeider (alle blokker, samt uteareal).
- Ventilasjon leiligheter (alle blokker).
- Terrasser og nye skillevegger ved inngangene (alle leiligheter).

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 97 487 508,- pr 24-06-2025

Renter og avdrag

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 16369684489, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 24.06.2025: 67 060 000
Andel av saldo: 344 117
Første termin/første avdrag: 03.06.2025 (siste termin 03.03.2055)
Flytende rente

Lånenummer: 15201676522, DnB Bank ASA
BYGGELÅN
Rentesats per 24.06.2025: 5.48% pa.
Saldo per 24.06.2025: 30 427 508
Andel av saldo: 156 138
Mangler informasjon for terminberegning
Byggelån, grønn byggelånsramme, kvartalsvis belastning provisjon på 0,03% av rammen

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 underskudd på kr 9 830 309.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet overskudd på kr 4 994 397.

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, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640

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

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

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 7 m²

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering

Parkering på borettslagets felles tomt. Det er mulighet for fast parkering mot en månedlig avgift til Borettslaget. Det er flere gratis gjesteparkeringer. Det er noen få ladepunkt for elbil/hybrid på fellesparkeringen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 125, Bnr. 387, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 40 185 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass.

Byggeår
1978 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 36 m²: Vindfang, hall med trapp, bad og 2 soverom.
BRA-e 5 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 51 m²: Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og 2 boder.
BRA-e 0 m².

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. Innvendig er følgende moderniseringer utført innvendig: Ny spilevegg i stue, malt sokler og div. på kjøkkeninnredning, delvis renoverte soverom og hall, malt trapp, malt gulv boder og vegger på vaskerom. Renovering av borettslagets utvendige bygningsmasse er igangsatt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og
underskap. Opplegg for frittstående hvitevarer. Kitchenboard på vegg over benkeskap. Malt sokler og plater over overskap på kjøkkeninnredning i 2025. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder. Slett, malt tak, flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med servant i servantskap, høyskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder. Slett, malt tak, malte vegger og eldre våtromsbelegg med klemring til plastsluk på gulv. Vegger og tak ble malt i 2025. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Gulv med laminat og belegg. Etasjeskille av betong. Støpt plate på mark. Innvendig, malt trapp mellom etasjene med malte trinn. Malte, slette innerdører. Dør med glass mellom vindfang og hall.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank:
115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: En del slitasje.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del mindre slitasje på laminat på gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg og åpninger i rekkverk er for store.
- Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

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. 18: Høsten 2024 ble det vedtatt renovering av borretslaget. Renoveringen startet i begynnelsen av 2025, og renoveringen skal sørge for en bedre energieffektivisering med etterisolering, nye vinduer og dører.

Pkt. 28:
Fellesutgifter vil øke på grunn av renovering, men de vil øke gradvis over tid.

Pkt. 31:
Vaskemaskin: Luken for å åpne vaskemaskinen sitter litt fast, men fungerer godt ved en enkel teknik.
Solskjærming: Det er solskjerming i stuen med persienner. To av disse må knytes godt opp når de ikke er i bruk, slik at de ikke siger ned.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter. Betongelementer/bjelker i tre.

Veggkonstruksjon:
Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner. Utvendig kledt med fasade-plater i stål på hoveddel og malt liggende kledning på sportsbod. Eier opplyser at det planlegges utvendig renovering i regi av borettslaget.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass. Utskifting planlagt i regi av borettslaget.

Dører:
Hoveddør og dør til sportsbod i tre. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue. Utskifting planlagt.

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra stue på 7 m2 med rekkverk i metall/malt kledning, impregnert dekke og skillevegger i tre. Fornying planlagt. Det planlegges etablering av platting ved inngang i forbindelse med fornyingen.

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

Beliggenhet
Boligen ligger på Stakkevollan, på nordøstsiden av Tromsøya. Her har du gangavstand til en rekke fasiliteter som barnehage, skole, matbutikk og populært turterreng. Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum og UNN/UiT.

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
Boligen har ferdigattest datert 13.09.79. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er fastmontert elektrisk varmeovn i ganghall og i soverom 2, disse medfølges. Det medfølges også frittstående elektriske varmeovner i soverom 1 og i stuen. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

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 boligformål i eldre reguleringsplan for Stakkevollfeltet med plan-ID 0687, datert 25.09.80. Eiendommen registreres å ligge i rød og gul sone for vegstøy.

Vei, vann og avløp
Borettslaget har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene/rekkehusene. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 716 131,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 864 524,-.

Andel felles formue
kr 17 784,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før 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
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler. Fristen for å melde forkjøp er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Eier
Lise-Yvonne Andorsen

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
Knausen Borettslag:
- Boligselskapet består av 193 boliger.
- Det må søkes styret ved anskaffelse av katt og hund.
- Styreleder er Johanne Christine Henriksen, kontaktinfo: styret@knausenborettslag.no.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:
- Prosjektering av renovering.
- Avholde beboermøte og ekstraordinær generalforsamling ang renovering.
- Dugnad vår og høst.
- Håndtert av drift og vedlikehold, deriblant ulike skadesaker.
- Oppfølging av vaktmestertjeneste og sommervikarer.
- Utemiljø som f.eks beplantning og vedlikehold.
- Utarbeidelse av ny hjemmeside for Knausen.

Styret planlegger i 2025:
- Oppfølging av renovering.
- Lansering av ny hjemmeside.

Selger opplyser: Hyller under trapp mefølger ikke

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 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 07-07-2025.

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 07.07.25
Selgers egenerklæring, datert 16.07.2025
Vedtekter, datert 05.04.06
Husordensregler, datert 11.12.24
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 08.04.25
Bygningstegninger

Innkalling ekstraordinært årsmøte 30.09.24
Oversikt renovering, datert 15.02.24
Ferdigattest, datert 13.09.79
Grunnkart, datert 23.06.25
Kommuneplan, datert 23.06.25
Reguleringsplan, datert 23.06.25
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


138

















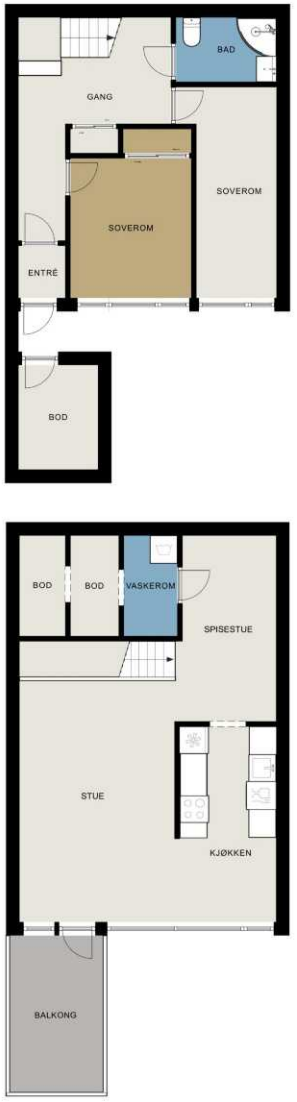








Plantegning



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

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

bankID SIGNERT 16.07.2025
Andorsen, Lise-Yvonne

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

Lise-Yvonne Andorsen

Boligen

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

Knausen 138
9018 TROMSØ

5501-125/387/0/0

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?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Badet har gråe fliser på gulv og hvite fliser på vegg. Årstall for renovering et angivelig da jeg fikk informasjon om dette da jeg kjøpte leiligheten. Nøyaktig årstall finnes i tidligere salgsoppgave.

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

Høsten 2024 ble det vedtatt renovering av borretslaget. Renoveringen startet i begynnelsen av 2025, og renoveringen skal sørge for en bedre energieffektivisering med etterisolering, nye vinduer og dører.

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**

Borretslaget har gjort endringer i borretslaget siden det ble bygget i 1979, men jeg har ikke detaljer om dette.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Viser til tidligere salgsoppgave da jeg ikke har informasjon om dette.

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?
• **Ja**

Fellesutgifter vil øke på grunn av renovering, men de vil øke gradvis over tid.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Vaskemaskin: Luken for å åpne vaskemaskinen sitter litt fast, men fungerer godt ved en enkel teknik.
Solskjærming: Det er solskjerming i stuen med persienner. To av disse må knytes godt opp når de ikke er i bruk, slik at de ikke siger ned.

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Knausen 138 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 387
Andelsnummer 335

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



Befaringsdato: 27.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1875 **Referansenummer:** XU4883

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, branncelle r 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.

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

Knausen 138 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 387
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med normal slitasje.

Se den enkelte bygningsdel.

Kjedehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter.

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasade-plater i stål på hoveddel og malt liggende
kledning på sportsbod.

Eier opplyser at det planlegges utvendig renovering i regi av borettslaget.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør og dør til sportsbod i tre.
Balkong-dør i tre med glass med utgang fra stue.

Veranda med utgang fra stue på 7 m2 med rekkverk i metall/malt kledning, impregnert dekke og
skillevegger i tre.

Det planlegges etablering av platting ved inngang i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat og belegg.

Følgende er utført i 2024 - 25;
- Ny spile-vegg i stue.
- Delvis renoverte soverom og hall.
- Malt gulv boder og vegger på vaskerom.

Etasjeskille av betong.
Støpt plate på mark.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med malte trinn.

Malte, slette dører.
Dør med glass mellom vindfang og hall.

Skyvedørs-garderober på et soverom og i hall.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 2010 - 2017 legges til grunn for vurdering.

Slett, malt tak
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.
Smøremembran og plastsluk.

Dusjkabinett, gulv-montert wc og baderoms-innredning med servant i servant-skap, høyskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.
Slett, malt tak.
Malte vegger.
Vegger og tak ble malt i 2025.
Eldre våtromsbelegg.
Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Malt sokler og plater over overskap på kjøkkeninnredning i 2025.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

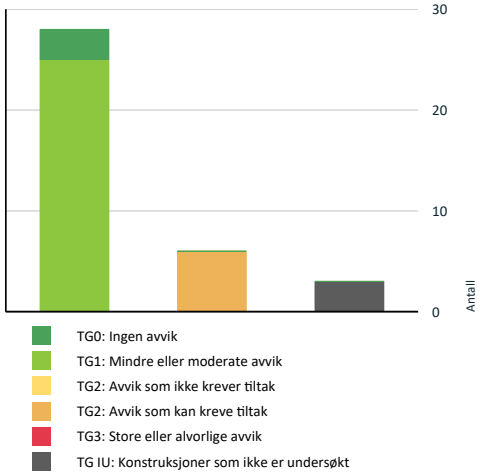
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knausen 138 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 387
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

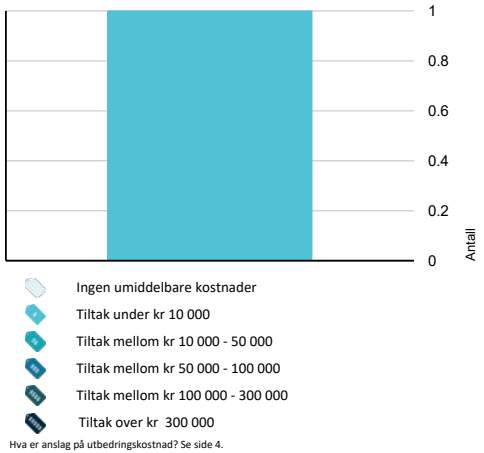
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny spile-vegg i stue, malt sokler og div. på kjøkkeninnredning, delvis renoverte soverom og hall, malt trapp, malt gulv boder og vegger på vaskerom.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter.
Taket er ikke besiktiget.
Vedlikehold av taktekke/utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasade-plater i stål på hoveddel og malt liggende kledning på sportsbod.
Eier opplyser at det planlegges utvendig renovering i regi av borettslaget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Betong-elementer/bjelker i tre.

TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting planlagt i regi av borettslaget.

TG 1 Dører

Hoveddør og dør til sportsbod i tre.
Balkong-dør i tre med glass med utgang fra stue.

Eier opplyser at det planlegges utvendig renovering av dører i regi av borettslaget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på 7 m2 med rekkverk i metall/malt kledning, impregnert dekke og
skillevegger i tre.

Fornying planlagt i regi av borettslaget.



TG 1 Andre utvendige forhold

Det planlegges etablering av platting ved inngang i regi av borettslaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Knausen 138 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 387
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat og belegg.

Følgende er utført i 2024 - 25;
- Ny spile-vegg i stue.
- Delvis renoverte soverom og hall.
- Malt gulv boder og vegger på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på laminat på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminat-gulvet fungerer godt, men kan etter hvert skiftes ut.



Mindre slitasje på laminat-gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.
Støpt plate på mark.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ikke foretatt.
Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig og uten fukt-indikasjoner.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med malte trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





Avstand ved gelender.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte, slette dører.
Dør med glass mellom vindfang og hall.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderober på et soverom og i hall.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 2010 - 2017 legges til grunn for vurdering.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulv-montert wc og baderoms-innredning med servant i servant-skap, høyskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Knausen 138 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 387
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Slett, malt tak.
Malte vegger.
Vegger og tak ble malt i 2025; TG0.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Eldre våtromsbelegg.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

2. ETASJE > 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
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Malt sokler og plater over overskap på kjøkkeninnredning i 2025.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja 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 søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.
Grunnmur i betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.
Felles anlegg forutsettes å være i orden.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

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

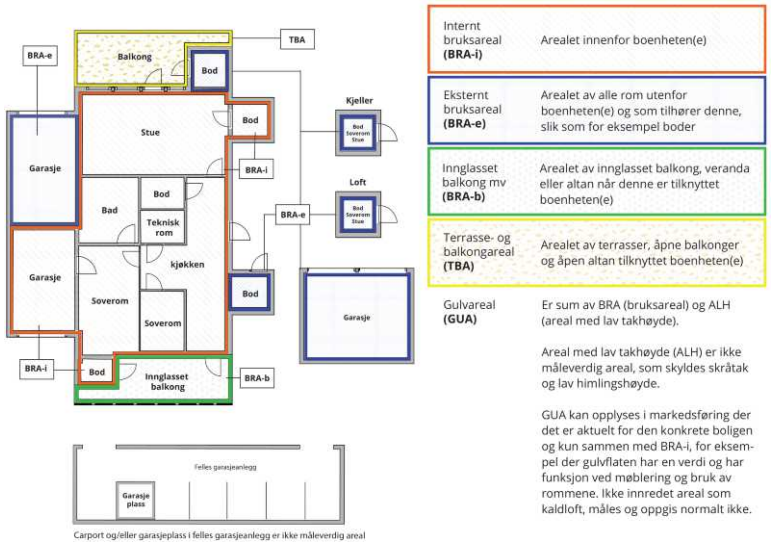
Hva er måleverdig areal?

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.

Knausen 138 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 387
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	36	5		41	
2. Etasje	51			51	7
SUM	**87**	**5**			**7**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

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

Kommentar

Veranda på 7 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Sportsbod på 5 m2 ved inngang, er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e)

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: Diverse renovering med maling.

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)
Kjedehus	87	5

Kommentar

Kjedehus Sportsbod fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Lise-Yvonne Andorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	387		0	40185.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Knausen 138

Hjemmelshaver
Knausen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KNAUSEN BORETTSLAG	948675714			Andorsen Lise-Yvonne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
335

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Knausen 138 ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

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

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

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass

Knausen 138 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 387
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	03.07.2025		Gjennomgått	144	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

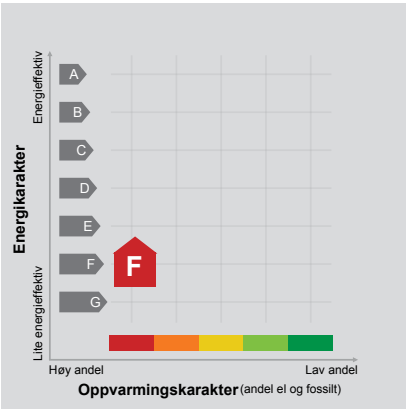
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Knausen 138
Postnummer	9018
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190673707
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138643
Dato	23.06.2025



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)

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

TBBL -Boligbyggelaget!

VEDTEKTER

for Knausen Borettslag, org nr. 948675714

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4.5.1977, sist endret den 5.4.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Tromsø Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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) I tillegg har Olga Jensens Legat, Foreldrelaget AL, Tromsø frikirke og Tromsø frie misjonsmenighet rett til å eie inntil en andel hver.

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

2-2 Sameie i andel

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

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



TBBL -Boligbyggelaget!

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.



TBBL -Boligbyggelaget!

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. Borettslaget har vedtatt oppsett av kameraovervåking (video) i garasjeanlegget for å forebygge innbrudd.

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 inntakssikring, ledninger med tilbehør,



varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

TBBL -Boligbyggelaget!

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor



TBBL -Boligbyggelaget!

- 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 stemmer med en andel hver.

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 av tillitsvalgte kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet kan avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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



TBBL
-Boligbyggelaget!

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



ORDENSREGLER FOR KNAUSEN BORETTSLAG

Ordensreglene er ment å fremme trivsel og godt naboskap for den som bor i laget.
Reglene fastsettes av styret, men beboerne kan kreve at de tas opp på generalforsamlinga.

1) Generelt

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt.
Risting eller banking av tøy, matter eller lignende fra vinduer og balkonger må ikke være til sjenanse for andre.
Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

2) Regler om ro i leilighetene.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl.06.00.
Boring og banking bør likevel ikke skje etter kl. 20.00 av hensyn til familier med små barn.
Høylydt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl.23.00.
Radio, TV, musikkanlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl 23.00.

3) Regler for dyrehold i Knausen borettslag

Det må søkes styret ved anskaffelse av katt og hund. Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene. Andre husdyr som kan være kilde til støy eller sjenanse for naboer må meldes til styret.

Hundeeieren må overholde følgende regler:
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Forøvrig gjelder politivedtektene for Tromsøya angående hundehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs.
Hundeeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang.
Hvis hunden skal stå ute, må den kobles forsvarlig, slik at de ikke kan slite seg og heller ikke er til sjenanse for naboer eller forbipasserende. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.
Hundeeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.
Dersom det kommer berettiget klage over at hundeholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen, etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
Disse reglene er å betrakte som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

4) Søppel og avfall

Knausen leverer vanlig husholdningsavfall via avfallssug som er plassert på ulike punkter i borettslaget.
I forbindelse med endringen til den nasjonale merkeordningen for avfall, har Remiks endret utseende og farge på de optiske posene fra og med januar 2023. De tilbyr ikke lengre egne poser for restavfall for borettslagene. Har dere ikke handlenett (mange benytter gjenbruksnett) kan man skaffe til veie restavfallsposer fra ulike butikker. Det er da fint om man kan kjøpe inn poser som er minst samme tykkelse, eller mer enn handlenett-tykkelse.

Sorteringsguide

Større gjenstander må man selv bringe til avfallsmottaket Remiks Miljøpark AS. Informasjon om innleveringsstasjoner, avfallskort og åpningstider finner dere her: Returstasjon
Brukbare møbler o.l. kan også leveres til Rebell Gjenbruksbutikk (Remiks). De har også en hente/bringe-tjeneste for større møbler, telefonnummer dit er 476 24 206 .
Borettslaget har tilhenger som kan lånes etter avtale med vaktmestertjenesten vår på telefon 934 00 475.
Vi gjør oppmerksom på at alle beboerne har nøkler til alle innkastene. Det er lov å tømme et annet sted dersom det aktuelle innkastpunktet ikke fungerer.
Nøklene kan også benyttes til fellesboden i gate 3 ved Knausen 77. Her finner du søppelposer.
Dersom det oppstår driftstans, kan man ringe telefonnummeret som står på innkastpunktet eller kontakte vaktmestertjenesten på telefon 934 00 475.

5) Renhold ute og inne

Snørydding besørges av den enkelte beboer innenfor det naturlige området for huset. Ved store snømengder vil styret arrangere felles måkedager for terrasserydding og lignende.
Alle rom må være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er beboerne selv ansvarlig for.
Beboer må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten.
Det må også varsles om eventuelt andre skader på bygningene.

6) Inspeksjon

Styret har anledning til å foreta inspeksjon av leilighetene for å konstatere om det erveggdyr eller andre mangler ved leilighetene.

7) Innvendig vedlikehold

I samsvar med husleiekontrakten, må andelseier selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved salg kan styret holde tilbake deler av salgsbeløpet hvis det er påtakelig mangel på vedlikehold.

DET UNDERSTREKES PÅ DET STERKESTE AT DET IKKE ER TILLATT Å
KASTE TING I KLOSETTSKÅLEN SOM KAN FORÅRSAKE TETTE AVLØP.

En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leilighetene. Slike skader har vist seg å bli veldig dyre og må bekostes av den enkelte beboer.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Knausen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Sted: Auditoriet Utsikten

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 Knausen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

21.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Knausen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 08.04.2025

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 Knausen Borettslag tirsdag 08.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Knausen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Sted: Auditoriet Utsikten

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 styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

4.4 Valg av valgkomite

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 VEDTEKTSENDRING

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: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 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 21.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 345 000,- Styret foreslår å øke det ordinære honoraret til kr 375 000,-
I tillegg honoreres styret med kr 150 000,- for oppfølging av renoveringsprosjektet.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 375 000,- I tillegg honoreres styret med kr 150 000,- for ekstra arbeid knyttet til renoveringsprosjektet. Honorarene gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 17.04.2024).

4. VALG

Forrige ordinære generalforsamling lyktes ikke å velge valgkomite og dermed har styret fungert som valgkomite i forkant av årets generalforsamling. Det understrekes at forslagene i innkallingen er basert på at kandidatene har meldt sin interesse.

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 styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Maria Aleksandra Ludvigsen og Adrian Svendsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling på styremedlemmer for 2 år:
Maria Aleksandra Ludvigsen (gjenvalg)
Vegar Fagerli (ny)

Forslag til vedtak: Maria Aleksandra Ludvigsen og Vegard Fagerli velges til styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Farzin B. Langroody og Kent-Frode Eilertsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for 1 år:
Emilia Lamøy Farstadvoll (ny)
Kent-Frode Eilertsen (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Emilia Lamøy Farstadvoll og Kent-Frode Eilertsen velges til varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè. Forrige ordinære generalforsamling lyktes ikke å velge valgkomite og dermed har styret fungert som valgkomite i forkant av årets generalforsamling.

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

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Knausen borettslag med 193 andeler kan stille med 6 delegater.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Vedtektsendring

Endring av vedtektene ved å føye til foreslått tekst som eget kapittel under §2 nærmere spesifisert §2-3 og følgelig forskyve eksisterende §2-3 til å bli §2-4. Årsak er manglende regulering vedrørende salg av garasjeplasser.

"2-3 Garasjeplasser

1. Hver andel kan kun eie én garasjeplass.
2. Salg eller overføring av garasjeplass må godkjennes av styret.
3. Styret skal vurdere søknader om salg eller overføring av garasjeplass basert på borettslagets behov og retningslinjer.
4. Ved salg eller overføring av garasjeplass skal andelseier informere styret skriftlig minst 30 dager før transaksjonen.
5. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg eller overføring dersom det anses å være i strid med borettslagets interesser."

Forslag til vedtak: Foreslått endring godkjennes og til vedtektene tilføyes følgende tekst som eget kapittel under §2 nærmere spesifisert §2-3 og følgelig forskyve eksisterende §2-3 til å bli §2-4.

"2-3 Garasjeplasser

1. Hver andel kan kun eie én garasjeplass.
2. Salg eller overføring av garasjeplass må godkjennes av styret.
3. Styret skal vurdere søknader om salg eller overføring av garasjeplass basert på borettslagets behov og retningslinjer.
4. Ved salg eller overføring av garasjeplass skal andelseier informere styret skriftlig minst 30 dager før transaksjonen.
5. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg eller overføring dersom det anses å være i strid med borettslagets interesser."

Årsmelding 2024 for Knausen Borettslag

Generelle opplysninger

Knausen Borettslag, org.nr.948675714, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 193 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP2658077. 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. Knausen Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 viser et underskudd på kr 9 830 309,-
Endring i disponible midler i 2024 viser en reduksjon på kr 9 360 226,-
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er negative med kr 2 700 702,-
De negative disponible midler skyldes at kostnader som er kostnadsført, men ikke betalt per årsslutt og som er dekket av øremerkede midler i 2025.

I tillegg har boligselskapet kr 5 551 746,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Andeler omsatt i 2024:
2 stk 2-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3 051 465,-
5 stk 3-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3 375 861,-
3 stk 4-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3 893 668,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Johanne Christine Henriksen
Styremedlem, Geir Åge Floer
Styremedlem, Maria Aleksandra Ludvigsen
Styremedlem, Marius Olsen Bruksås
Styremedlem, Adrian Svendsen
Varamedlem, Farzin B. Langroody
Varamedlem, Kent-Frode Eilertsen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter hvor 134 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg er har hele/deler eller bare styreleder deltatt på 9 øvrige møter knyttet renovering.

Også på dagtid i egen arbeidstid.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- prosjektering av renovering
- Avholde beboermøte og ekstraordinær generalforsamling ang renovering
- Dugnad vår og høst
- Julegrantenning og fakkeltog 1.søndag i advent
- Håndtert av drift og vedlikehold, deriblant ulike skadesaker
- Oppfølging av vaktmestertjeneste og sommervikarer
- Utemiljø som f.eks beplantning og vedlikehold
- Publisering av Knausen- Info
- Utarbeidelse av ny hjemmseide for Knausen
- Deltakelse på storkundeforum i regi av Bonord.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Oppfølging av renovering
- Utføre ordinære styreoppgaver i henhold til årshjul
- Lansering av ny hjemmeside

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	17 382 534	17 222 540	16 133 724	18 823 780
Andre driftsinntekter	2	41 430	26 000	42 290	36 000
Sum inntekter		**17 423 964**	**17 248 540**	**16 176 014**	**18 859 780**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	187 776	234 475	177 188	191 080
Styrehonorar	4	385 000	345 000	325 000	525 000
Revisjonshonorar	5	17 236	16 000	15 160	20 000
Forretningsførerhonorar		245 133	245 133	233 460	258 000
Konsulenttjenester	6	11 417 313	47 000	2 680 103	542 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	4 319 799	1 653 000	1 009 328	1 650 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	57 475	34 000	50 525	40 000
Annet vedlikehold	9	965 431	698 000	660 012	735 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	325 172	255 500	246 317	339 500
Kostnader TV/Internett		1 196 922	1 196 922	1 083 297	1 211 963
Forsikringsskader	11	37 124	0	20 000	0
Forsikring	12	644 847	611 223	576 478	706 361
Kontingenter		77 200	78 900	77 200	77 900
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 542 150	3 604 925	3 464 863	3 636 000
Energi og brensel	14	123 811	140 000	136 874	144 200
Andre driftskostnader	15	199 145	185 000	189 904	196 000
Sum kostnader		**23 741 534**	**9 345 078**	**10 945 708**	**10 273 004**
Driftsresultat		**-6 317 570**	**7 903 462**	**5 230 306**	**8 586 776**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	396 499	130 000	486 396	150 000
Finanskostnader	17	3 909 238	3 980 237	3 522 148	3 742 379
Resultat finansposter		**-3 512 739**	**-3 850 237**	**-3 035 752**	**-3 592 379**
Ordinært resultat før skatt		**-9 830 309**	**4 053 225**	**2 194 554**	**4 994 397**
Årets resultat		**-9 830 309**	**4 053 225**	**2 194 554**	**4 994 397**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 830 309	0	2 194 554	0
Sum disponeringer		**-9 830 309**	**0**	**2 194 554**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		6 659 524	6 659 524	10 449 646	-2 700 702
Periodens resultat		-9 830 309	4 053 225	2 194 554	4 994 397
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	1 368 340	0
Avdrag på lån		-2 293 825	-2 097 954	-2 231 865	-2 248 013
Innskudd øremerkede midler		-236 091	-1 200 000	-5 121 151	-4 000 000
Uttak øremerkede midler		3 000 000	0	0	0
Endring i disponible midler		**-9 360 226**	**755 271**	**-3 790 122**	**-1 253 616**
Sum disponible midler		**-2 700 702**	**7 414 795**	**6 659 524**	**-3 954 318**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	61 445 959	61 445 959
Tomter	19, 23	3 378 000	3 378 000
Sum varige anleggsmidler		**64 823 958**	**64 823 958**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	5 551 746	8 315 655
Sum finansielle anleggsmidler		**5 551 746**	**8 315 655**
Sum anleggsmidler		**70 375 704**	**73 139 613**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		100 488	89 819
Forskuddsfakturerte kostnader		1 000 184	938 920
Kundefordringer		4 846	36
Sum fordringer		**1 105 517**	**1 028 775**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 251 641	7 418 334
Innestående på skattetrekkskonto		1	24 478
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 251 642**	**7 442 812**
Sum omløpsmidler		**2 357 159**	**8 471 587**
SUM EIENDELER		**72 732 864**	**81 611 200**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 300	19 300
Opptjent egenkapital 01.01		-7 274 842	-9 469 397
Årets endringer i egenkapital		-9 830 309	2 194 554
Sum egenkapital 31.12	**21**	**-17 085 851**	**-7 255 542**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	66 833 602	69 127 427
Borettsinnskudd	22, 23	17 927 250	17 927 250
Sum langsiktig gjeld		**84 760 852**	**87 054 677**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 911	6 037
Leverandørgjeld		4 336 096	1 084 886
Skyldig off. myndigheter		1 150	6 194
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		14 554	13 974
Påløpte renter		367 231	385 499
Påløpte avdrag	23, 24	227 890	222 174
Gjeld finansieringsforetak		107 032	93 301
Sum kortsiktig gjeld		**5 057 863**	**1 812 065**
Sum gjeld		**89 818 715**	**88 866 742**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 732 864**	**81 611 200**

31.12.24
Knausen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Johanne Christine Henriksen Styreleder	Adrian Svendsen Styremedlem	Marius Olsen Bruksås Styremedlem
Geir Åge Floer Styremedlem	Maria Aleksandra Ludvigsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	9 263 987	9 097 995	8 664 960	10 770 888
Garasjeleie	525 293	525 780	525 780	525 780
Parkeringsleie	98 530	99 000	85 200	100 800
Renter lån	3 977 801	3 980 237	3 239 844	3 742 379
TV - Internett	1 195 691	1 196 922	1 120 944	1 211 268
Inntekter dugnad	115 750	115 800	115 800	115 800
Inntekter søppelsug	108 805	108 852	108 852	108 852
Avdrag lån	2 096 677	2 097 954	2 272 344	2 248 013
Sum	**17 382 534**	**17 222 540**	**16 133 724**	**18 823 780**

Borettslaget består av 193 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	38 580	20 000	40 590	30 000
Andre inntekter	2 850	6 000	1 700	6 000
Sum	**41 430**	**26 000**	**42 290**	**36 000**

Andre inntekter er kr 2 000 fra Stakkevollan Velforening for flytting av bommer og kr 850 er innbetaling fra beboere for ny nøkkel til søppelsug.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	121 286	125 000	116 447	125 000
Påløpte feriepenger	14 554	18 000	13 974	15 000
Andre honorarer	10 000	50 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	40 786	41 475	35 664	41 080
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 150	0	1 104	0
Sum	**187 776**	**234 475**	**177 188**	**191 080**

Borettslaget har ingen ansatte, men har utbetalt timelønn til midlertidige sommerhjelper.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Andre honorar kr 10 000 er utbetalt til Knausen Borettslags representant i Stakkevollan Velforening.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	385 000	345 000	325 000	525 000
Sum	**385 000**	**345 000**	**325 000**	**525 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Det er utbetalt kr 40 000 i ekstra styrehonorar i forbindelse med renoveringsprosjektet.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	17 236	16 000	15 160	20 000
Sum	**17 236**	**16 000**	**15 160**	**20 000**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	148 291	34 000	2 250	0
Honorar for juridisk rådgivning	28 250	0	0	30 000
Teknisk rådgivning	11 240 773	13 000	2 677 853	512 000
Sum	**11 417 313**	**47 000**	**2 680 103**	**542 000**

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord til innkalling av generalforsamling, møteledelse og bistand vedrørende renoveringsprosjekt.
Juridisk rådgivning er bistand fra Bonord vedrørende parkeringsplasser .
Teknisk rådgivning gjelder årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS kr 11 325 og resterende er kostnader i forbindelse med renoveringsprosjekt.
Teknisk rådgivning kan oppsummeres som følger pr leverandør:
Asplan Viak 9 926 725 kr
Bonord 1 288 191 kr
Norconsult 14 531 kr

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	4 029 951	1 000 000	649 328	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	197 943	520 000	317 089	650 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	60 288	53 000	28 783	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	31 618	80 000	14 128	0
Sum	**4 319 799**	**1 653 000**	**1 009 328**	**1 650 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	16 250	0	7 423	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	41 225	34 000	43 102	40 000
Sum	**57 475**	**34 000**	**50 525**	**40 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	333 698	378 000	299 604	350 000
Renhold	0	0	3 694	0
Sommer- og vintervedlikehold	444 546	250 000	287 059	330 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	760	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	141 539	25 000	16 022	25 000
Annet vedlikehold	44 887	45 000	53 633	30 000
Sum	**965 431**	**698 000**	**660 012**	**735 000**

Annet vedlikehold er kostnader i forbindelse med dugnad slik som leie container og avfallstømming samt utbetaling av dugnadspenger . Dugnadspenger innbetales igjennom felleskostnadene og de som har deltatt på dugnad får pengene refundert fra borettslaget.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	1 500	884	1 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	18 995	0	7 745	20 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	262 557	254 000	237 689	273 000
Diverse serviceavtaler	43 620	0	0	45 000
Sum	**325 172**	**255 500**	**246 317**	**339 500**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-10 000	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	47 124	0	20 000	0
Sum	**37 124**	**0**	**20 000**	**0**

Borettslaget har hatt 7 forsikringsskader i 2024 hvor de har betalt 4 egenandeler på kr 10 000, 1 egenandel på 3 000 kr, 1 egenandel på 2 000 kr og 1 egenandel på 2 124 kr. En egenandel på kr 10 000 ble viderefakturert til andelseier og står derfor som inntekt.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	627 624	594 000	560 359	689 138
Premie sikringsfond felleskostnader	17 223	17 223	16 119	17 223
Sum	**644 847**	**611 223**	**576 478**	**706 361**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 711 750	2 780 000	2 639 938	2 806 000
Eiendoms- og festeavgift	830 400	824 925	824 925	830 000
Sum	**3 542 150**	**3 604 925**	**3 464 863**	**3 636 000**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	123 811	140 000	136 874	144 200
Sum	**123 811**	**140 000**	**136 874**	**144 200**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	5 000	0	0
Annen leiekostnad	4 095	7 000	11 231	5 000
Verktøy	15 265	17 000	44 212	10 000
Inventar	0	7 000	1 411	0
Driftsmateriale	14 219	20 000	18 028	20 000
Datautstyr (hardware)	0	11 000	13 686	0
Arbeidsklær og verneutstyr	6 239	5 000	20 396	5 000
Kontorrekvisita	20 804	24 000	19 578	30 000
Kurs, reiser, møter	2 200	8 000	0	8 000
Elektronisk kommunikasjon	34 189	5 000	42 726	25 000
Drivstoff	662	0	1 007	1 000
Styrekostnader	5 649	16 000	638	16 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	10 542	2 000	1 608	5 000
Bank og kortgebyrer	5 109	5 000	5 153	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	6 056	0	438	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	2 014	16 000	2 791	16 000
Andre driftskostnader	72 102	37 000	3 999	50 000
Sum	**199 145**	**185 000**	**189 904**	**196 000**

Andre driftskostnader behandlingsgebyr fra Tromsø Kommune for igangsetting prosjekt renovering fasader kr 63 240 og resten er tømming av hundebokser.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	396 499	130 000	486 396	150 000
Sum	**396 499**	**130 000**	**486 396**	**150 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 907 207	3 980 237	3 522 148	3 742 379
Andre rentekostnader	2 031	0	0	0
Sum	**3 909 238**	**3 980 237**	**3 522 148**	**3 742 379**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris	Fiber	Lagerbygg/kontor vaktmester	Garasjeanlegg	Renovering	Renovering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 756 611	880 592	718 340	50 000	430 149	14 167
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 756 611	880 592	718 340	50 000	430 149	14 167
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 756 611	880 592	718 340	50 000	430 149	14 167
Anskaffelsesår :	1977	2009	2009	2002	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Renovering	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000	346 100
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000	346 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 000	346 100
Anskaffelsesår :	2016	2021
Antatt levetid i år :		

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

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 378 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 378 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 378 000
Anskaffelsesår :	1977
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 387

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	8 315 655	3 194 503
Innskudd	236 091	5 121 151
Uttak	-3 000 000	0
Sum	**5 551 746**	**8 315 655**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	19 300	19 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-7 274 842	-9 469 397
Årets endringer i egenkapital	-9 830 309	2 194 554
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-17 085 851**	**-7 255 542**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. noten om bygninger. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	17 927 250	17 927 250
Sum	**17 927 250**	**17 927 250**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	84 988 742	87 276 851
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 823 958	64 823 958

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:		Renovering
Lånenummer:	**12127222493**	**007**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2013
Rentesats:	5.55 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.03.2025	03.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	19 000 000	72 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 229 906	58 119 695
Avdrag i perioden:	506 888	1 781 221
Lånesaldo 31.12:	**10 723 018**	**56 338 474**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 007	18	354 319	6 377 742
	2	347 524	695 048
	3	347 520	1 042 560
	5	341 541	1 707 705
	11	341 537	3 756 907
	6	330 405	1 982 430
	6	330 400	1 982 400
	3	323 601	970 803
	10	317 618	3 176 180
	1	317 614	317 614
	9	313 023	2 817 207
	22	313 019	6 886 418
	1	313 014	313 014
	35	289 100	10 118 500
	2	257 569	515 138
	15	257 565	3 863 475
	34	233 646	7 943 964
	3	203 884	611 652
	6	179 965	1 079 790
	1	179 961	179 961
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127222493	18	67 438	1 213 884
	2	66 145	132 290
	3	66 144	198 432
	5	65 006	325 030
	11	65 005	715 055
	6	62 887	377 322
	6	62 886	377 316

Pantegjeld i kredittinstitusjon

3	61 592	184 776
10	60 453	604 530
1	60 452	60 452
9	59 578	536 202
23	59 577	1 370 271
35	55 025	1 925 875
2	49 024	98 048
15	49 023	735 345
34	44 470	1 511 980
3	38 806	116 418
6	34 253	205 518
1	34 252	34 252

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Knausen Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Auditoriet Utsikten.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

31 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
25 stemmeberettigede til stede
6 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Vegard Antonsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Maria Ludvigsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Øyvind Øvergård 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 21.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Valg av tellekorps til avstemming

Vedtak:

Kent Frode Eilertsen og Kristine Nordmann-Strand er er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 345 000,- Styret foreslår å øke det ordinære honoraret til kr 375 000,-
I tillegg honoreres styret med kr 150 000,- for oppfølging av renoveringsprosjektet.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 375 000,- I tillegg honoreres styret med kr 150 000,- for ekstra arbeid knyttet til renoveringsprosjektet. Honorarene gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 17.04.2024).

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 styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Maria Aleksandra Ludvigsen og Adrian Svendsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling på styremedlemmer for 2 år:
Maria Aleksandra Ludvigsen (gjenvalg)
Vegar Fagerli (ny)

Vedtak:

Maria Aleksandra Ludvigsen og Vegard Fagerli velges til styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Farzin B. Langroody og Kent-Frode Eilertsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for 1 år:
Emilia Lamøy Farstadvoll (ny)
Kent-Frode Eilertsen (gjenvalg)

Benkeforslag:

Kristine Nordman-Strand (ny)

På grunn av at de som er på valg ble valgt til tellekorps velges nytt tellekorps for denne saken som er Johanne Henriksen og Maria Ludvigsen.

Vedtak:

Emilia Lamøy Farstadvoll og Kent-Frode Eilertsen velges til varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè. Forrige ordinære generalforsamling lyktes ikke å velge valgkomite og dermed har styret fungert som valgkomite i forkant av årets generalforsamling.

Vedtak:

Fredrik Vikestad, Øyvind Øvergård og Trine Arnesen velges som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Knausen borettslag med 193 andeler kan stille med 6 delegater.

Vedtak:

Emilia Lamøy Farstadvoll og Tobias Tobiasen samt 4 delegater fra styret velges til delegat (er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Vedtektsendring

Endring av vedtektene ved å føye til foreslått tekst som eget kapittel under §2 nærmere spesifisert §2-3 og følgelig forskyve eksisterende §2-3 til å bli §2-4. Årsak er manglende regulering vedrørende salg av garasjeplasser.

"2-3 Garasjeplasser

1. Hver andel kan kun eie én garasjeplass.
2. Salg eller overføring av garasjeplass må godkjennes av styret.
3. Styret skal vurdere søknader om salg eller overføring av garasjeplass basert på borettslagets behov og retningslinjer.
4. Ved salg eller overføring av garasjeplass skal andelseier informere styret skriftlig minst 30 dager før transaksjonen.
5. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg eller overføring dersom det anses å være i strid med borettslagets interesser."

Vedtak:

Foreslått endring godkjennes og til vedtektene tilføyes følgende tekst som eget kapittel under §2 nærmere spesifisert §2-3 og følgelig forskyve eksisterende §2-3 til å bli §2-4.

"2-3 Garasjeplasser

1. Hver andel kan kun eie én garasjeplass.
2. Salg eller overføring av garasjeplass utenom salg av andel må godkjennes av styret.
3. Styret skal vurdere søknader om salg eller overføring av garasjeplass basert på borettslagets behov og retningslinjer.
4. Ved salg eller overføring av garasjeplass skal andelseier informere styret skriftlig minst 30 dager før transaksjonen.
5. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg eller overføring dersom det anses å være i strid med borettslagets interesser."

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Knausen Borettslag mandag 30.09.2024

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Knausen Borettslag

Dato: mandag 30.09.2024 kl. 18:00

Sted: Utsikten auditorium

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

Hvem kan delta?

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

20.09.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Knausen Borettslag

Knausen Borettslag

Tidspunkt: Mandag 30.09.2024 kl. 18:00
Sted: Utsikten auditorium

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 Rehabilitering av Knausen borettslag

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling mandag 30.09.2024

På ekstraordinær 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 ekstraordinær 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 ekstraordinær generalforsamling i Knausen Borettslag mandag 30.09.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 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 dd.mm.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Slett sak dersom unødvendig

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Rehabilitering av Knausen borettslag

Styret har siden 2020 jobbet med utredning av en mulig rehabilitering av bygningsmassen i Knausen borettslag. I usikre tider med Corona og ustabil verdenssituasjon ble det lagt inn en tenkepause før full prosjektutvikling ble iverksatt høsten 2023. Prosjektet ble lagt frem på ekstraordinær generalforsamling 11.6.2024. Flertallet av andelseierne stemte ja til prosjektet, men på grunn av at låneopptaket krever 2/3 flertall ble det ikke vedtatt.

I etterkant har styret mottatt svært mange henvendelser fra andelseiere som var skuffet og overrasket over utfallet. Styret sitter med ansvaret for vedlikehold av eiendommen, og mener ut fra det som er avdekket at prosjektet må gjennomføres.

Siden avslaget i juni har styret jobbet tett med Bonord og Asplan Viak for å se på hvilke endringer som kunne gjøres, med den hensikt å redusere de totale kostnadene.

Oppsummering av dette m.m. ligger vedlagt.

For øvrig vises det til tidligere utsendt informasjon (Min side):
- Innkalling ekstraordinær generalforsamling 11.6.2024
- Informasjon etter beboermøte 3.9.2024, samt presentasjoner fra Bonord og Asplan Viak

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar renovering og påbygging som nevnt i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 220 000 000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Byggelånet konverteres til to langsiktige nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt, et for rehabiliteringen og et som fordeles på de 3- og 4-roms som får balkonger. Samtidig refinansieres resterende fellesgjeld på lånenummer 1212.72.22493 (p.t kr 10 980 122,-) og lånenummer 8210.83.7422. (p.t kr 57 239 565,-) hos DNB i et lån. Totalt lån på inntil kr 275 000 000,- med annuitet og flytende rente. Løpetid inntil 50 år.

Som sikkerhet gis pantedokumenter til sammen pålydende inntil kr 360 000 000,- i borettslagets eiendom g.nr. 125, b.nr. 387 i Tromsø Kommune med prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Rehabilitering av borettslagets bygningsmasse med låneopptak

BAKGRUNN
Borettslaget ble etablert i 1978, og store deler av borettslaget har en standard tilsvarende normal byggeskikk i 1978. En rehabilitering vil være naturlig etter et levd liv i 46 år, noe som også framkommer i tilbakemeldinger fra andelseiere.

En rehabilitering med utgangspunkt i standard fra 1978 vil ikke være fornuftig og heller ikke praktisk mulig, og rehabiliteringen er derfor prosjektert som en oppgradering med tilnærming til dagens standard. I tillegg vil prosjektet føre til at borettslaget nærmer seg de krav som snart vil komme rundt reduksjon av energiforbruk i boliger. En effekt av dette er at borettslaget er innvilget støtte fra Enova på kr 10 000 000,- men dette under forutsetning at prosjektet fører til en energireduksjon på minst 30 % og at dette gjennomføres innen juni 2027.

Styret har over flere år jobbet med å utrede en rehabilitering av borettslaget, og sammen med teknisk avdeling hos Bonord er det gjennomført et omfattende kartleggingsarbeid. Asplan Viak har gjennomført tilstandsanalyser av hele bygningsmassen og dette har dannet grunnlaget for detaljprosjekteringen, som igjen har definert innholdet i en anbudskonkurranse. I anbudskonkurransen fikk ble det sendt ut tilbudsforespørsel til 6 lokale entreprenører, og hvor to av disse valgte å komme med tilbud. Beste tilbud ble gitt av Peab Entreprenør AS. Den andre entreprenøren leverte et tilbud som var såpass mye høyere, og man antar at det er grunnlag for en del prisdrivende feil i dette tilbudet.

Det har kommet noen tilbakemeldinger på at man mener at konkurransen har vært for dårlig. I dagens marked er alle realistiske entreprenører forespurt om å komme med tilbud, og når kun to tilbydere har gitt pris har man sett på sammenlignbare prosjekter for å vurdere prisen som Knausen har fått. I denne sammenligningen kommer entreprisekostnaden fra Peab Entreprenør svært godt ut. Tabell 1 i vedlegget viser en sammenligning mellom tilsvarende prosjekter i andre borettslag med tilsvarende prosjekter, og viser helt klart at tilbudet som er gitt er svært konkurransedyktig.

11.juni 2024 ble prosjektet lagt frem for ekstraordinær generalforsamling, hvor prosjektet oppnådde et klart flertall, men ble ikke vedtatt ettersom saken krever at 2/3 av avgitte stemmer. I etterkant av denne har styret mottatt svært mange henvendelser fra andelseiere som var skuffet og overrasket over utfallet. Styret sitter med ansvaret for vedlikehold av eiendommen, og mener ut fra det som er avdekket at prosjektet må gjennomføres.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

I sommer har Bonord og Asplan Viak jobbet for å se på hvilke tiltak som kan tas bort, i den hensikt å redusere de totale kostnadene, og dette har resultert i et oppdatert budsjett, samt nye beregninger av forventede felleskostnader etter ferdigstillelse.

JUSTERT BUDSJETT

Entreprisekostnad	kr 158 998 355
Innkorting av byggetid	kr 3 000 000
Ombygging ventilasjon	kr 5 000 000
Generelle kostnader	kr 8 500 000
Sikkerhet	kr 20 000 000
Ventilasjonsvalg	kr 2 000 000
LPS	kr 14 800 000
Byggelånsrenter	kr 16 900 000
Totalt	**kr 229 198 355**
Enovastøtte	kr 10 000 000
Egenkapital	kr 10 000 000
Lånebehov	**kr 209 198 355**
Balkonger 3-roms	kr 4 053 000
Balkonger 4-roms	kr 656 000
Sum byggelån til fordeling	**kr 204 489 355**

På grunn av tidsfristene som løper i prosjektet vil tall som presenteres innkallingen her kunne bli justerte frem mot ekstraordinær generalforsamling. Entreprenøren regner løpende på kostnader for nye løsninger, ventilasjonsingeniører ser på muligheter for ventilasjonsløsningen på tak, samt at det vil være muligheter for flere forhandlinger opp mot bankene. Alt dette med mål om å redusere totalkostnadene i prosjektet. I forslag til vedtak er byggelånet satt til kr 220 000 000,- og dette er kr 10 000 000,- høyere enn hva som vises i budsjettet. Årsaken til dette er at støtten fra Enova ikke utbetales før prosjektet er ferdig, så borettslaget må derfor bruke byggelån til støtten er utbetalt.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

HVA ER NYTT SIDEN SIST?
I all hovedsak er rehabiliteringen den samme som har blitt presentert i beboermøte og ekstraordinær generalforsamling, men noen justeringer er gjort og ble presentert i beboermøte 3.september 2024. Det justerte budsjettet viser den økonomiske virkningen av endringene, og i hovedsak dreier dette seg om:

- Støtte fra ENOVA på kr 10 000 000,- (forutsetter at prosjektet gjennomføres som beskrevet og ferdigstilles innen juni 2027)
- Egen sparing på kr 10 000 000,- Felleskostnadene økes trinnvis frem til ferdigstillelse av prosjektet. F.eks. med 5 % hvert kvartal eller halvår. Dette gjør at det totale låneopptaket etter rehabilitering blir lavere, samtidig som at andelseierne gradvis får tilpasset seg en høyere månedlig felleskostnad.
- Reduserte entreprisekostnader på kr 1 500 000,- på grunn av:
    - Redusert mengde isolasjon i krypkjeller (vegger og under dekke) Dette minsker energibesparelsen med 0,5 %, og vil ikke påvirke Enova-støtten.
    - Nye boder og innganger på 2-roms i blokk F (Knausen 23-32) utgår. Eksisterende løsning beholdes, men vindfang etterisoleres og det monteres et mindre skjermtak over inngang.
    - Endring av fasadeplater (fra eloksert aluminium til lakkerte som har levetid på 50 år). Fasadeplatene får en billigere overflatebehandling (standard slett i stedet for børstet overflate) og en mindre dyp profil.
    - Fasadeplater med mindre dyp profil resulterer i mindre dype beslag rundt dører, vinduer og gesims.
    - Ny løsning på etterisolering av krypkjeller
- Forkorting av byggetid øker kostnadene med ca kr 3 000 000,-
    - Dette må gjøres for å nå fristen for å få støtte fra Enova
- Garasjeport byttes ikke (besparelse på kr 300 000,-)
- Endring av ventilasjon (besparelse på kr 500 000,-)
- Redusert sikkerhetsavsetning (kr 1 619 753,-)
- Fastpris på lønns- og prisstigning gir en reduksjon på kr 2 700 000,-

Totalt sett fører dette til en avrundet prosjektkostnad på kr 230 000 000,- og et byggelån på kr 209 198 355,-

For ytterligere detaljer knyttet til prosjektet vises det til innkalling til ekstraordinær generalforsamling 11.6.2024, samt informasjon fra styret publisert på Min side.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER
Prosjektkostnadene er redusert med ca kr 23 000 000,- siden forrige EGF. Dette får konsekvenser for de forventede fremtidige felleskostnadene etter rehabilitering.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Totalt sett vil borettslaget ha en gjeld på kr 270 304 975,- når prosjektet er avsluttet, hvor kr 209 198 355,- knyttet til rehabiliteringen og resterende er refinansiering av eksisterende gjeld. Dette gir følgende gjeld per andel:

Leilighetstype	Antall	Byggelån	Eksisterende gjeld	Balkonger	Sum per andel
2-roms	10	679 455	203 038		882 493
2-roms	51	882 151	263 609		1 145 760
3-roms	67	1 091 468	326 158	60 493	1 478 119
4-roms	14	1 247 445	372 768	46 857	1 667 070
4-roms	16	1 247 445	372 768		1 620 213
4-roms	27	1 199 254	358 368		1 557 622
4-roms	8	1 221 694	365 073		1 586 767
Totalt	**193**				**270 304 975**

Tabellen over viser de ulike leilighetstypene og totalgjeld etter rehabilitering. I tabell 2 i vedlegget ligger en oversikt over hvilke leiligheter (adresser) som knyttes til de ulike typene.

Låneopptaket vil føre til en økning i de månedlige felleskostnadene og tabellen under viser hvordan disse vil bli dersom vi legger dagens rente til grunn i beregningene:

Leilighetstype	Antall	Grunnleie	Renter	Avdrag	Dugnad	TV/internett	Søppelsug	Totalt
2-roms	10	1 882	4 016	503	50	523	kr 47	**kr 7 022**
2-roms	51	2 444	5 215	654	50	523	kr 47	**kr 8 932**
3-roms *	67	3 024	6 452	809	50	523	kr 47	**kr 11 203**
4-roms *	14	3 456	7 374	924	50	523	kr 47	**kr 12 606**
4-roms	16	3 456	7 374	924	50	523	kr 47	**kr 12 374**
4-roms	27	3 322	7 089	889	50	523	kr 47	**kr 11 920**
4-roms	8	3 384	7 222	905	50	523	kr 47	**kr 12 131**

NB! Garasje- og parkeringsleie kommer i tillegg

**** tillegg for balkong på hhv. kr 299,- for 3-roms og kr 231,- for 4-roms per mnd***

NB! Tillegget for balkong er inkludert i totalsummen

Tabellen over forutsetter gjennomføring av prosjektet som beskrevet, og legger til grunn at borettslagets driftskostnader ikke endres vesentlig ut fra dagens nivå. I tabellen over er det tatt hensyn til en lavere sparing enn hva som er tilfellet i dag, samt at det forventes at borettslagets vedlikeholdskostnader vil bli vesentlig redusert som følge av rehabiliteringen. I tillegg forutsetter dette følgende lånebetingelser på rehabiliteringslånet: rente på 5,45 %, løpetid på 47,5 år og annuitet. Refinansiert fellesgjeld: rente på 5,50 %, løpetid på 30 år og annuitet. Eventuelle renteendringer eller andre endringer i borettslagets øvrige kostnader vil kunne påvirke felleskostnadene. I tabell 3 i vedlegget finnes en oversikt over virkningen av en reduksjon i rente på 1 %-poeng.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

En økning i fellesgjelden får naturligvis konsekvenser for de månedlige felleskostnadene og sammenlignet med dagens felleskostnader er økningen per leilighetstype estimert slik:

Leilighetstype	Antall	Felleskostnader per 3.9.2024	Estimerte felleskostnader	Økning per mnd
2-roms	10	4 885	7 022	2 137
2-roms	51	6 157	8 932	2 775
3-roms *	67	7 471	11 203	3 732
4-roms *	14	8 451	12 606	4 155
4-roms	16	8 451	12 374	3 923
4-roms	27	8 148	11 920	3 772
4-roms	8	8 289	12 131	3 842

NB! Garasje- og parkeringsleie kommer i tillegg

ØVRIGE ØKONOMISKE MOMENTER

Økte rentefradrag
En økning av fellesgjelden vil føre til økte rentekostnader, som igjen øker rentefradraget som hver enkelt får. Per september 2024 er dette rentefradraget på 22 %, og vil bli gjeldende på skattemeldingen året etter at lånet trer i kraft. Skattetrekket kan likevel justeres fra den måneden borettslaget betaler første termin til banken. Det er ikke laget oversikt eller gjort beregninger for hvordan effekt dette får, så det må hver enkelt beregne selv, evt. ta kontakt med Skatteetaten for bistand til dette.

Reduserte energikostnader
Energirådgiver i Asplan Viak har beregnet en total energireduksjon på over 40 % som følge av tiltakene som er planlagt utført. Dette vil påpvirke energiforbruket for hver enkelt andel, men det er ikke gjort konkrete beregninger for hver enkelt leilighet.

Grønn finansiering
Tiltakene som er lagt inn i prosjektet gjør at borettslaget kvalifiserer til å oppnå grønn finansiering på delen av fellesgjelden som dekker rehabiliteringen. Dette betyr også at andelseierne i Knausen kan få grønn finansiering på sitt private boliglån. Andelseierne oppfordres til å ta kontakt med sin egen bankforbindelse for å se hvordan utslag dette gir for hver enkelt.

Bedre trivsel
Styret mener at en rehabilitering av borettslaget vil øke attraktiviteten og bidra til økt bolyst for andelseierne i Knausen borettslag. Flesteparten av de andre borettslagene på Stakkevollan er allerede ferdige, eller godt i gang, med tilsvarende prosjekter, og styret mener at også andelseierne i Knausen borettslag fortjener en slik fornyelse av borettslaget.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Vedlegg

Tabell 1: sammenlignbare entreprisekostnader

	Entreprisekostnad ink mva	Enheter	Snitt
Knausen	160 800 000	193	833 160
Rundvannet	156 250 000	146	1 070 205
Brattbakken	165 000 000	172	959 930
Varden	170 000 000	200	850 000

Tabell 2: Hvem er hvem?

Leilighetstype	Antall	Knausen adressenr	Blokk
2-roms	10	23-32	F
2-roms	51	57-69, 80-87, 98-107, 120-131, 140-147	G, D, E, B, C
3-roms	67		
4-roms	14	180-193	W1, W2
4-roms	16	156-163, 172-179	A1, A2
4-roms	27	1-14, 33-43, 78-79	D, F, L
4-roms	8	15-22	H
Totalt	**193**		

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Tabell 3: Simulering av felleskostnader ved rentenedgang

Rentebanen til Norges Bank indikerer at styringsrenten vil falle med ca 1 %-poeng til 2026[1] og være svakt fallende etter dette. Boliglånsrenten har samlet sett i stor grad fulgt oppgangen i styringsrenten siden høsten 2021, og det forventes at et fall i styringsrenten også vil påvirke boliglånsrenten i mer eller mindre samme grad.

Leilighetstype	Antall	Grunnleie	Renter	Avdrag	Dugnad	TV/internett	Søppelsug	Totalt	Reduksjon
2-roms	10	1 882	3 281	642	50	523	kr 47	**kr 6 425**	-kr 597
2-roms	51	2 444	4 260	834	50	523	kr 47	**kr 8 157**	-kr 775
3-roms *	67	3 024	5 271	1 031	50	523	kr 47	**kr 10 203**	-kr 1 001
4-roms *	14	3 456	6 024	1 179	50	523	kr 47	**kr 11 477**	-kr 1 128
4-roms	16	3 456	6 024	1 179	50	523	kr 47	**kr 11 279**	-kr 1 096
4-roms	27	3 322	5 791	1 133	50	523	kr 47	**kr 10 866**	-kr 1 053
4-roms	8	3 384	5 899	1 154	50	523	kr 47	**kr 11 058**	-kr 1 073

NB! Garasje- og parkeringsleie kommer i tillegg

**** tillegg for balkong på hhv. kr 299,- for 3-roms og kr 231,- for 4-roms per mnd***

Tabellen over viser simulerte felleskostnader ved en rente på 4,45 %/ 4,50 %.

[1] **(Norges Bank Pengepolitisk rapport 3/2024 av 19.9.2024)**

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

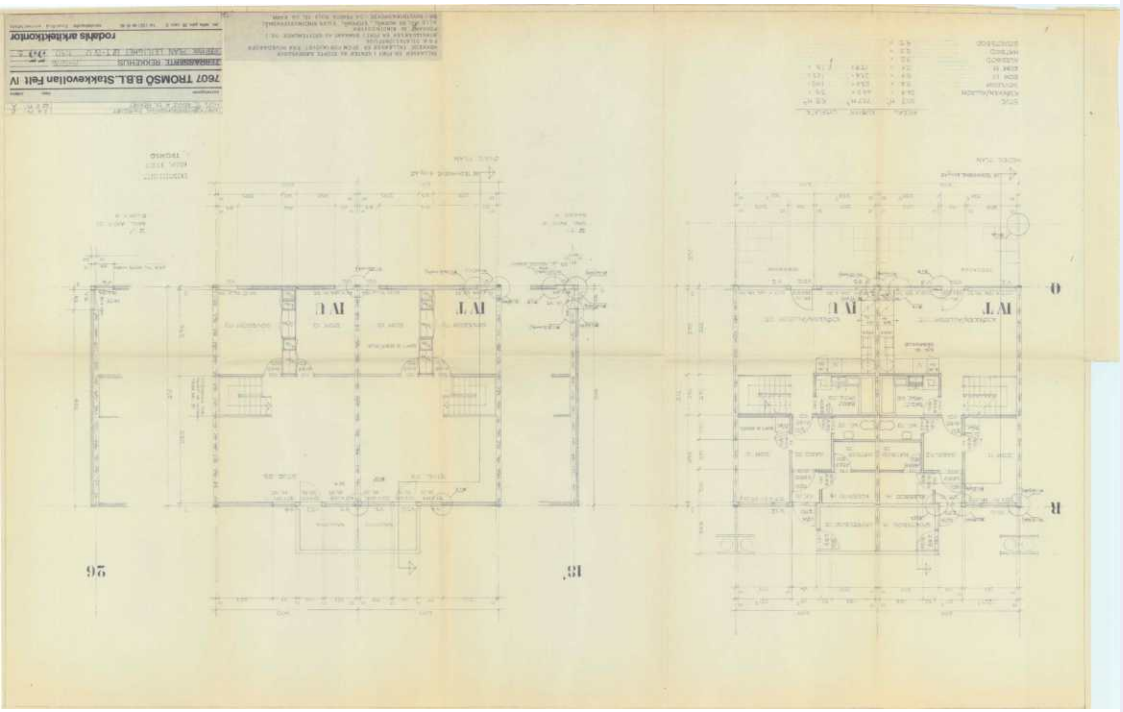
Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

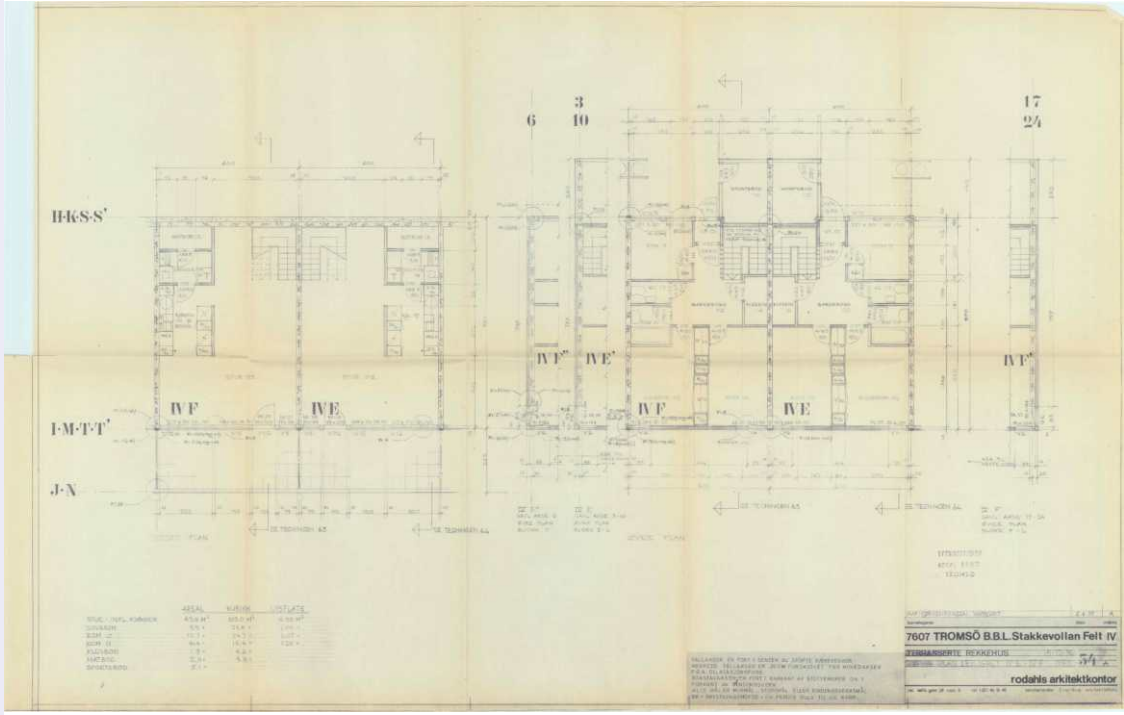
Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

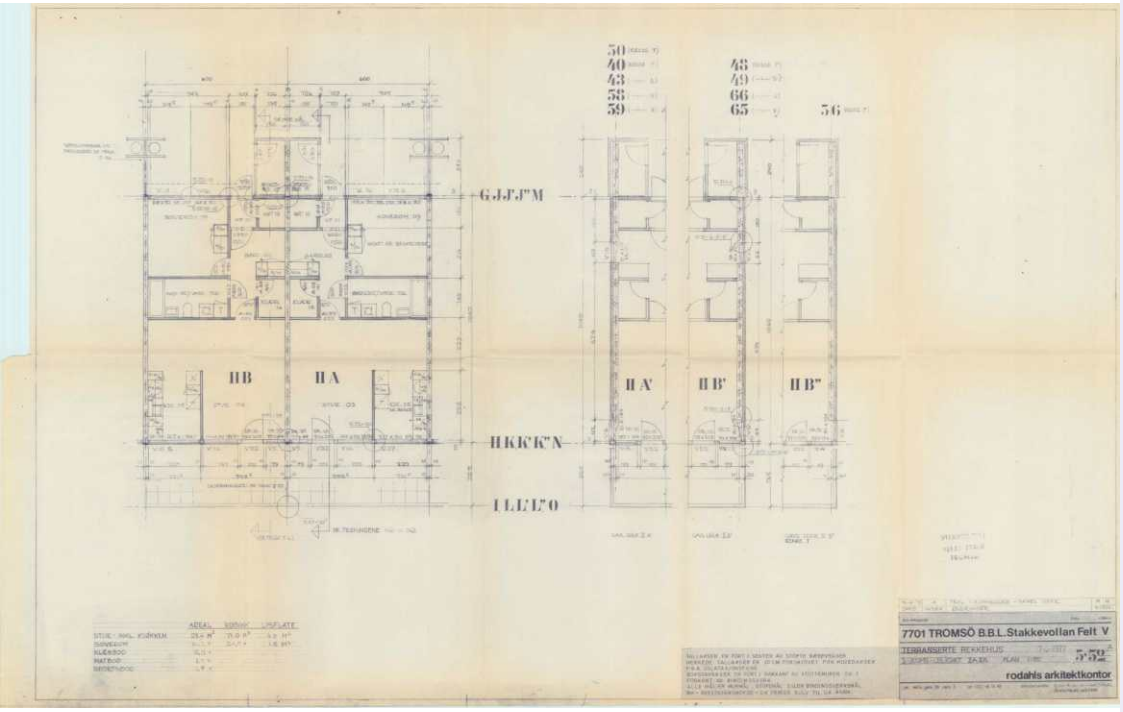
Avdeling Harstad
Magnus gate 1

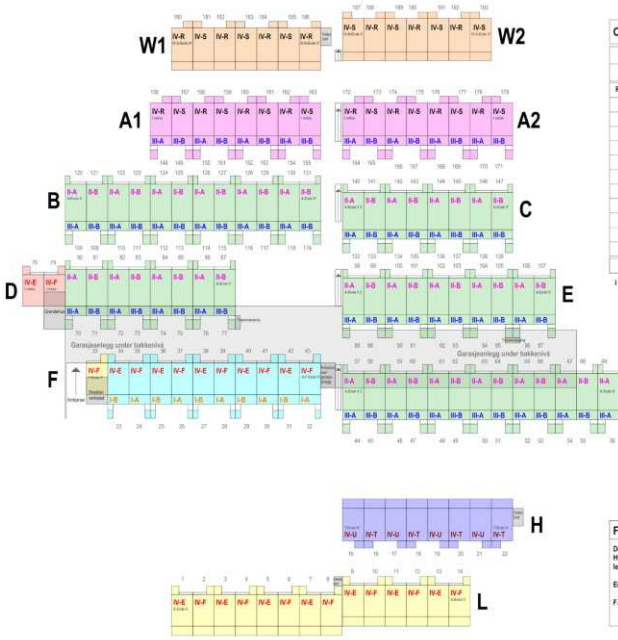
Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva




3
6 10
17
24
H·G·S·S'
I·M·T·T'
J·N
IV F
IV E
IV F'
IV E'
IV F"
7607 TROMSØ B.B.L. Stakkevollan Felt IV
rodahls arkitektkontor





OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER

	1-ROMS		2-ROMS		3-ROMS		4-ROMS				
	I-A	I-B	II-A	II-B	III-A	III-B	IV-E	IV-F	IV-R	IV-S	IV-T	IV-U
REKKE A1					4	4			4	4		
A2					4	4			4	4		
B			6	6	6	6						
C			4	4	4	4						
D			4	4	4	4	1	1				
E			5	5	5	5						
F	5	5					5	6				
G			7	6	7	6						
H											4	4
L							7	7				
W1									4	3		
W2									3	4		
SUM	5	5	26	25	34	33	13	14	15	15	4	4

I ALT 193 LEILIGHETER

HOTLINK 1 : IEILIGHET III A B OG IV R S

HOTLINK 2 : Leilighet III A og II A — B-Modul

HOTLINK 3 : IEILIGHET I A B OG IV E F

HOTLINK 4 : Leilighet IV E F

HOTLINK 5 : Leilighet IV S R — S-Modul

HOTLINK 6 : Leilighet IV T U

Tegnet i rekke D

Garasjeanlegg tegnet i rekke F og G

FARGEFORKLARING

Det finnes 6 leilighetstyper. Disse er kombinert på forskjellige måter med hverandre i boligfeltet. Hver leilighetstype vises i en fast farge. Dette for å få et raskt overblikk over de forskjellige leilighetskombinasjoner.

En fast kombinasjon av leilighetstyper = skravert farge på boligrekke (= hotlink i modellfilen)

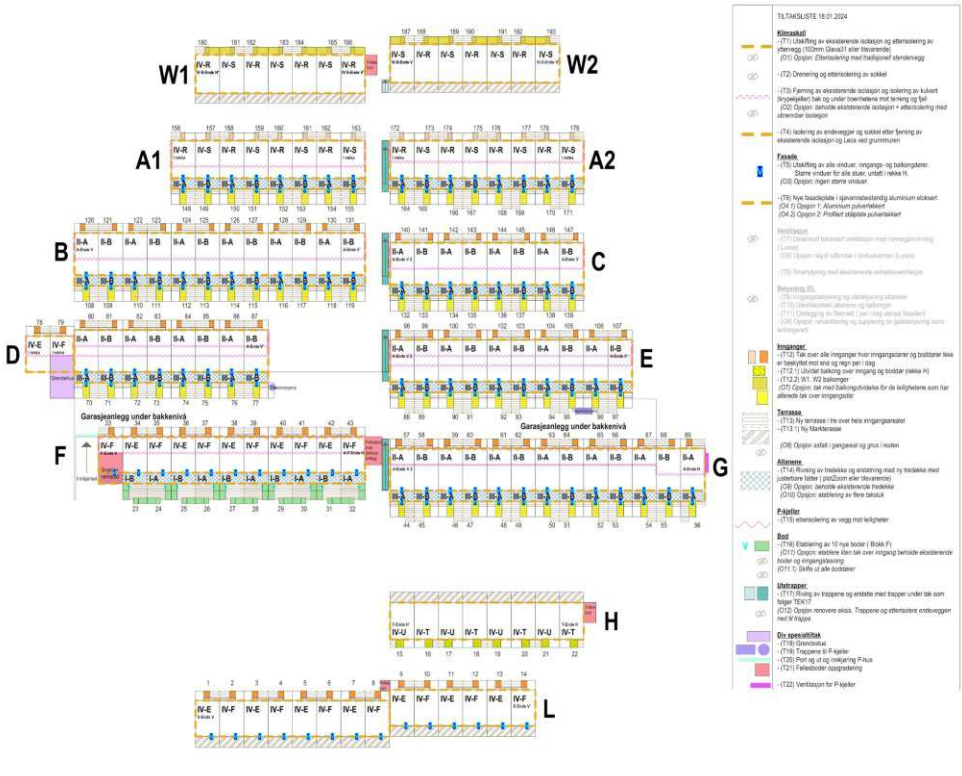
F.eks. de blåe leiligheter (III-A of III-B) finns i 2 kombinasjoner: grønn og lilla rekkeskravur.
de røde leiligheter (IV-E of IV-F) finnes i 3 kombinasjoner: gul, cyn, rød rekkeskravur.

Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Oversikt av Leilighetstyper og kombinasjoner

Side 1 — G-01



TILTAKSLISTE 18.01.2024

Klimaskall
- (T1) Utkrafting av eksisterende isolasjon og etterisolering av yttervegg (103mm Glava31 eller tilsvarende)
(O1) Opsjon: Etterisolering med tradisjonell stendervegg

- (T2) Drenering og etterisolering av sokkel

- (T3) Fjerning av eksisterende isolasjon og isolering av kuldert limpapptak med ny isolasjon og ny overflatelære mot terreng og fjell
(O2) Opsjon: beholde eksisterende isolasjon + etterisolering med utvendig isolasjon

- (T4) Isolering av endevegger og sokkel etter fjerning av eksisterende isolasjon og Leca vegg grunnmuren

Fasade
- (T5) Utkrafting av alle vinduer, inngangs- og balkongdører: Større vinduer for alle stuer, unntatt i rekke H.
(O3) Opsjon: ingen større vinduer.

- (T6) Nye beslagsleiste i gjenværsbestandig aluminium eloksert:
(O4.1) Opsjon 1: Aluminium pulverlakkert
(O4.2) Opsjon 2: Profilert stålplate pulverlakkert

Ventilasjon
- (T7) Utvendig balansert ventilasjon med varmegjenvinning (Lunos)
(O5) Opsjon: skjult rotorvifte i innbyggmen (Lunos)

- (T8) Smartstyring med eksisterende enkeltswartilasjon

Belysning (El).
- (T9) Inngangsbelysning og utelatelysing utvendig
(T10) Utendørsuttak/ stikkontakt ved alle balkonger
(T11) Overlegging av fiberkabl (per i dag ukenok fiberkabl)
(O6) Opsjon: rehabilitering og supplering av gjeldende/ny samt anbringelse?

Inngangar.
- (T12) Tak over alle inngangar hvor inngangsdører og boddører ikke er beskyttet mot snø og regn per i dag
- (T12.1) Utvidet balkong over inngang og boddar (rekke H)
- (T12.2) W1, W2 balkonger
(O7) Opsjon: tak med balkongutvidelse for de leilighetene som har allerede tak over inngangsdør

Terrasse
- (T13) Ny terrasse i tre over hele inngangsarealet
- (T13.1) Ny Markterrasse

(O8) Opsjon asfalt i gangareal og grus i resten

Altanene
- (T14) Riving av trastekke og endatning med ny trastekke med justerbare fatter (pitch2zero eller tilsvarende)
(O9) Opsjon: beholde eksisterende trastekke
(O10) Opsjon: etablering av flere takluk

P-kjeller
- (T15) etterisolering av vegg mot leilighetet

Bod
- (T16) Etablering av 10 nye bodar (Bokk F)
(O11) Opsjon: etablere liten tak over inngang betoide eksisterende bodar og inngangsløsning
(O11.1) Skifte ut alle boddører

Utetrapper
- (T17) Riving av trappene og endatte med trapper under tak som følger TEK17
(O12) Opsjon renovere eksis. Trappene og etterisolere endeveggen med N trapps

Div spesialtiltak
- (T18) Grenclostad
- (T19) Trappene til P-kjeller.
- (T25) Port og ut og innkjøring P-hus
- (T21) Fellesboder oppgradering

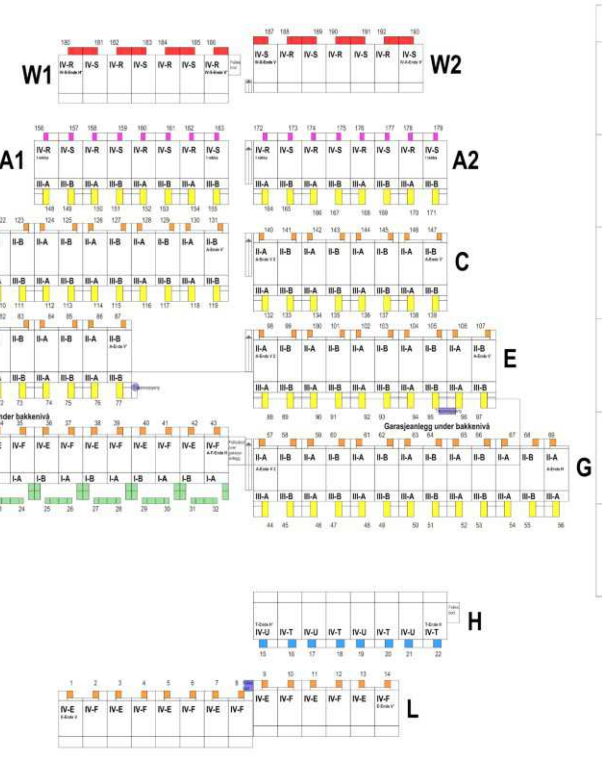
- (T22) Ventilasjon for P-kjeller

Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Oversikt av Tiltak

Side 2 G-01



ADKOMST TYPER
Endringsområdet markert med farge

		kommentarer
1	**Tiltak** Skjermtak i tilknytning til hovedtak og bod	**Rekke B, D, E, F, G, L** Eksisterende fasade i tre og metall
2	**Tiltak** Skjermtak fra bodtak.	**Rekke A1, A2**
3	**Tiltak** Bodtak blir balkong, med utvidelse over inngangsdør	**Rekke W1, W2**
4	**Tiltak** Balkongutvidelse fra eks. balkong over bod	**Rekke H**
5	**Tiltak** Endring av eks. vindfang Fjerning av eks. bod Etablering av ny bod	**Rekke F**
6	**Opsjon** Balkongutvidelse	**Rekke A1, A2, B, C, D, E, G** Tre undervarianter: 6A - Bod i lagi 6B - Bod i stender 6C - Bod over garasjedekke Medfører en annen fundamentløsning

Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Oversikt av Adkomsttyper

Side 3 G-01

1

Tiltak

Skjermtak i tilknytning til hovedtak og bod

Rekke B, D, E, F, G, L

Eksisterende fasade i tre og metall

Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon



2

Tiltak

Skjermtak fra bodtak.

Rekke A1, A2

Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon



3

Tiltak

Bodtak blir balkong, med utvidelse over inngangsdør.

Rekke W1, W2

Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon



4

Tiltak

Balkongutvidelse fra eks. balkong over bod

Rekke H

Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon



5

Tiltak

Endring av eks. vindfang
Fjerning av eks. bod
Etablering av ny bod

Rekke F

Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon



6

Opsjon

Balkongutvidelse

Rekke A1, A2, B, C, D, E, G

Tre undervarianter:
6A - Bod i tegl
6B - Bod i stender
6C - Bod over garasjedekke
Medfører en annen fundamentløsning

Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon



Knausen borettslag

bonord

RAMMESØKNAD

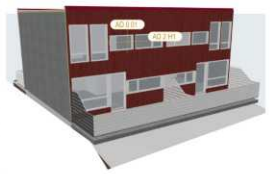
Oversikt av Adkomsttyper

Side 4

G-01

EKSISTERENDE





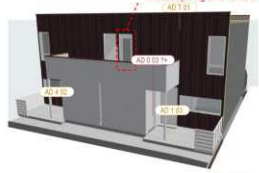


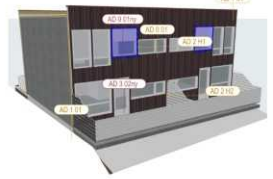
IV-R/S plan 1

IV-R/S plan 1

PLANLAGT

vindusutsparing er for smal til dør. Justeres





TH

TH

IV-R/S plan 1

IV-R/S plan 1

TILTAK OG OPSJONER

Se Tegning " 02-Oversikt tiltak"

AVVIK FRA STANDARD LØSNING

- endeleiligheter, 4 stk.
- terrengtrapp

ØVRIGE OPPLYSNINGER

- eks fasade er kledd med trekledning

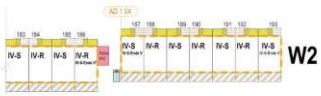
UAVKLART / OBS

- Balkong trenger minimum en 9M dør. Dagens vindusåpning er for smal. Dette må justeres og krever en egen detalj. (vindu til dør + større utsparing)

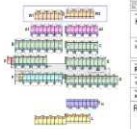
Større vindu, størrelse + plassering må tekrefles.
Det er ikke samsvar mellom tiltaksisten (epcot Ralf) og tiltaksdokumentet fra Julia/Ralf.
Større vinduer er beskrevet som opsjon







W2



Knausen borettslag

bonord

RAMMESØKNAD

Rekke W1 og W2

Side 5

G-01

EKSISTERENDE



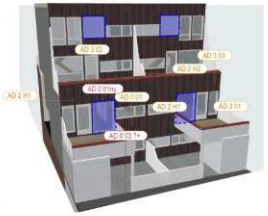


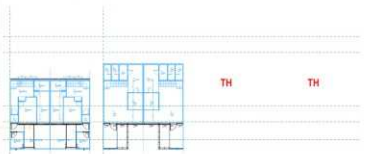


1. **etg:** III-A/B plan 1 2. **etg:** III-A/B plan 1 3. **etg:** IV-R/S plan 1 4. **etg:** IV-R/S plan 2

PLANLAGT







1. **etg:** III-A/B plan 1 2. **etg:** III-A/B plan 1 3. **etg:** IV-R/S plan 1 4. **etg:** IV-R/S plan 2

TILTAK OG OPSJONER

Se Tegning " 02-Oversikt tiltak"

AVVIK FRA STANDARD LØSNING

- endeleilighet, 4 stk.

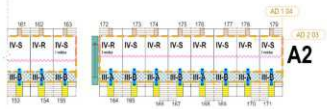
ØVRIGE OPPLYSNINGER

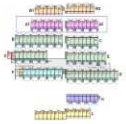
UAVKLART / OBS

Større vindu, størrelse + plassering må bekreftes.
Det er ikke samsvar mellom tiltakslisten (epost Ralf) og tiltaksdokumentet fra Julia/Ralf.
Større vinduer er beskrevet som **opsjon**











Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Rekke A1 og A2

Side 6 G-01

EKSISTERENDE

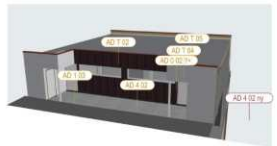


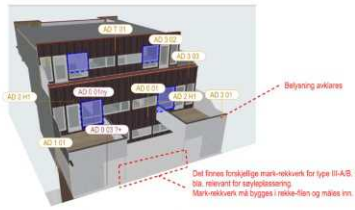




1. **etg:** III-A/B plan 1 2. **etg:** III-A/B plan 1 3. **etg:** II-A/B plan 2

PLANLAGT







1. **etg:** III-A/B plan 1 2. **etg:** III-A/B plan 1 3. **etg:** II-A/B plan 2

TILTAK OG OPSJONER

Se Tegning " 02-Oversikt tiltak"

AVVIK FRA STANDARD LØSNING

- Endeleilighet
- Fellesboder?
- Trapp til p-anlegg ved rekke D og E
- Parkeringsanlegg under blokk D, E G. RIB: nye konstuksjoner vil ved disse tilfeller ligge på dekke over P-kjeller.
- Tilslutning av type IV-E/F ved blokk D
tilslutning av grendehus ved blokk D
- Plassering av rekkverk mot gate er forskjellig mellom blokkene, det er nå tegnet likt. Størrelse på privat område er dermed også forskjellig.
- Søyleplassering krasjer av og til med mørkrekkverk pga dette avviket.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

UAVKLART / OBS

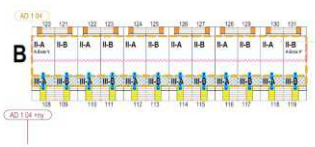
- plassering mørkrekkverk er foreslgtlig fra rekke til rekke.
- skal ikke mørkstilerekkverk gjenbrukes eller bygges på nytt
- belysning

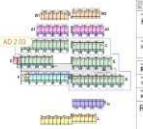
Større vindu, størrelse + plassering må bekreftes.
Større vinduer er beskrevet som **opsjon**











Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Rekke B, C, D, E, G

Side 7 G-01

EKSISTERENDE







1. etg: I-A/B plan 1 **2. etg:** IV-E/F plan 1 **3. etg:** IV-E/F plan 2

PLANLAGT





TH TH TH

1. etg: I-A/B plan 1 **2. etg:** IV-E/F plan 1 **3. etg:** IV-E/F plan 2

TILTAK OG OPSJONER

Se Tegning " 02-Oversikt tiltak"

AVVIK FRA STANDARD LØSNING

- Endeleilighet
- Fellesboder?
- Garasjeanlegg
- Innkjøring garasjeanlegg
- Avsluttning med fellesbod isf I-A/B
- RIB: nye konstuksjoner vil ligge på dekke over P-kjeller

ØVRIGE OPPLYSNINGER

Dette er en ny løsning. Finnes ikke på brattbakken.

Tiltak består av nye innvendige konstruksjoner inn i leilighet I A/B
- leilighetsskillevegger, med brann og lydkrav
- nytt gulv på grunn
- fundamentene til ny bod? og ny vindfang?

tiltaket forverrer dagslysforhold inn i leilighetene

UAVKLART / OBS

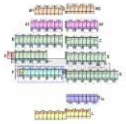
Større vindu. størrelse + plassering må bekreftes.
Det er ikke samsvar mellom tiltaksteksten (epost Ralf) og tiltaksdokumentet fra Julia/Ralf.
Større vinduer er beskrevet som **opsjon**





F





Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Rekke F

Side 8 G-01

EKSISTERENDE



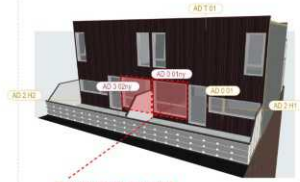




TH TH

1. etg: IV-U/T plan 1 **2. etg:** IV-U/T plan 2

PLANLAGT





TH TH

1. etg: III-A/B plan 1 **2. etg:** III-A/B plan 2

TILTAK OG OPSJONER

Se Tegning " 02-Oversikt tiltak"

AVVIK FRA STANDARD LØSNING

- endeleilighet
- fellesbod?

ØVRIGE OPPLYSNINGER

- eks fasade er kledd med trekledning

UAVKLART / OBS

Større vindu utgår. Må endres i modell.

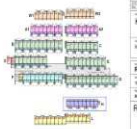
Større vindu. størrelse + plassering må bekreftes.
Det er ikke samsvar mellom tiltaksteksten (epost Ralf) og tiltaksdokumentet fra Julia/Ralf.
Større vinduer er beskrevet som **opsjon**







H

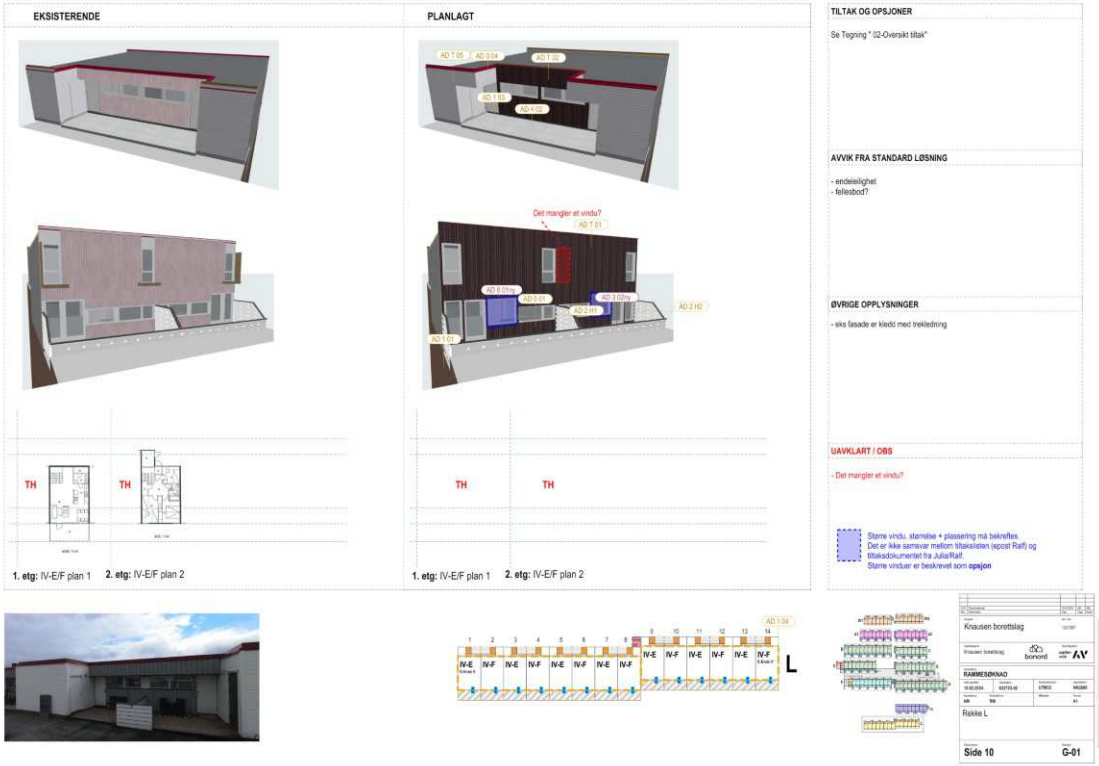


Knausen borettslag

RAMMESØKNAD

Rekke H

Side 9 G-01



TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 862/77

Dato, avsluttende synsforr. 12. september 1979

Arbeidssted	Nordøyavegen, Knausen 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139. C.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 3 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	A/S Nordbetong

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).

9000 Tromsø, den 13. september 1979

Aage Larssen
bygningssjef

Odd Andresen
avd.ing.

OLSENS TRYKKERI – TROMSØ

Grunnkart

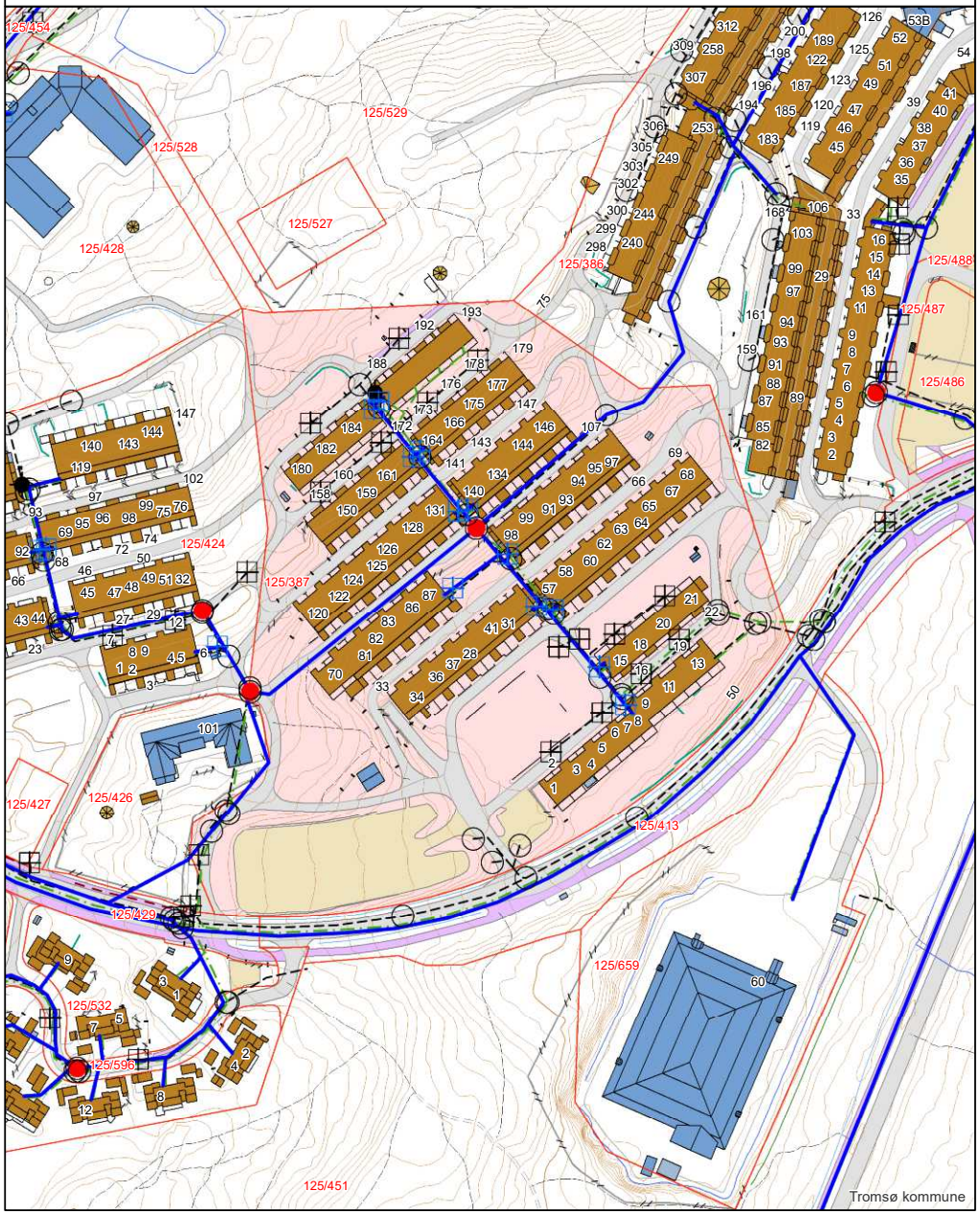
Adresse: Knausen 138, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/387/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 40186 m□

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-23

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

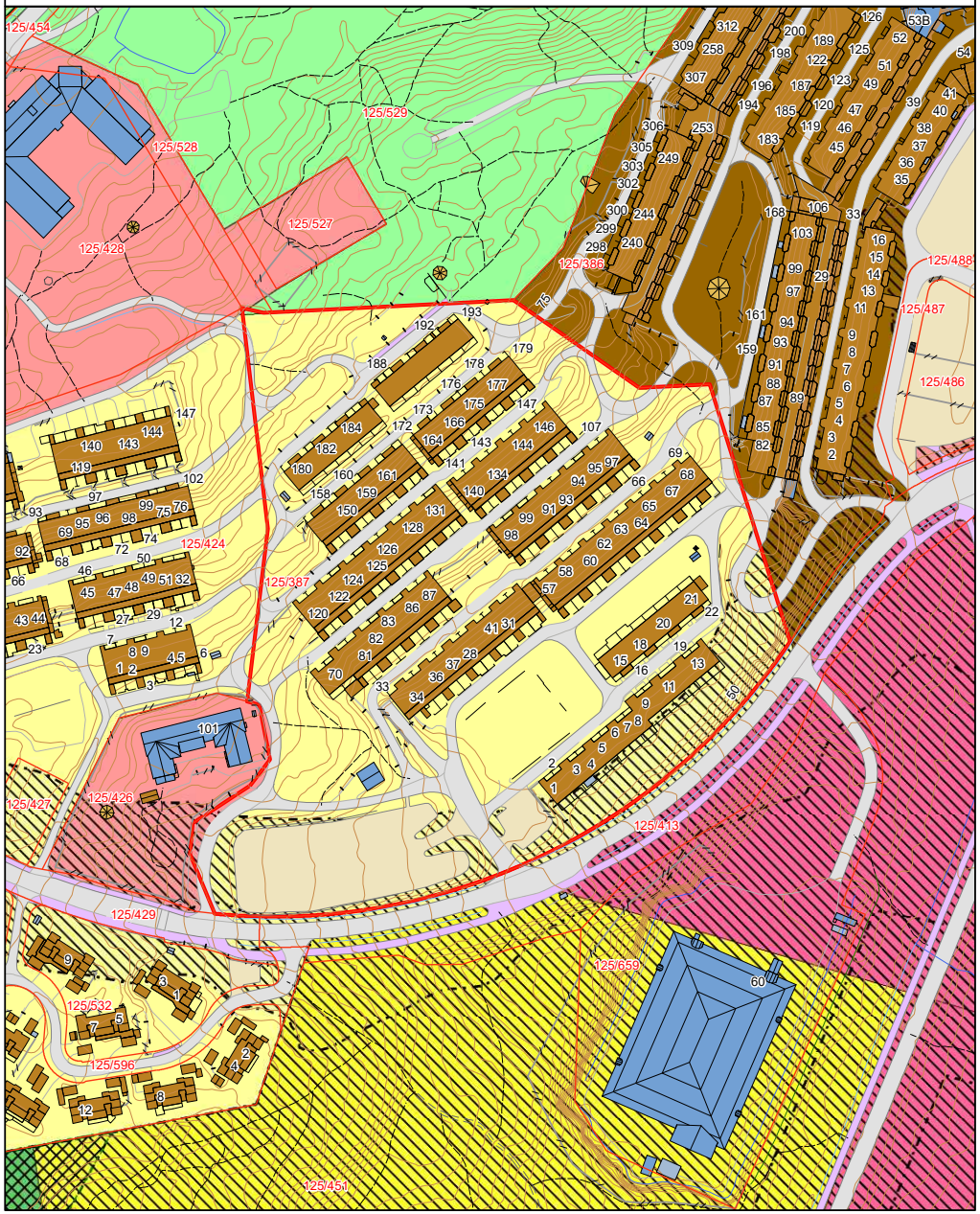
Adresse: Knausen 138, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/387/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-23

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Stikkrenne
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Friområde nåværende
- Park framtidig

Reguleringsplan

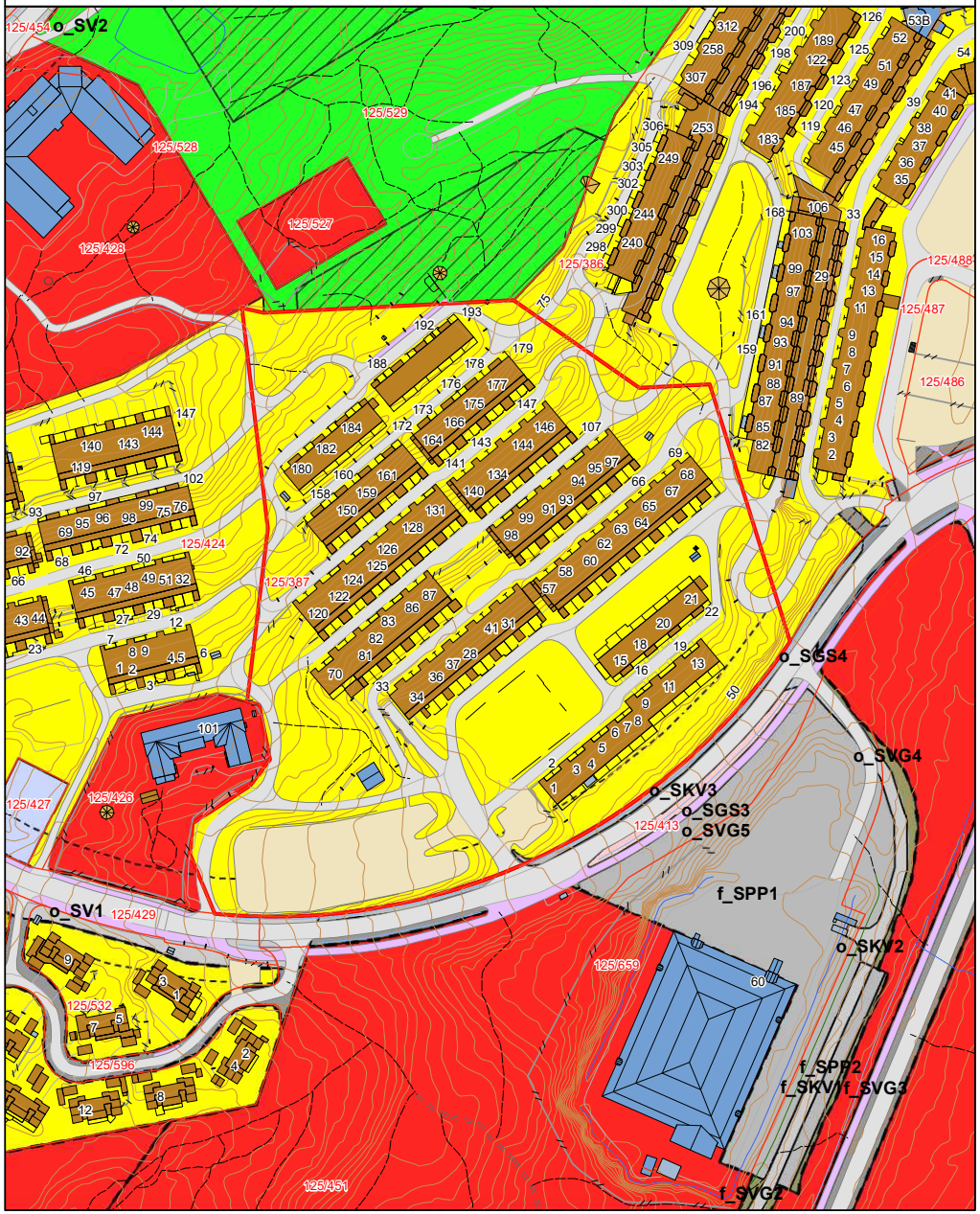
Adresse: Knausen 138, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/387/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0687
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1980

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-23

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Stikkrenne
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Reguleringsplan

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

KNAUSEN 138

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Knausen	Linje 20, 42	3 min 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes		14 min

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	10 min 4.2 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	10 min
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	11 min 4.6 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	7 min 2.7 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	10 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tromsø taxi	14 min
Ishavskraft - Tromsø Taxi	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

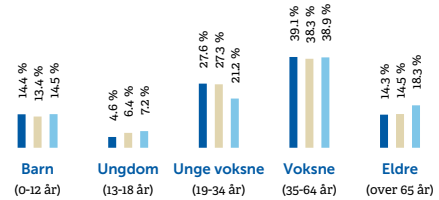
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stakkevollan/Skattøra	2 985	1 880
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stakkevollan barnehage (1-5 år) 56 barn	3 min 0.2 km
Soldagen barnehage (0-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km
Gimle studentbarnehage (0-5 år) 60 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan Post i butikk	5 min 0.3 km
Coop Extra Isrenna Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 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. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

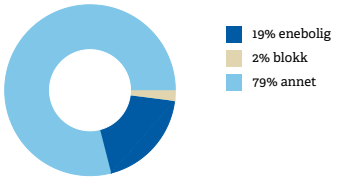
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollan treningshall, Bobla Fotball	4 min 0.3 km
Stakkevollanhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Feel24 Isrenna	14 min
EVO Tromsø Nord	8 min

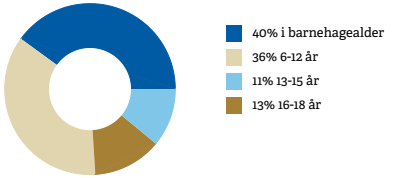
BOLIGMASSE



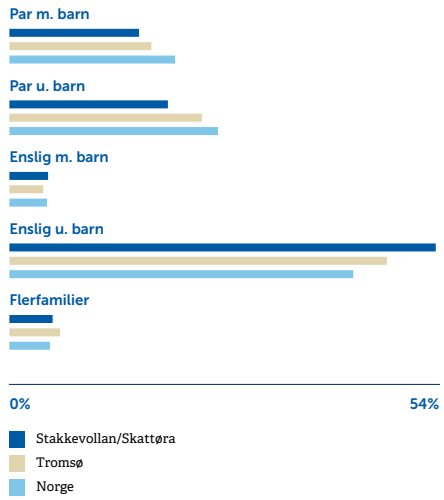
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	13 min
Sykehusapoteket i Tromsø	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



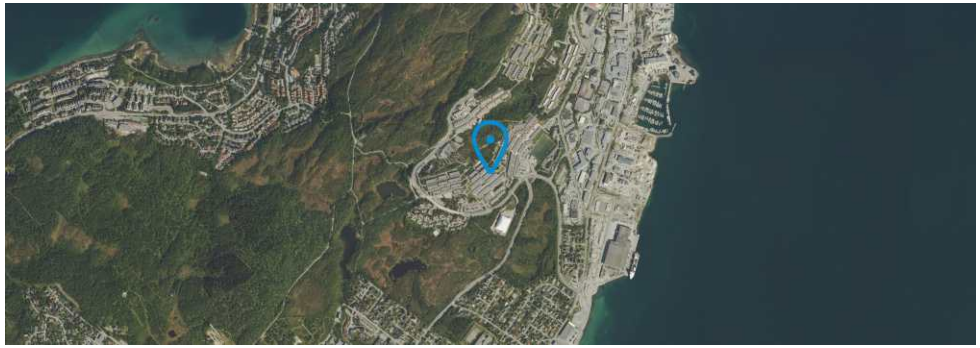
FAMILIESAMMENSETNING

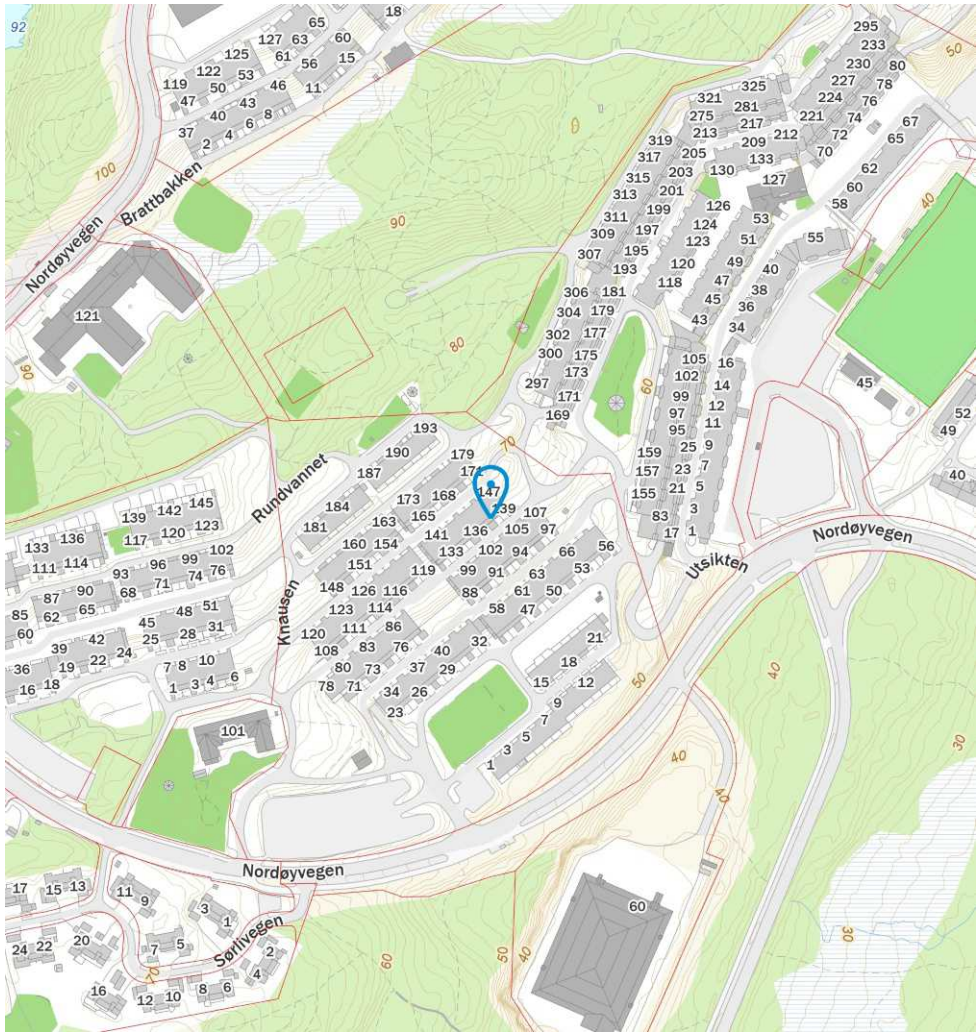


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

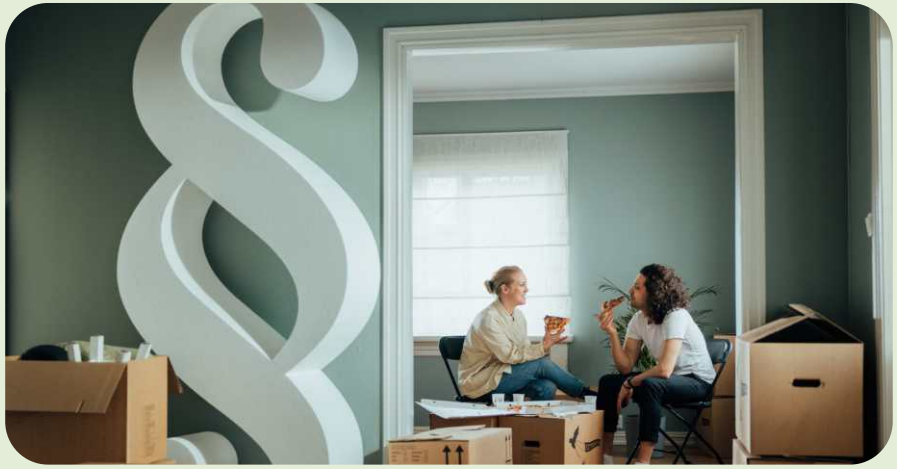
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250036 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Knausen 138, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 335 i Knausen Borettslag, org.nr. 948675714, 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: 20250036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2025

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