

Velkommen til

Granittvegen 45, 9022 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granittvegen 45
9022 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000,-	**BRA/BRA-i**	118 / 109 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 199 040,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	1 187 171,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 386 211,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 399,-		

Energimerke C

Eiendomsmegler1 presenterer Granittvegen 45.

Innholdsrik og flott andelsrekkehus over to plan. Borettslaget renoverte fasadene i 2019-2021, med bl.a. ny kledning, nye vinduer, nytt taktekke, ny terrasse og sportsbod m.m. Her får du gode planløsninger, terrasse på ca. 32 m², garasjeplass og gode sol-/utsiktsforhold. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, tre soverom og sportsbod ved inngang.

I Kvartsvegen bor du et veletablert, rolig og populært boområde. Rekkehuset ligger sentralt plassert, og det er derfor korte avstander til barnehager, skoler, butikk, legesenter og bensinstasjon. Flotte turmuligheter både sommer og vinter samt nærhet til alpinanlegg.
Hyppige bussavganger til sentrum og UNN/UiT.

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
Granittvegen 45, 9022 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 517 i Krokelva borettslag, org.nr. 948680254, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 377 171,-
Prisantydning	kr	4 190 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 187 171,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 386 211,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 386 211,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører 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,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 399,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader:
Renter og avdrag garasjelån 515,-
Renter fellesgjeld 4 334,-
Avdrag fellesgjeld 1 139,-
Grunnleie 3 275,-
Renter og avdrag tilvalgslån 467,-
Tilleggsytelser:
Kabel-Tv og internett 489,-
Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Feb. 25) 0
Objekt: 3 - Garasjeleie, 18/517 (12 - 58) 180,-

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 149 476 766.01,- pr 31-10-2025

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12131858491, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 31.10.2025: 6 642 569
Andel av saldo: 77 239
Første termin/første avdrag: 30.01.2016 (siste termin 30.10.2045)
Flytende rente
Garasjeanlegg

Lånenummer: 16364936218, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 31.10.2025: 19 388 888
Andel av saldo: 143 486

Første termin/første avdrag: 03.03.2022 (siste termin 03.03.2057)
Flytende rente
Refinansiert gamle Husbanklån

Lånenummer: 16364936196, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 4.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 31.10.2025: 118 850 347
Andel av saldo: 879 540
Første termin/første avdrag: 03.03.2022 (siste termin 03.03.2057)
Flytende rente
Rehabilitering av borettslaget

Lånenummer: 16364936188, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.10.2025: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 31.10.2025: 4 565 976
Andel av saldo: 86 907
Første termin/første avdrag: 03.03.2022 (siste termin 03.03.2057)
Flytende rente
Tilvalg ved rehabilitering.

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 overskudd på kr. 2 739 380.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 514 870.

Sikringsordning
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader). 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: 109 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 118 m²
TBA: 35 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkering i borettslagets felles garasjeanlegg

Det er infrastruktur for lading av elbil, alle kan kjøpe egen lader på sin parkeringsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 109, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 39 342 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt eid av borettslaget. Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Byggeår
1973 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 57m²: Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, wc/vaskerom, bad/wc.
BRA-e 9m²: Sportsbod

2. etasje
BRA-i 52m²: Stue, spisestue, kjøkken

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter, benkeplate med
kum, over og underskap. Integrerte hvitevarer. Stekeovn fra 2023.
Kitchenboard på vegg.

Bad: Bad/wc med innvendige flater og utstyr fra 2006.
Slett, malt tak med spotter. Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plastsluk. Svingbare dusj-vegg, badekar, vegg-montert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap og

speil.

Innvendige overflater: Vegger med malte overflater. Slett, malt tak med spotter i de fleste rom. Gulv med laminat, parkett og flis. Flis med varmekabel fra 2020 i vindfang og hall.

Vannledninger: Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank: Nyere 200 l bereder på vaskerom.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold: Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

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

TG2 - Innvendig:

- Overflater: En del slitasje og mangelfull lakkering av parkett. For øvrige flater; TG0/1.

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

- Innvendige trapper: En del mindre slitasje på innlagt parkett i trinn.

- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll. Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll.

- Overflater gulv (våtrom): Mangelfull tetting/mansjetter ved vannrør til vask. Før øvrige flater; TG1.

- Overflater vegger og himling: Mindre skade på flis.

- Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Det mangler tilsynelatende drenering fra innebygget sisterne.
Detvtar tid før toalett fykkes med vann. For øvrig sanitærutstyr; TG1.

- Overflater gulv (våtrom): Gulvet har ikke godkjent fall til sluk.
Gulvet utenfor dusj-sone er tilnærmet flatt. Ved dusjing ligger en del vann igjen i dusj-sone uten å renne til sluk.

- Sluk membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder.

- Sanitærutstyr og innredning: Det mangler tilsynelatende drenering fra innebygget sisterne. For øvrig sanitærutstyr; TG1.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2
Det ble lagt rør i rør. Hele badet ble renovert i 2006. Energiprosjekt AS utførte jobben.

Ufaglært hjalp faglært. Tidligere eier sin bror var den faglærte og tidligere eier var ufaglært. Årstall er usikkert men rundt den tiden.

Pkt. 5
Hele borettslaget ble renovert utvendig. Ytterkant ble bygd ut,lagt varmekabler og nye fliser. Bod ble bygget ny. Alt av kledning, takk, vinduer, ytterdør, isolering ble byttet. Balkong ble bygd ut for bedre
sol forhold. Arbeid utført i 2019 av Bonord.

Pkt. 11
Alt ble forbedret på utvendig fasade i 2019 av Bonord.

Pkt. 15
Rør I rør innvendig Årstall er ca 2006. Vet ikke
eksakt. Arbeid utført av Energiprosjekt AS

Ufaglært hjalp den faglærte med arbeidet.

Pkt. 20
Tidligere eier flyttet peis lengre fra vegg i ca 2006.

Pkt. 23
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Energiprosjekt as
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hva som ble gjort. Dette er gjort når forrige eier bodde her.

Ufaglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Oversyn og hjalp
faglært.

Pkt. 26
Total utvendig renovasjon hvor ytterkant, bod og balkong ble bygd ut.

Pkt. 34
Selger opplyser:
Det bygges i øvre kroken. Merkes lite til forutenom nå når di forbedrer veien. Kan riste litt i huset når dem sprenger. Men er ikke noe man plages av.

Pkt. 39
Ene plisegardinen sitt feste er ødelagt men er i daglig bruk.
Mangler en bit liste på det ene soverommet etter vi forkortet et skap for å få bedre plass. Toalettet bruker lang tid å fylle seg opp men er fint brusende. Baderomsinnredning har litt vannskader på skuffen men vises ikke bår skuffene er igjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter. Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

Veggkonstruksjon: Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjon fra 2020.

Vinduer: Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.En del vinduer fra 2020. Resterende vinduer er av eldre dato.

Dører: Hoveddør i tre med glass fra 2020. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue. Bod-dør i tre fra 2020.

Balkonger/terrasser: Terrasse med delvis overbygg fra 2020 på 35 m2 i impregnerte materialer, med utgang fra stue.

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
I Kvartsvegen bor du i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde i Kroken. Boligen har god intern beliggenhet med fin utsikt og gode solforhold. Kort vei til blant annet barnehage, skole, butikk, legesenter og bensinstasjon.

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
Stekeovn, kokepolate og oppvaskmaskin medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Stekeovn er bare to år.

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

Det som ikke følger med er frittstående kjøleskapet og fryseboks i bod.
Tv i div rom. 2 brune/ sorte vegghylle.
Tørkebur på veranda.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest for rivning av boder, oppføring av nye og fasadeendring datert 08.10.2021. Det er også utstedt ferdigattest datert 20.03.1975. 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
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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 iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. detaljregulering nye øvre Kroken med planID 0042, datert 25.01.2023.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. PlanID 1954 kan ses på kommunens nettsider.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette reguleringsplan med kart kan forelegges ved henvendelse til megler.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 131 506,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 526 024,-.

Andel felles formue
kr 35 040,- iflg. forretningsfører/regnskap

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
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

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

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

Eier
Siw Albriktsen-Karlsen og Kurt Eirik Karlsen

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

Andre relevante opplysninger
Krokelva borettslag
Styreleder: Knut Arild Johansen
Telefon: Mob.: 95211929
E-post: krokelva.borettslag@gmail.com.

Styret planlegger i 2025:
- Renovere inngangsparti grendestua
- Sette tilfluktsrommet vårt i godkjent stand ift regelverk og tilføre -nødvendig utstyr til dette.
- Sette opp gapahuk på grusbanen ihht vedtak fra GF 2024
- El.sjekk alle leiligheter
- Vannsjekk alle leiligheter
- Innhente tilbud på forsikring / reforhandle eksisterende avtale med IF
- Sjekke ut muligheter for refinansiering av fellesgjeld for å få ned rentekostnadene.
- Sjekke ut og innhente nye tilbud på måkesikring for etablering av dette før hekkesesong 2026
- Bli enda bedre på informasjon til andelseiere og beboere
- Hvis bytte av forvaltningsorgan, forberede byttet og sette seg inn i det nye systemet nytt forvaltningsorgan har.
- Vask av garasjeanlegg
- Bytte takhatter til ventilasjon.
- Utvide bruken av portalløsningen vi har

Husdyr er tillatt under visse forutsetninger. Se vedtekter og ordensregler. Selv om det skulle være vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Selger opplyser: nye smart termostater på app i yttergang og på bad. Gjort i 2025. Nye dimmere bad, yttergang, gang, kjøkken, stue. Gjort i 23-24. Plejd smarthus i gang, bad og stue. Ovner med nattsenking på alle soverom, stue og spisestue.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 06-11-2025.
Sportsbod med 9 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Veranda på 35 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

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 06.11.2025
Selgers egenerklæring, datert
Energiattest, datert
Vedtekter, datert
Husordensregler, datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Matrikkelrapport, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
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



Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin medfølger



Kjøkken med god plass i skuffer og skap




BOSCH





Stue og kjøkken


















SAMSUNG
OSO HOTWATER









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.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 14, bnr. 109
Andelsnummer 517

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1931 **Referansenummer:** LP6098

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 109
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med normal slitasje.

Tilbygd vindfang, sportsbod og utvidet terrasse fra 2020.

En del vinduer, hoveddør og kledning er skiftet i 2020.

Kjøkken og våtrom fra 2010

En del slitasje på parkett.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter.

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasade-plater og liggende kledning fra 2020.

Isolerte takbjelker.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
En del vinduer fra 2020.
Resterende vinduer er av eldre dato.

Hoveddør i tre med glass fra 2020.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Bod-dør i tre fra 2020.

Terrasse med delvis overbygg fra 2020 på 35 m2 i impregnerte materialer, med utgang fra stue.
Støpt platting ved overbygd inngang /sportsbod fra 2020.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med malte overflater.

Slett, malt tak med spotter i de fleste rom.

Gulv med laminat, parkett og flis.

Flis med varmekabel fra 2020 i vindfang og hall.

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Fyringsovn i stue med stål-pipe og underliggende glass-plate.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med parkett i trinn.

Malte, slette dører.

Hyller i sportsbod.
Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på soverom.
Skyvedørs-garderober med speil i hall.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra 2006.
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.
Benk med underskap og tråd-hyller og skyllekar i stål.
Hyller.
Vegg-montert wc.
Mekanisk avtrekk.

Bad/wc med innvendige flater og utstyr fra 2006.
Slett, malt tak med spotter.
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plastsluk.
Svingbare dusj-vegg, badekar, vegg-montert wc, baderoms-innredning med servant i servant-skap og speil.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Stekeovn fra 2023.
Kitchenboard på vegg på vegger.
Ventilator-hette i børstet stål med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

Nyere 200 l bereder på vaskerom.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

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

Støpt plate på mark.
Grunnmur i betong.

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige

Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 109
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

vann og avløpsledninger.

Vann og avløpsledninger fungerer ifølge eier som normalt.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

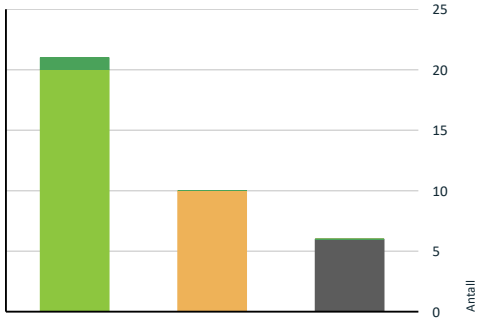
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

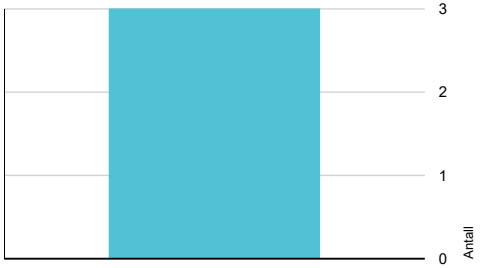
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > WC/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > WC/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > WC/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > WC/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Tilbygd vindfang, sportsbod og utvidet terrasse.
2020	Modernisering	Skiftet vinduer og utvendig kledning.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter.
Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasade-plater og liggende kledning fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolerte takbjelker.
Tak-konstruksjonen er gjenbygget

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
En del vinduer fra 2020.
Resterende vinduer er av eldre dato.

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Årstall: 1973

TG 1 Dører

Hoveddør i tre med glass fra 2020.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Bod-dør i tre fra 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med delvis overbygg fra 2020 på 35 m2 i impregnerte materialer, med utgang fra stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





Overbygg over deler av terrasse.

TG 1 Andre utvendige forhold

Støpt platting ved overbygd inngang /sportsbod fra 2020.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Vegger med malte overflater.

Slett, malt tak med spotter i de fleste rom.

Gulv med laminat, parkett og flis.

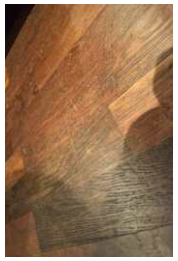
Flis med varmekabel fra 2020 i vindfang og hall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje og mangelfull lakkering av parkett.
For øvrige flater; TG0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Parkett kan slipes og lakkeres.
Kostnadsestimat: Under 20 000



Parkett i stue.



Parkett på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Fyringsovn i stue med stål-pipe og underliggende glass-plate.

Det foreligger ifølge eier ingen merknader fra branntilsyn.

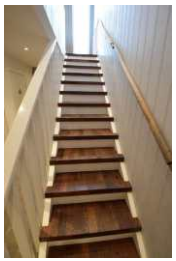


TG 2 Innvendige trapper

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del mindre slitasje på innlagt parkett i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Parkett i trinn kan slipes og lakkeres.



Tilstandsrapport



Slitasje i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hyller i sportsbod.
Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på soverom.
Skyvedørs-garderober med speil i hall.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Wc/vaskerom med innvendige flater og utstyrfra 2010.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mindre skade på flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Gulver fungerer med avviket.



Skade på flis

1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mangelfull tetting/mansjetter ved vannrør til vask.

Før øvrige flater; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tilfredsstillende tetting bør foretas.
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Benk med underskap og tråd-hyller og skyllekar i stål.
Hyller.
Vegg-montert wc.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Det mangler tilsynelatende drenering fra innebygget sisterne.
Detvtar tid før toalett fykkes med vann.

For øvrig sanitærutstyr; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere kontroll vil avdekke om det er innvendig drenering fra sisterne
Toalett bør kjontrolleres

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler tilsynelatende drenering fra innebygget sister

1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga. bygningsmessige hindringer med yttervegg og flislagte vegger, er det ikke fysisk mulig å foreta
hulltaking i vegg bak våtsone.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc med innvendige flater og utstyr fra 2006.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Slett, malt tak med spotter.
Flis på vegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv med varmekabel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk.
Gulvet utenfor dusj-sone er tilnærmet flatt.
Ved dusjing ligger en del vann igjen i dusj-sone uten å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med avviket, men tilfredsstillende fall til sluk må etableres ved renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran og plastsluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 109
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Svingbare dusj-vegg, badekar, vegg-montert wc, baderoms-innredning med servant i servant-skap og speil.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilsynelatende drenering fra innebygget sisterne.

For øvrig sanitærutstyr; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll vil avdekke om det er innvendig drenering fra sisterne.





Det mangler tilsynelatende drenering fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga. bygningsmessige hindringer med yttervegg og flislagte vegger, er det ikke fysisk mulig å foreta
hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Stekeovn fra 2023.
Kitchenboard på vegg på vegger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Ventilator-hette i børstet stål med avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Nyere 200 l bereder på vaskerom.

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.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.
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 Utstyr for varsling og slukking av brann

Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 109
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske 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 brannetekniske 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

Byggegrunn

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.
Grunnmur i betong.
Mur var delvis dekket av snø på befaring og er ikke besiktiget.

TG IU 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.

Vann og avløpsledninger fungerer ifølge eier som normalt.
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

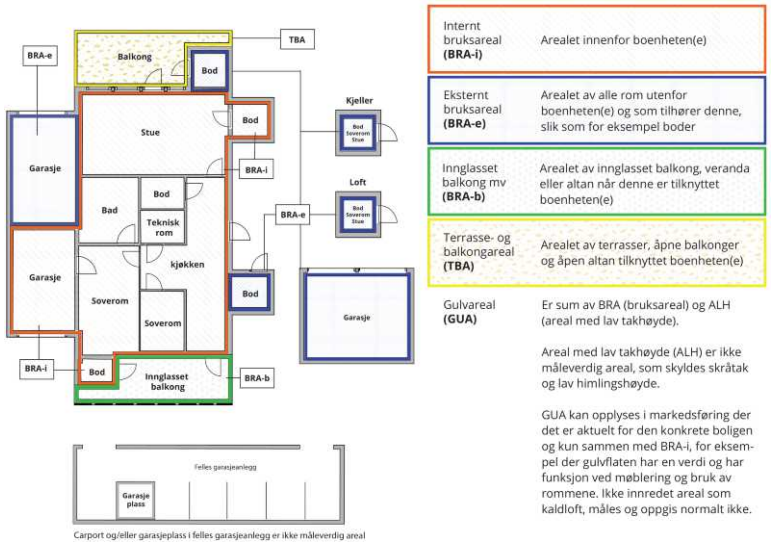
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 109
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	57	9		66	
2. Etasje	52			52	35
SUM	**109**	**9**			**35**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, wc/vaskerom, bad/wc	Sportsbod	
2. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken		

Kommentar

Sportsbod med 9 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Veranda på 35 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

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: Tilbygg samt nye vinduer og kledning fra 2020.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	9

Kommentar

Rekkehus	Sportsbod med 9 m2 fremkom etter tidligere regler i BRA som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	109		0	39342.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granittvegen 45

Hjemmelshaver
Krokelva Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KROKELVA BORETTSLAG	948680254			Karlsen Kurt Eirik, Albriktsen-Karlsen Siw

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
517

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus på to plan i Krokelva Borettslag i Krokelvdalen, ca. 8 km fra Tromsø Sentrum.

Adkomstvei

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

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Granittvegen 45 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 109
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	27.10.2025		Gjennomgått	146	Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 04.11.2025 Albriktsen, Siw

bankID SIGNERT 04.11.2025 Karlsen, Kurt Eirik

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

Siw Albriktsen-Karlsen

Kurt Eirik Karlsen

Boligen

Granittvegen 45
9022 KROKELVDALEN

5501-14/109/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Energiprosjekt as
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt rør i rør. Hele badet ble renovert.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært hjalp faglært. Tidligere eier sin bror var den faglærte og tidligere eier var ufaglært. Årstall er usikkert men rundt den tiden.

Vet du om tettesjikt, 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Bonord
Beskrivelse av arbeidet: Hele borettslaget ble renovert utvendig. Ytterkant ble bygd ut,lagt varmekabler og nye fliser. Bod ble bygget ny. Alt av kledning, takk,vinduer,ytterdør,isolering ble byttet. Balkong ble bygd ut for bedre sol forhold.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Bonord
   Beskrivelse av arbeidet: Alt ble forbedret oå utvendig fasade.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Energiprosjekt as
   Beskrivelse av arbeidet: Rør I rør innvendig Årstall er ca. Vet ikke eksakt.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Hjalp den faglærte

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. 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

18. 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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier flyttet peis lengre fra vegg Ca årstall

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Energiprosjekt as

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hva som ble gjort. Dette er gjort når forrige eier bodde her.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Oversyn og hjalp faglært

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Total utvendig renovasjon hvor ytterkant,bod og balkong ble bygd ut.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Bonord er ansvarlig for dette.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det bygges i øvre kroken
Merkes lite til forutenom nå når di forbedrer veien.
Kan riste litt i huset når dem sprenger. Men er ikke noe man plages av.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ene plisegardinen sitt feste er ødelagt med er i daglig bruk.
Mangler en bit liste på det ene soverommet etter vi forkortet et skap for å få bedre plass.
Toalettet bruker lang tid å fylle seg opp men er fint brusende.
Baderomsinnredning har litt vannskader på skuffen men vises ikke bår skuffene er igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

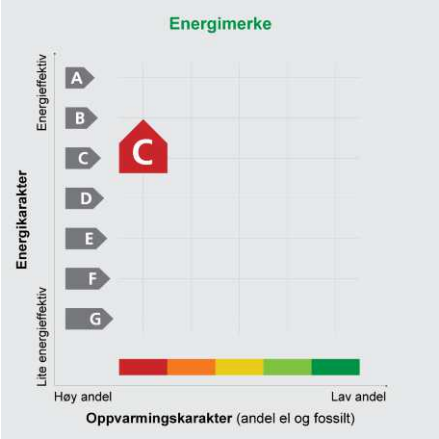
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Granittvegen 45
Postnr	9022
Sted	KROKELVDALEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	14
Bnr.	109
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	190710734
Bolignr.	61085430
Merkenr.	A2021-1343025
Dato	17.12.2021



Innmeldt av	COWI v/ VIHM

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	1975	
BRA:	108,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granittvegen 45
Postnr/Sted: 9022 KROKELVDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: 61085430
Dato: 17.12.2021 14:03:42
Energimerkenummer: A2021-1343025
Ansvarlig for energiattesten: Krokelva Borettslag .
Energimerking er utført av: COWI v/ VIHM

Gnr: 14
Bnr: 109
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 190710734

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	5401
Gnr.	14
Bnr.	109
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Granittvegen 45
Postnummer	9022
Poststed	Krokelvdalen
Bygningsnr.	190710513
Bolignr.	61085430
Beskrivelse bolig/bygning	H101
Dato fil opprettet	16.12.2021
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1975
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	90 m²
Areal tak	55 m²
Areal gulv	55 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	108 m²
Totalt BRA	108 m²
Oppvarmet luftvolum	258 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	20,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	37 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	37 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,25 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,25 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	77 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	VIHM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	76,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	144,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16421 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12608 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19161 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16421 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16421 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

bonord

VEDTEKTER

for Krokelva Borettslag, org nr. 948680254

tilknyttet

Boligbyggelaget Nord

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.12.73, sist endret den 21.03.2023
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

(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 fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

- Katter:

Katter skal være ID-merket, sterilisert/kastrert og ekskrementer skal fjernes.
Dokumentasjon på sterilisering/kastrering må oversendes styret.

-Hund:

Det er båndtvang inne på boområdet hele året.
Hundene skal være ID-merket og ekskrementer skal fjernes.

Husdyrhold må ikke ved lukt, støy eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre på person eller eiendom.

Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

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

(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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Egenandel blir belastet andelseieren av boenheten der skaden har oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget.

(8) Andelseiere som søker styret om å få satt opp eget gjerde på borettslagets eiendom og får godkjent dette, skal bekoste dette selv, hvor vedlikeholdskostnadene tilknyttet dette følger andelseier som til enhver tid bor i andelen. Hvis andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret i borettslaget kreve at gjerdet fjernes.

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, 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.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

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 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomité

(1) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen for 1 år og skal bestå av 3 medlemmer.
(2) Valgkomiteens oppgave er å forberede og innstille til valg av tillitsvalgte i borettslaget ihht. instruks for valgkomité.

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 årsregnskap og gjennomgang av styrets årsmelding
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitè
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

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

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene-

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

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

Ordensregler for Krokelva borettslag.

Revidert 10.06.2025

1. Risting og banking av tekstiler/tepper o.l

Risting eller banking av klær, tepper, matter og lignende fra vinduer eller balkonger i 2-roms feltet er ikke tillatt.

Slik aktivitet skal utføres på egnet sted og på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

2. Ro og orden i leiligheten

For å ivareta et godt bomiljø og sikre trivsel for alle beboere, gjelder følgende regler for støy og bruk av lydkilder i borettslaget:

Det skal være nattero i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. I dette tidsrommet skal all unødvendig støy unngås. Dette omfatter blant annet høylytt tale, musikk, bruk av musikkinstrumenter, høy TV-/radiovolum, festligheter, samt bruk av støyende husholdningsapparater og verktøy.

Bruk av musikkinstrumenter og annet som kan virke sjenerende for naboene, bør begrenses til tidsrommet kl. 08:00–20:00 på hverdager. Slik aktivitet skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Musikkundervisning, øving eller tilsvarende aktivitet kan kun finne sted etter særskilt avtale og skriftlig samtykke fra nærmeste naboer.

Bruk av elektrisk verktøy eller annet støyende utstyr er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdager. Bruk av slikt utstyr er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det henstilles til alle beboere å vise særlig hensyn etter kl. 21:00, selv utenfor natteroperioden.

Ved planlagte sosiale sammenkomster, oppussing og andre aktiviteter som kan medføre forhøyet lydnivå, oppfordres det til at berørte naboer får varsel i god tid på forhånd.

3. Husdyrhold

Borettslaget tillater husdyrhold under forutsetning av at dette ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre beboere. Det stilles krav til ansvarlig dyrehold, og eier er fullt erstatningspliktig for eventuell skade dyret måtte påføre personer, eiendom eller fellesarealer.

Katt:

- Katter som holdes i borettslaget skal være ID-merket og sterilisert/kastrert.
- Dokumentasjon på sterilisering/kastrering skal oversendes styret på forespørsel.
- Katter skal ikke være til sjenanse for naboer, og det skal tas særlig hensyn til at ekskrementer fjernes fra fellesområder og private eiendommer.

Hund:

- Det er helårig båndtvang for hunder på borettslagets område.
- Hunder skal være ID-merket.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, både fra fellesarealer og private uteområder.

Dersom husdyrhold medfører lukt, støy eller annen form for sjenanse, kan styret — etter vurdering og dokumentasjon — pålegge eier å iverksette nødvendige tiltak. I alvorlige eller gjentatte tilfeller kan styret kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

4. Søppel og avfallshåndtering

Beboere plikter å håndtere alt avfall i tråd med Tromsø kommunes gjeldende regler for kildesortering. Det oppfordres på det sterkeste til å følge sorteringsreglementet nøye, da feil sortering kan medføre gebyrer som belastes borettslaget.

Kun ordinært husholdningsavfall skal kastes i borettslagets avfallssystem. Gjenstander som møbler, plastbokser, PC-skjermer og annet grov- eller spesialavfall skal **ikke** kastes i søppelnedkastene, men leveres til godkjent mottak, som f.eks Remiks miljøstasjon.

Gratis avfallsposer kan hentes hos Remiks, Rådhuset eller Coop Extra Kroken.

Av hensyn til hygiene og sikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare søppel, matavfall eller lignende i fellesarealer, inkludert utenfor inngangspartier, i trapperom eller på verandaer. Slik oppbevaring tiltrekker skadedyr og skaper ulempe for andre beboere.

Alt avfall skal kastes i borettslagets egne avfallscontainere. Krokelva har fire avfallsstasjoner. Dersom nærmeste container er full, plikter beboer å benytte en av de øvrige stasjonene. Det er ikke tillatt å benytte containerne tilhørende andre borettslag eller sette søppel utenfor containerne.

Spesialavfall og miljøhensyn:

- **Elektrisk og farlig avfall:** Elektronikk (EE-avfall) og farlig avfall, som batterier, lyspærer, kjemikalier og spraybokser, skal leveres til miljøstasjon og aldri kastes i ordinært avfall.
- **Hageavfall og større gjenstander:** Hageavfall og grovavfall skal ikke legges i restavfall, men leveres til egnet gjenvinningsstasjon.
- **Papp og kartong:** Skal alltid flatpakkes før det kastes. Store mengder må leveres direkte til Remiks dersom containerne er fulle.
- **Midlertidige containere:** Ved fellesdugnader kan borettslaget bestille containere til grovavfall. Det er kun tillatt å kaste det som er spesifikt angitt. Feil sortering vil kunne føre til kostnadsansvar.
- **Forsøpling:** Det er strengt forbudt å etterlate avfall på fellesarealer, i trapperom, kjellere eller andre fellesrom. Ulovlig dumping kan medføre gebyr, erstatningsansvar og i alvorlige tilfeller politianmeldelse.

5. Renhold ute og inne

Det påhviler den enkelte beboer å holde det ryddig og ordentlig innenfor det området som naturlig tilhører leiligheten. Dette inkluderer utearealer i direkte tilknytning til inngangspartier, verandaer og hage i nær tilknytning til bolig - eller fellesområder, samt veier og gangarealer innenfor borettslagets område som benyttes av beboeren.

Alt avfall, inkludert papir, rask og annet skrot, skal fjernes og kildesorteres i henhold til gjeldende sorteringsreglement.

Snørydding innenfor det naturlige området for leiligheten er beboers eget ansvar. Dette omfatter inngangspartier, private gangveier og eventuelle trappetrinn. Der hvor flere andelseiere deler inngangsparti, forutsettes det at snørydding og nødvendig strøing utføres i fellesskap og etter rimelig fordeling av ansvaret.

For øvrige plikter knyttet til vedlikehold og orden, vises det til borettslagets vedtekter, særlig punkt 5-1: **Andelseiers vedlikeholdsplikt**.

6. Ferdsel og arbeid på tak

Det er ikke tillatt for beboere eller uvedkommende å oppholde seg på takene. Alt arbeid på tak, inkludert snømåking, skal kun utføres av vaktmester eller andre som har fått særskilt tillatelse fra styret.

Ved observasjon av lekkasjer, skader eller andre forhold som kan medføre fare eller skade, skal dette straks meldes til styret eller vaktmester for videre handtering.

7. Trafikk- og parkeringsforhold

Beboere plikter å etterleve gjeldende skilting innen borettslagets område.

Det oppfordres til at beboere med tildelt plass i garasjeanlegget benytter denne. Parkering av uregistrerte kjøretøy samt firmabiler med totalvekt over 3 500 kg er ikke tillatt. Borettslagets skiltregulering gjelder til enhver tid og skal respekteres.

For parkering av campingvogner, bobiler og hengere kreves det forhåndstillatelse fra styret, og det skal søkes årlig om tillatelse til å parkere bobil/campingvogn til styret. Styret tillater ikke parkering av bobil/campingvogn på andre parkeringsplasser enn på oversiden av garasjeanlegg.

På parkeringsplassen på oversiden av garasjeanlegget er det **forbudt** å parkere eller lagre campingvogner, bobiler og hengere i perioden **1. november til 1. mai**. Det kan søkes styret om midlertidig parkering i denne perioden, forutsatt at kjøretøyet er i aktiv bruk. Plassen skal **ikke** benyttes til vinterlagring.

8. Varmepumper

Installering av varmepumpe er kun tillatt i 4-roms leiligheter.

Beboer plikter å søke skriftlig godkjenning fra styret før anskaffelse og installasjon. Godkjenning gis først etter at beboer har signert en avtale med borettslaget som regulerer ansvarsforhold og tekniske krav.

Utedelen skal plasseres i samsvar med styrets retningslinjer. Installasjon skal utelukkende utføres av autorisert montør eller forhandler med nødvendig faglig sertifisering.

Samtlige kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen bæres i sin helhet av beboer. Borettslaget fraskriver seg ethvert økonomisk og teknisk ansvar.

Bestemmelsen er forankret i vedtak fattet under sak nr. 6 på generalforsamlingen den 21. april 2010.

Styret har utarbeidet retningslinjer for dette formål og denne sendes på forespørsel til andelseiere som ønsker varmepumpe tilknyttet sin bolig.

9. Hovedstoppekran

Beboere oppfordres til å stenge hovedstoppekranen ved fravær av lengre varighet.

Ved vannlekkasjer som ikke oppdages og stanses i tide, kan det oppstå omfattende skader med store økonomiske konsekvenser – både for den enkelte og for borettslaget som fellesskap. For å redusere risikoen for vannskader og påfølgende kostnader, anbefales det at hovedstoppekranen stenges ved lengre tids fravær fra boligen.

10. Mating av fugler og dyr

Mating av fugler eller andre dyr fra veranda, vindu eller på borettslagets fellesarealer er **forbudt**.

Slik fôring kan være til betydelig sjenanse for øvrige beboere og medfører økt risiko for tiltrekking av skadedyr, herunder rotter, mus og måker o.l. Måker kan bære smitte i avføring som kan være helsefarlig for både mennesker og husdyr.

Forbudet gjelder all form for fôring, både midlertidig og permanent, og har som formål å ivareta helse, miljø og trivsel i borettslaget.

11. Bruk av bålpanne

Bruk av bålpanne er kun tillatt utendørs, og under følgende forutsetninger:

- Minimum 4 meter avstand til bygninger. Skal stå på brannsikkert underlag og være utstyrt med gnistfanger.
- Brannsikkerheten skal ivaretas av ansvarlig bruker i henhold til **brann- og eksplosjonsvernloven § 5**.
- Bålpanne må ikke være til sjenanse for naboer. Ved uenighet vil hensynet til nabo som motsetter seg bruk, tillegges avgjørende vekt.
- **Bålpanne er ikke tillatt på veranda.**

12. Bruk av grill

- **Kullgrill, engangsgriller og åpen flamme er forbudt på veranda.**
- Gass- og elektrisk grill er tillatt, forutsatt at:
    - Grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.
    - Verandaen har god utlufting og ikke er innglasset.
    - Grillen holdes under oppsyn og ikke sjenerer naboer.

Retningslinjene er i tråd med anbefalinger fra **Norsk Brannvernforening** og brannrådgivning mottatt av styret.

GRANITTVEGEN 54

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Granittvegen	**4 min**
Linje 20, 22, X23	0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**19 min**

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.)	**10 min**
191 elever, 15 klasser	0.7 km
Skjelnan skole (1-7 kl.)	**13 min**
236 elever, 14 klasser	1.1 km
Kroken skole (8-10 kl.)	**10 min**
279 elever, 27 klasser	0.9 km
Tromsdalen videregående skole	**10 min**
615 elever, 25 klasser	5.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**12 min**
800 elever, 48 klasser	8.6 km

«Trygt, rolig og veletablert boligområde. Gode friluftsområder. Nært til skole og butikk»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

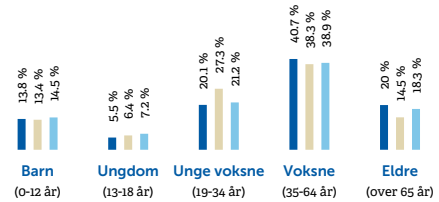
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kroken barnehage (0-5 år)	**4 min**
53 barn	0.3 km
Steinberget barnehage (0-5 år)	**15 min**
64 barn	1.3 km
Skjelnan barnehage (1-5 år)	**15 min**
54 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken	**7 min**
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Rema 1000 Tomasjord	**7 min**
Post i butikk, PostNord	4.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane	**3 min**
Fotball	0.2 km
Krokenhallen	**7 min**
Aktivitetshall	0.6 km
Feel24 Tomasjord	**8 min**
Feel24 Tromsdalen	**13 min**

BOLIGMASSE



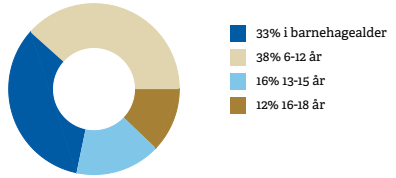
«Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»

Sitat fra en lokalkjent

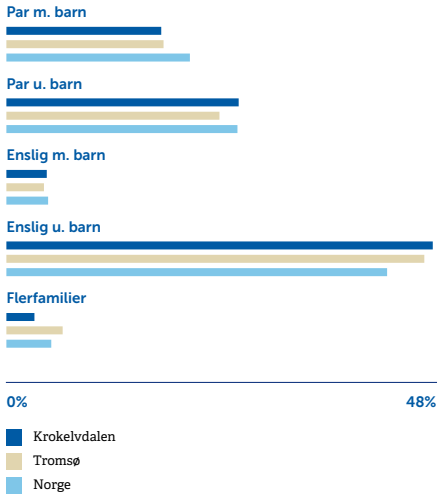
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**13 min**
Vitusapotek Pyramiden	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

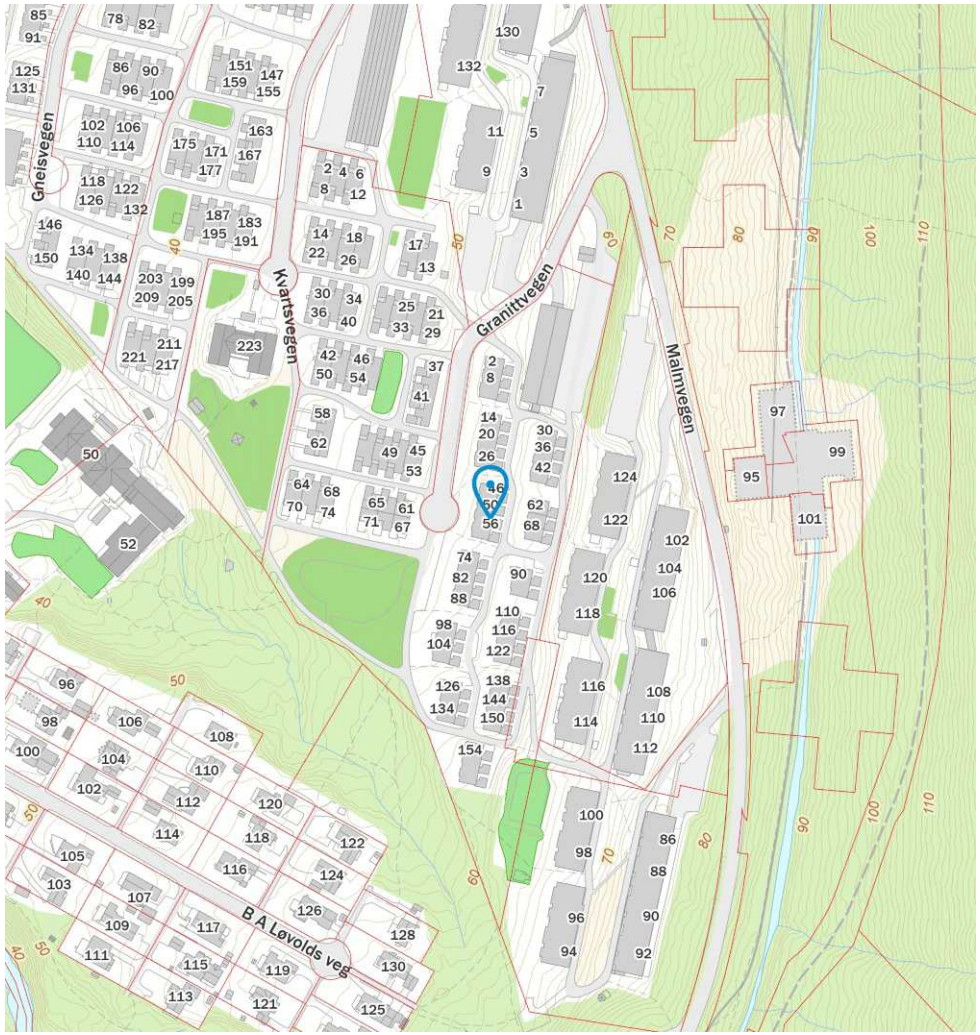


SIVILSTAND

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

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





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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Krokelva Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00

Sted: Grendestua til Kvartsvegen borettslag

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 Krokelva 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.

18.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Krokelva Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 03.04.2025

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 Krokelva Borettslag torsdag 03.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Krokelva Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Grendestua til Kvartsvegen borettslag

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 VURDERING AV FORVALTNINGSORGAN/LEVERANDØR-SAK 6 FRA GF 2024

6 REDUSERING I BRUK AV PAPIRKOPIER

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.

Styrets innstilling: Styret foreslår Kirsti Elise Fosshaug som 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 12.03.2025

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.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 364000.

Forventet lønnsvekst for 2025 er iflg SSB forventet å bli 4,3%, styret har valgt å legge seg litt under denne forventningen og foreslår å øke styrehonoraret med 4% til kroner 378000,- for perioden fra forrige generalforsamling (torsdag 21.03.24)

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 378000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 21.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

I år er styreleder Knut Arild Johansen på valg. Knut Arild Johansen har sagt seg villig til gjenvalg.

Alle styremedlemmer som er på valg, har ytret at de kunne tenke seg å fortsette i vervet.

Valgkomiteen har et positivt inntrykk av arbeidet styret har gjort og har heller ikke noen åpenbare kandidater til å erstatte medlemmene på valg.

Forslag til vedtak: Knut Arild Johansen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg :

- Frank Solheim (4-roms) (Gjenvalg)
- Øyvind Svendsen (4-roms) (Gjenvalg)

Alle styremedlemmer som er på valg, har ytret at de kunne tenke seg å fortsette i vervet.

Valgkomiteen har et positivt inntrykk av arbeidet styret har gjort og har heller ikke noen åpenbare kandidater til å erstatte medlemmene på valg.

Forslag til vedtak: Frank Solheim og Øyvind Svendsen velges til styremedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Følgende har vært varamedlemmer i år

1. varamedlem: Jon-Arne Pedersen (2roms)
2. varamedlem: Bjørn Heitmann (4roms)
3. varamedlem: Tone Lise Helland (2roms)

Varamedlemmene Jon-Arne og Bjørn videreføres, mens Tone Lise bor ikke lenger i borettslaget og har ytret ønske om å fratre sitt verv. Valgkomiteen har imidlertid ikke lyktes i å innhente noen kandidater til å overta som 3. varamedlem og ber derfor generalforsamlingen om å velge siste varamedlem.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer (velges for 1 år)

1. varamedlem: Jon-Arne Pedersen (2roms)
2. varamedlem: Bjørn Heitmann (4roms)
3. varamedlem:

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

Valgkomitèen har bestått av Jon-Arne Pedersen, Bjørn Heitmann og Vegard Bringsverd Andreassen

Valgkomiteen har ingen innstilling til ny komitè, men velger å gi oppgaven med å innstille en ny komitè til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: _____

_____

_____

velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 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.

Krokelva borettslag kan stille med 5 delegater.

Forslag til vedtak: Styrets medlemmer (styrets leder og styremedlemmene velges som delegater til BoNords generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Vurdering av Forvaltningsorgan / Leverandør - sak 6 fra GF 2024

Styret har i denne saken sendt ut tilbudsforespørsel til følgende forvaltningsorganer.

PHM Forvaltning AS, Agio Forvaltning, Obos, Solibo og BoNord

Vi mottok tilbud fra Solibo, Agio, Obos og BoNord.

Se vedlegg

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at generalforsamlingen velger BoNord som vårt forvaltningsorgan.

6. Redusering i bruk av papirkopier

Jeg håper andelseierne har lyst til å være med på å redusere bruk av papirkopier, og åpne opp for mer digital kommunikasjon. En overgang fra papirkopi til digital kommunikasjon vil spare oss for kostnader, spare miljøet og vil også gi raskere og bedre dialog mellom styret og andelseierne.

Styrets ansvar blir å prioritere hva som skal sendes ut i papirformat. Andelseiernes ansvar er å holde seg orientert på e-post og «min side»

Med vennlig hilsen

Kirsti Elise Fosshaug

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret lage en plan for mindre bruk av papirkopier i løpet av 2025. Overgangen fra papir til mer papirløs kommunikasjon skal skje gradvis, og vi har et mål om å redusere papirbruken med 50% i 2025.

Årsmelding 2024 for Krokelva Borettslag

Generelle opplysninger

Krokelva Borettslag, org.nr.948680254, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 149 boliger. (82 stk 2-roms og 67 stk 4-roms)

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430235. 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. Krokelva Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Krokelva Borettslag sin forretningsfører har vært BoNord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 2 739 380,-
Endring i disponible midler i 2024 er kr 836 226,-
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3 746 841,-

I tillegg har boligselskapet kr 102 027,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

9 andeler er omsatt i 2024 :

- 6 stk 2-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på 1 947 238,-
- 3 stk 4-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på 3 200 000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Knut Arild Johansen

Styremedlem, Kirsti Elise Fosshaug (Sekretær)
Styremedlem, Øyvind Svendsen (Nestleder)
Styremedlem, Frank Solheim
Styremedlem, Eva Ditlefsen

Varamedlem, Jon-Arne Pedersen 1.vara
Varamedlem, Bjørn-Ove Heitmann 2.vara
Varamedlem, Tone-Lise Helland 3.vara

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter hvor 64 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Identifisert tilbydende forvaltningsorganer til borettslaget, og sendt invitasjoner til aktuelle kandidater.
- Jobbet med å identifisere tilbydere av gapahuker. Undersøkt ift tilbydere og kostnader ifm dette.
- Inngått serviceavtale med SFTY
- jobbet med problemløsning ifm bytte av Fiberbokser, samt bytte av tilstøtende fibersentraler
- Fulgt opp og holder fortsatt i med CuroNord ift beslag bodhjørner (ferdigstilt) og pakninger til vinterhager 2-roms
- Innhenting av tilbud for måketiltak - utsettes pga kostnadsbildet i 2025 er usikkert.
- Vannskade Grendestua (pågår fortsatt) - forsikringssak
- Vannlekkasje vannledning 2.roms (avsluttet) forsikringssak
- Vannlekkasje 4-romsleilighet (pågående) Årsakslokalisering
- Innehenting av anbud på renovering av inngangsparti grendestue (på vent pga vannskade p.t)
- Levert god søknad og fått tildelt Bomiljøpris hos BoNord på 100.000,-
- Jobbet med og fortsatt jobber med Beredskap ifm vår grendestue som også er vårt tilfluktsrom.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Renovere inngangsparti grendestua
- Sette tilfluktsrommet vårt i godkjent stand ift regelverk og tilføre nødvendig utstyr til dette i tilfelle krisesituasjon hvor grendestua må benyttes som tilfluktsrom.
- Sette opp gapahuk på grusbanen ihht vedtak fra GF 2024
- El.sjekk alle leiligheter
- Vannsjekk alle leiligheter
- Innhente tilbud på forsikring / reforhandle eksisterende avtale med IF
- Sjekke ut muligheter for refinansiering av fellesgjeld for å få ned rentekostnadene
- Sjekke ut og innhente nye tilbud på måkesikring for etablering av dette før hekkesesong 2026
- Bli enda bedre på informasjon til andelseiere og beboere
- Hvis bytte av forvaltningsorgan, forberede byttet og sette seg inn i det nye systemet nytt forvaltningsorgan har.
- Vask av garasjeanlegg
- Bytte takhatter til ventilasjon.
- Utvide bruken av portalløsningen vi har

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	16 442 068	16 440 753	15 560 809	16 474 192
Andre driftsinntekter	2	182 051	130 120	190 724	130 120
Sum inntekter		**16 624 119**	**16 570 873**	**15 751 533**	**16 604 312**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	391 919	340 776	338 861	342 592
Styrehonorar	4	364 000	364 000	350 000	378 560
Revisjonshonorar	5	15 360	18 000	17 714	16 436
Forretningsførerhonorar		299 729	299 729	285 456	314 715
Konsulenttjenester	6	24 857	80 000	33 198	56 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	277 153	296 000	324 437	520 800
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	55 427	275 000	102 126	350 001
Annet vedlikehold	9	505 728	614 720	570 793	1 338 062
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	181 506	148 982	137 207	211 000
Kostnader TV/Internett		837 901	874 332	1 102 260	874 332
Forsikringsskader	11	23 000	0	20 000	0
Forsikring	12	690 889	656 842	616 282	759 893
Kontingenter		44 700	44 700	44 700	44 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 849 470	2 259 709	2 163 536	2 437 424
Energi og brensel	14	134 283	179 000	141 636	179 000
Andre driftskostnader	15	97 975	135 500	119 546	125 500
Avskrivninger	20	10 085	10 085	10 085	10 085
Sum kostnader		**5 803 982**	**6 597 375**	**6 377 837**	**7 959 100**
Driftsresultat		**10 820 137**	**9 973 497**	**9 373 695**	**8 645 212**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	146 949	20 000	88 949	20 000
Finanskostnader	17	8 227 707	8 204 760	6 996 496	8 150 342
Resultat finansposter		**-8 080 758**	**-8 184 760**	**-6 907 547**	**-8 130 342**
Ordinært resultat før skatt		**2 739 380**	**1 788 737**	**2 466 148**	**514 870**
Årets resultat		**2 739 380**	**1 788 737**	**2 466 148**	**514 870**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 739 380	0	2 466 148	0
Sum disponeringer		**2 739 380**	**0**	**2 466 148**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 910 615	2 910 615	2 443 799	3 746 841
Periodens resultat		2 739 380	1 788 737	2 466 148	514 870
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		10 085	10 085	10 085	10 085
Avdrag på lån		-1 811 212	-1 821 665	-2 009 418	-1 908 563
Innskudd øremerkede midler		-102 027	-100 000	0	-100 000
Endring i disponible midler		**836 226**	**-122 842**	**466 816**	**-1 483 608**
Sum disponible midler		**3 746 841**	**2 787 773**	**2 910 615**	**2 263 233**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 24	69 240 942	69 240 942
Tomter	19, 24	1 948 300	1 948 300
Andre driftsmidler	20	26 054	36 140
Sum varige anleggsmidler		**71 215 297**	**71 225 382**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	102 027	0
Sum finansielle anleggsmidler		**102 027**	**0**
Sum anleggsmidler		**71 317 324**	**71 225 382**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	39 380
Forskuddsfakturerte kostnader		894 616	835 982
Kundefordringer		0	200
Sum fordringer		**894 616**	**875 562**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 608 716	4 175 056
Innestående på skattetrekkskonto		17 685	10 683
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 626 401**	**4 185 739**
Sum omløpsmidler		**5 521 017**	**5 061 301**
SUM EIENDELER		**76 838 341**	**76 286 683**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital 01.01		-83 891 198	-86 357 347
Årets endringer i egenkapital		2 739 380	2 466 148
Sum egenkapital 31.12	**22**	**-81 136 919**	**-83 876 298**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	24, 25	150 755 483	152 566 695
Borettsinnskudd	23, 24	5 445 600	5 445 600
Sum langsiktig gjeld		**156 201 083**	**158 012 295**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 668	27 170
Leverandørgjeld		860 374	839 482
Skyldig off. myndigheter		15 301	11 989
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		36 843	31 612
Påløpte renter		684 614	663 191
Påløpte avdrag	24, 25	168 376	163 128
Påløpte kostnader		0	400 000
Gjeld finansieringsforetak		0	14 114
Sum kortsiktig gjeld		**1 774 176**	**2 150 686**
Sum gjeld		**157 975 259**	**160 162 982**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 838 341**	**76 286 683**

31.12.24
Krokelva Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Knut Arild Johansen Styreleder	Eva Ditlefsen Styremedlem	Frank Solheim Styremedlem
Kirsti Elise Fosshaug Styremedlem	Øyvind Svendsen 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	5 308 596	5 308 156	5 128 824	5 308 155
Garasjeleie	185 760	185 760	185 760	185 760
Parkeringsleie	46 720	46 080	45 760	47 040
Renter og avdrag garasjelån	866 508	866 576	722 594	859 551
Renter lån	7 558 920	7 558 828	6 572 312	7 522 152
TV - Internett	874 332	874 332	1 115 712	874 332
Avdrag lån	1 601 232	1 601 021	1 789 847	1 677 202
Sum	**16 442 068**	**16 440 753**	**15 560 809**	**16 474 192**

Borettslaget har 149 leiligheter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	9 540	0	22 300	0
Brøyterefusjon	161 281	127 620	158 274	127 620
Andre inntekter	11 230	2 500	10 150	2 500
Sum	**182 051**	**130 120**	**190 724**	**130 120**

Andre inntekter innbetalt fra andelseierne for batterier, portåpner og nøkler.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	267 366	234 976	223 778	234 976
Påløpte feriepenger	36 842	26 880	31 611	28 197
Andre honorarer	24 600	24 600	24 600	24 600
Arbeidsgiveravgift	52 463	45 346	47 830	47 319
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 911	0	2 497	0
Pensjonskostnader	7 737	7 500	7 070	7 500
Yrkesskadeforsikring	0	1 474	1 474	0
Sum	**391 919**	**340 776**	**338 861**	**342 592**

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester.
Andre honorar er fast bilgodtgjørelse til vaktmester.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	364 000	364 000	350 000	378 560
Sum	**364 000**	**364 000**	**350 000**	**378 560**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	15 360	18 000	17 714	16 436
Sum	**15 360**	**18 000**	**17 714**	**16 436**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	3 657	10 000	0	6 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	0	10 000
Teknisk rådgivning	21 200	60 000	33 198	40 000
Sum	**24 857**	**80 000**	**33 198**	**56 000**

Økonomisk rådgivning er søknad om bøyterefusjon kr 1 688, og kr 1 969,- er bistand i forbindelse med GF.
Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS fra Bonord kr 10 175. Resterende er teknisk bistand til styret.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	145 228	250 000	296 800	300 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	1 094	30 000	0	204 800
Reparasjon og vedlikehold elektro	122 665	16 000	17 445	16 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	8 166	0	10 193	0
Sum	**277 153**	**296 000**	**324 437**	**520 800**

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	38 684	0	28 479	1
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	16 743	275 000	73 647	350 000
Sum	**55 427**	**275 000**	**102 126**	**350 001**

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
Renhold	1 148	20 000	555	20 000
Sommer- og vintervedlikehold	403 351	444 720	409 852	458 062
Reparasjon og vedlikehold utstyr	7 925	30 000	5 714	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 445	60 000	41 930	200 000
Annet vedlikehold	81 859	60 000	112 742	630 000
Sum	**505 728**	**614 720**	**570 793**	**1 338 062**

Annet vedlikehold er leie liftcontainer og avfallstømming, utbetaling av dugnadspenger, dugnadsmat.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	17 394	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	7 202	0	1 568	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	174 303	148 982	118 245	211 000
Sum	**181 506**	**148 982**	**137 207**	**211 000**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	23 000	0	20 000	0
Sum	**23 000**	**0**	**20 000**	**0**

Borettslaget har hatt 3 forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 på 2 skader og kr 3 000 på en av skadene.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	674 448	644 442	600 808	741 893
Premie sikringsfond felleskostnader	16 441	12 400	15 474	18 000
Sum	**690 889**	**656 842**	**616 282**	**759 893**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 779 983	1 874 709	1 781 196	1 940 104
Eiendoms- og festeavgift	69 487	385 000	382 340	497 320
Sum	**1 849 470**	**2 259 709**	**2 163 536**	**2 437 424**

Krokelva Borettslag - noter

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	134 283	179 000	141 636	179 000
Sum	**134 283**	**179 000**	**141 636**	**179 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	29 331	21 000	24 415	30 000
Driftsmateriale	13 166	0	7 990	15 000
Datautstyr (hardware)	0	30 000	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	12 929	10 000	29 513	10 000
Kontorrekvisita	14 352	18 000	18 059	18 000
Elektronisk kommunikasjon	1 799	5 000	4 875	5 000
Drivstoff	5 845	7 500	7 411	7 500
Gaver	7 070	0	7 070	0
Styrekostnader	888	10 000	0	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	5 000	231	5 000
Bank og kortgebyrer	4 785	4 000	4 417	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 518	11 000	2 880	11 000
Andre driftskostnader	4 416	10 000	9 687	10 000
Sum	**97 975**	**135 500**	**119 546**	**125 500**

Andre driftskostnader gjelder tømming av hundebokser.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	146 949	20 000	88 949	20 000
Sum	**146 949**	**20 000**	**88 949**	**20 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	8 227 707	8 204 760	6 996 496	8 150 342
Sum	**8 227 707**	**8 204 760**	**6 996 496**	**8 150 342**

Note 18 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris	Tilkobling kabel-tv anlegg	Garasjeanlegg	Oppgradering kabel-tv anlegg	Rehabilitering	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
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:	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Anskaffelsesår :	1973	1988	1998	2000	2003	2004
Antatt levetid i år :						

	Rehabilitering	Rehabilitering	Nedgravde avfallskummer	Brannvarslingss	Rehabilitering 2016-2021	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288	2 165 618
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288	2 165 618
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:	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288	2 165 618
Anskaffelsesår :	2005	2006	2015	2020	2021	2021
Antatt levetid i år :						

	Skjermvegger balkonger	Fiberkabel og frostvakt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 953	56 966
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 953	56 966
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 953	56 966
Anskaffelsesår :	2022	2022
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

	Opprinnelig verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 948 300
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 948 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 948 300
Anskaffelsesår :	1973
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 108 og 109

Note 20 - Andre driftsmidler

	Plentraktor	Lekeplass	Snøfreser	Oppvaskmaskin/St
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 800	765 247	40 038	50 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 800	765 247	40 038	50 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	79 800	765 247	40 038	24 373
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	26 054
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 085
Anskaffelsesår :	2015	2016	2017	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Øremerkede midler

	2024	2023
Innskudd	102 027	0
Sum	**102 027**	**0**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	14 900	14 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-83 891 198	-86 357 347
Årets endringer i egenkapital	2 739 380	2 466 148
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-81 136 919**	**-83 876 298**

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. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 445 600	5 445 600
Sum	**5 445 600**	**5 445 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	156 369 459	158 175 423
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	71 189 242	71 189 242

Note 25 - 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**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Grønt lån - renovering	Refinansiert gamle Husbanklån	Garasjeanlegg	Tilvalg ved rehabilitering
Lånenummer:	**16364936196**	**16364936218**	**12131858491**	**16364936188**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2015	2021
Rentesats:	5.40 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.12.2056	03.12.2056	30.10.2045	03.12.2056
Opprinnelig lånebeløp:	125 165 238	20 400 000	9 550 000	4 834 762
Lånesaldo 01.01:	121 304 025	19 778 271	6 989 849	4 657 679
Avdrag i perioden:	1 370 695	216 739	167 486	51 044
Lånesaldo 31.12:	**119 933 329**	**19 561 532**	**6 822 363**	**4 606 635**
Saldo 5 år frem i tid:	111 829 338	18 273 921	5 830 728	4 303 409

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858491	86	79 330	6 822 380
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936188	1	115 144	115 144
	1	111 351	111 351
	1	106 506	106 506
	1	105 383	105 383
	1	102 197	102 197
	1	102 095	102 095
	2	101 387	202 774
	1	101 286	101 286
	2	98 707	197 414
	1	98 353	98 353
	1	94 155	94 155
	1	93 801	93 801
	1	90 675	90 675
	1	89 502	89 502
	1	87 681	87 681
	1	85 000	85 000
	1	83 695	83 695
	1	82 320	82 320
	1	80 509	80 509
	1	80 347	80 347
	2	79 487	158 974
	1	79 437	79 437
	2	79 386	158 772
	1	78 223	78 223
	1	77 535	77 535

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	76 261	76 261
1	76 210	76 210
1	71 213	71 213
1	70 586	70 586
1	69 685	69 685
1	68 866	68 866
1	67 652	67 652
1	66 297	66 297
1	66 044	66 044
1	64 769	64 769
1	63 566	63 566
1	58 154	58 154
1	56 090	56 090
1	55 827	55 827
1	55 322	55 322
1	54 654	54 654
1	52 641	52 641
1	51 720	51 720
1	48 959	48 959
1	46 865	46 865
2	41 706	83 412
1	38 226	38 226
1	33 523	33 523
1	29 972	29 972
1	29 628	29 628
1	26 998	26 998
2	26 695	53 390
1	24 925	24 925
1	24 833	24 833
1	23 711	23 711
1	19 412	19 412
1	14 708	14 708
1	11 774	11 774
9	8 861	79 749
18	6 181	111 258
3	6 079	18 237
18	3 399	61 182
2	3 389	6 778
1	2 782	2 782
1	1 264	1 264
9	708	6 372

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936196	67	887 554	59 466 118
	82	737 405	60 467 210
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936218	67	144 763	9 699 121
	82	120 273	9 862 386

Resultat og balanse med noter for Krokelva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Krokelva Borettslag

Styreleder	Knut Arild Johansen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Øyvind Svendsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Frank Solheim (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kirsti Elise Fosshaug (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Eva Ditlefsen (sign.)	10.03.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Krokelva Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krokelva Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: KP0D3-20E9M-74QPK-EZGQ7-N640A-V9WBG

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

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

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

Tromsø, 20. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KP0D3-20E9M-74QPK-EZGQ7-N640A-V9WBG

PENNEO

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

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

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-20 13:17:16 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KP0D3-20E9M-74QPK-EZGQ7-N640A-V9WBG

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Innstilling til styre Krokelva BRL

På generalforsamling i Krokelva borettslag 2025 skal det velges nye styremedlemmer.

Dagens styre:

Styreleder: Knut Arild Johansen

Styremedlemmer: Øyvind Svendsen, Eva Ditlefsen, Kirsti Fosshaug og Frank Solheim

Varamedlemmer: Jon-Arne Pedersen, Bjørn Heitmann og Tone Lise Helland

På generalforsamlingen skal det velges styreleder, to styremedlemmer og tre varamedlemmer.

Valgkomitéen har ikke mottatt forslag til nye styremedlemmer.

Innstilling til nytt styre:

Styreleder: Knut Arild Johansen (4roms) Gjenvalg 2 år

Styremedlem: Øyvind Svendsen (4roms) Gjenvalg 2 år

Styremedlem: Frank Pedersen Solheim (4roms) Gjenvalg 2 år

Styremedlem: Eva Ditlefsen (2roms) Ikke på valg

Styremedlem: Kirsti Fosshaug (4roms) Ikke på valg

Varamedlemmer (samtlige velges for 1 år)

1. varamedlem: Jon-Arne Pedersen (2roms)

2. varamedlem: Bjørn Heitmann (4roms)

3. varamedlem:

Begrunnelse for innstilling er som følger:
Alle styremedlemmer som er på valg, har ytret at de kunne tenke seg å fortsette i vervet. Valgkomiteen har et positivt inntrykk av arbeidet styret har gjort og har heller ikke noen åpenbare kandidater til å erstatte medlemmene på valg.
Varamedlemmene Jon-Arne og Bjørn videreføres, mens Tone Lise bor ikke lenger i borettslaget og har ytret ønske om å fratre sitt verv. Valgkomiteen har imidlertid ikke lyktes i å innhente noen kandidater til å overta som 3. varamedlem og ber derfor generalforsamlingen om å velge siste varamedlem.

Valgkomite:
Valgkomiteen har i år bestått av Jon-Arne Pedersen, Bjørn Heitmann og Vegard Andreassen. Vegard har hatt sitt verv i 4 år, mens Bjørn og Jon-Arne ble valgt inn i fjor. Valgkomiteen har ingen innstilling til ny komite, men velger å gi oppgaven med å innstille en ny komite til generalforsamlingen.

Mvh

Valgkomite Krokelva borettslag

Jon-Arne Pedersen, Bjørn Heitmann og Vegard Bringsverd Andreassen

Styret har i denne saken sendt ut tilbudsforespørsel til følgende forvaltningsorganer.

PHM Forvaltning AS, Agio Forvaltning, Obos, Solibo og BoNord

Vi mottok tilbud fra Solibo, Agio, Obos og BoNord.

Her er en tabell som sammenligner Solibo, OBOS, Bonord og Agio Forvaltning

Funksjon/Tjeneste	Solibo	OBOS	Bonord	Agio
Boligforvaltning	Ja	Ja	Ja	Ja
Medlemskap for beboere	Nei	Ja	Ja	Nei
Forkjøpsrett på boliger	Nei	Ja	Ja	Nei
Digitale styreverktøy	Ja	Ja	Ja	Ja
Teknisk rådgivning	Ja	Ja	Ja	Nei
Juridisk rådgivning	Ja	Ja	Ja	Nei
Personlig oppfølging	Ja	Ja	Ja	Ja
Tilbyr byggforvaltning	Nei	Ja	Ja	Nei
Lokalt kontor	Nei	Nei	Ja	Ja
Sikringsordning	Nei	Nei	Ja	nei
Årskostnad (inkl mva)	199.000,-	175.000,-	202.500,-	130.000,-

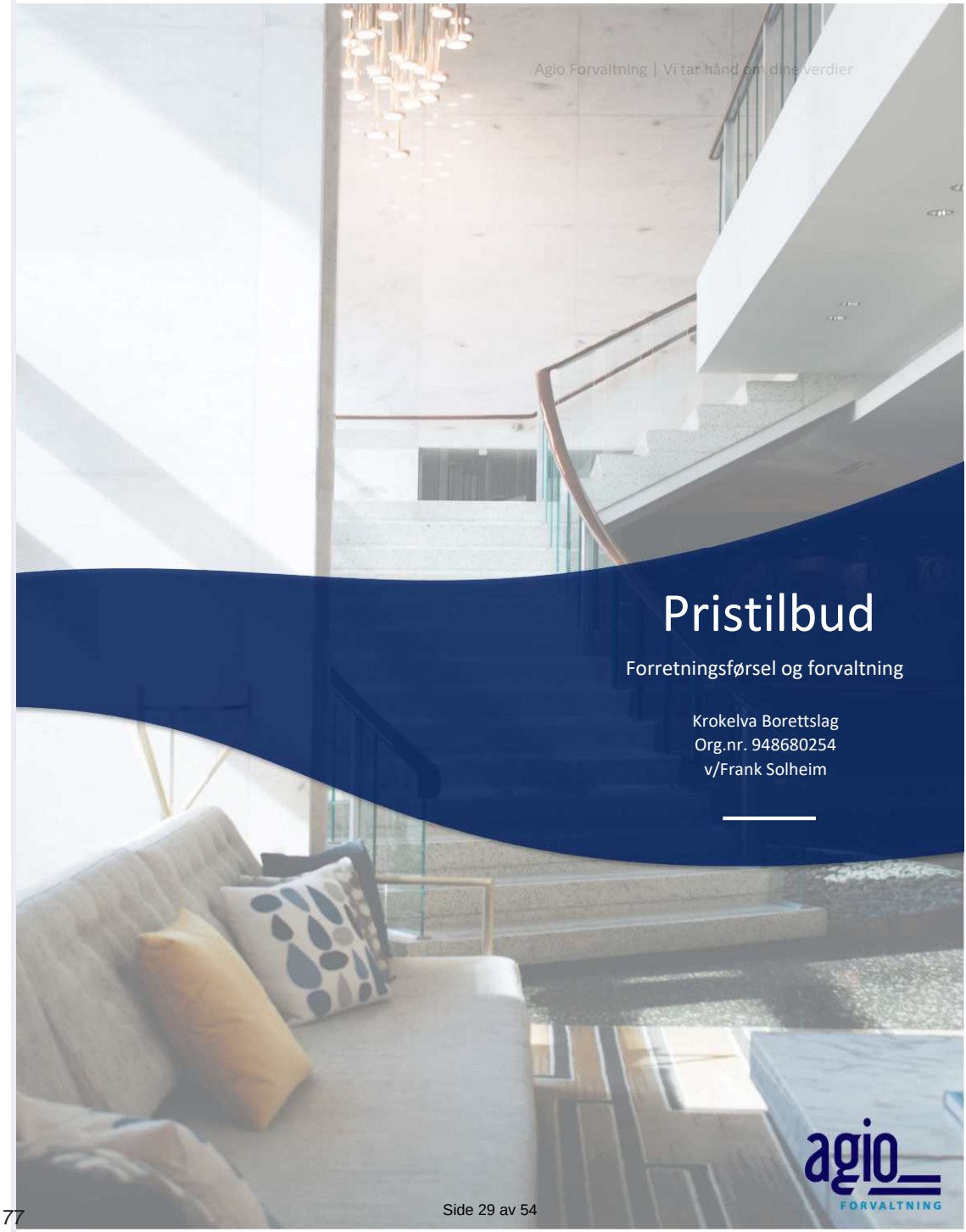
Forskjellen mellom billigste og dyreste tilbud er 42,- pr.md pr andel. Den største forskjellen er hva man får igjen for pengene hos forvaltningsorganene.

Felles trekk:

- Alle tilbyr boligforvaltning for borettslag og sameier.
  Alle har digitale verktøy for styrer og beboere.
  Alle har fokus på personlig oppfølging.

Forskjeller:

- OBOS og Bonord har medlemskap og forkjøpsrett, mens Solibo og Agio Forvaltning ikke har dette.
  Agio Forvaltning har en fastpris uten skjulte kostnader, mens de andre har ulike prismodeller.
  Bonord opererer hovedsakelig i Nord-Norge, mens de andre er mer landsdekkende.
  OBOS og Bonord tilbyr byggforvaltning og teknisk rådgivning, mens Solibo og Agio Forvaltning har mindre fokus på dette.
  Dette viser at OBOS og Bonord er mer tradisjonelle boligbyggelag med medlemsfordeler, mens Solibo og Agio Forvaltning er mer nisjeorienterte med fokus på digitale løsninger og økonomistyring.



Innhold

Tilbudsbrev 1
Om oss 2
Tjenestene i vår pakke 3
Markedets ledende styreportal 4
Vi tar hånd om *dine* verdier 5
…og anbefales av Huseierne! 6
Vi står på våre kunders side 7
Vårt tilbud 8
Spesifikasjon av tilbudet 9
God forvaltning = besparelser 10
Få en helt egen hjemmeside 11
Det er enkelt å bytte til oss 12

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få gi tilbud på forretningsførsel og forvaltning av Krokelva Borettslag, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Vi er spesialister på boligforvaltning og forretningsførsel. Med oss med på laget er dere sikret tett personlig oppfølging, høy kompetanse i alle ledd – og markedsledende systemer. Vi er også svært stolte av å være anbefalt av Huseierne.

Vårt fokus på å kjenne våre kunder og deres behov, gjør oss i stand til å levere effektive og tilpassede løsninger. Disse er

Modellen vår er at deres faste forvalter og kontaktperson skal være den eneste dere trenger å forholde dere til hos oss. Vedkommende skal altså svare på alt fra generell rådgivning til regnskapstekniske spørsmål.

Dette sikrer både markedets råeste responstid, men også kvalitet i rådgivningen, da forvalteren lærer hele boligselskapet og dets prosesser å kjenne.

Jeg håper tilbudspakken gir dere en god indikasjon på hva det innebærer å være forvaltet av oss. Pakken fra oss innebærer langt mer enn bare regnskapsførsel, lønn, årsoppgjør og innkreving av felleskostnader. Med på laget får dere en sparringspartner og rådgiver for styret, og ikke minst markedsledende systemer. Dersom det skulle oppstå spørsmål til tilbudet, eller oss som forvalter, er det bare å ta kontakt med meg direkte.

Med vennlig hilsen

Karl Edmund Elvebakk
Forvaltningssjef
Statsautorisert regnskapsfører
Agio Forvaltning

Om oss

Agio Forvaltning ble stiftet med et ønske om å tilby tjenester innen økonomi og forvaltning til fornuftige priser. Siden den gang har vi kjempet aktivt mot etablerte tilbydere for å holde prisene nede, og ta kvalitet til nye høyder.

Agio Forvaltning

- ✓ Anbefalt av Huseierne
- ✓ Nasjonal aktør
- ✓ Forvalter noen av Norges største boligselskaper
- ✓ Autorisert regnskapsførerselskap (ARS)
- ✓ En av Norges største, privateide og uavhengige boligforvaltere
- ✓ Et kompetansehus innen regnskap, forvaltning og økonomisk rådgivning
- ✓ Godkjent av Finanstilsynet



Tjenestene i vår pakke

Regnskap og forretningsførsel

Vi foretar naturligvis all forretningsførsel, regnskapsføring, årsregnskap, budsjettering og innrapportering til offentlige myndigheter. Vær trygg på at regnskapet er oversiktlig og i henhold til gjeldende lover og regler.

Styre- og beboerportal

Vår styreportal er markedsledende, og gir styret full kontroll over boligselskapet. Her har styret egen epost, kan avholde digitale styremøter, foretar superenkel attestasjon av fakturaer og mye, mye mer. Beboerportalen er valgfri, men anbefales.

Fast forvalter

Hos oss får dere én person å forholde dere til, som kan alt fra regnskap til juridiske spørsmål. Dette sikrer markedets beste responstid. Våre forvaltere har høy utdanning, og obligatorisk opplæring hos oss. Deres faste forvalter kan benyttes så mye dere ønsker – uten ekstra kostnader!

Budsjett

Vi leverer hvert år markedets beste og mest detaljerte budsjett til våre klienter. Etter at styrene har mottatt vårt spesifiserte oppsett, står de helt fritt til å endre budsjettet – omså hver eneneste konto! Budsjettet blir, på lik linje med regnskapet, til enhver tid tilgjengelig i styreportalen.

Digitale og moderne systemer

Vi streber hele tiden etter de beste løsningene for våre kunder. Derfor er vi ekstremt lydhøre på tilbakemeldinger, og snur oss raskt om for å yte best mulig. Dette inkluderer at vi holder oss oppdatert på endringer i markedet og teknologi.

Dette er et utvalg av tjenestene som inngår i vår pakke. Se side 8 for en spesifisert liste.

Markedets ledende styreportal

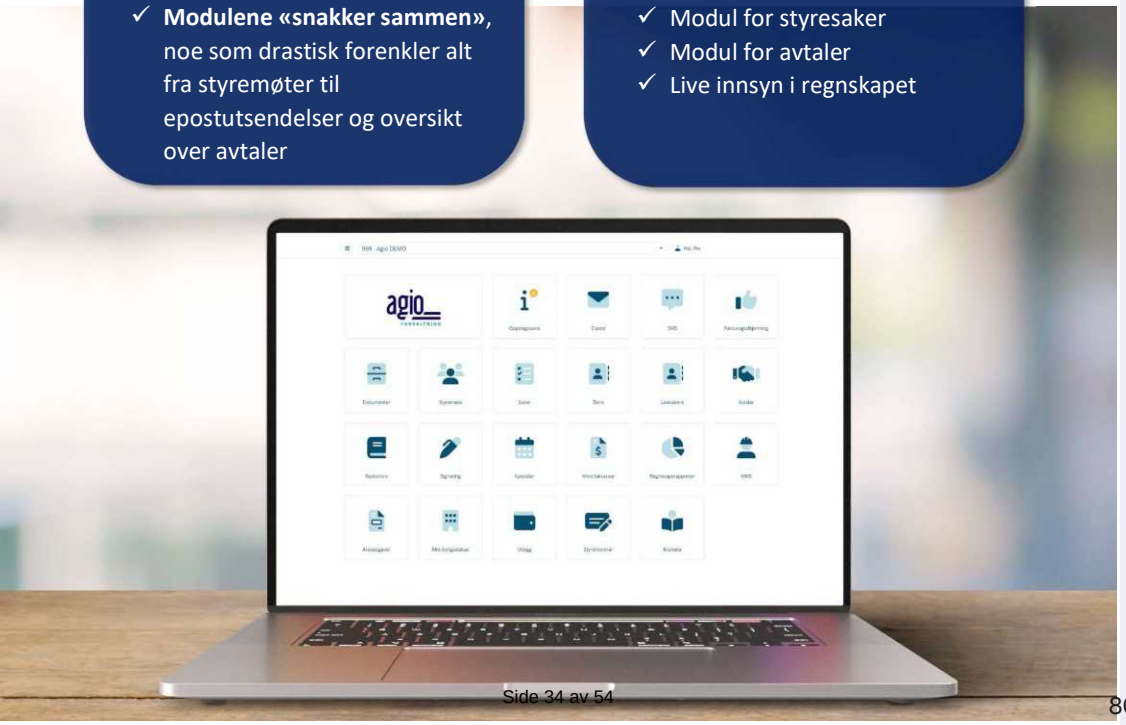
Styreportalen vi tilbyr er markedsledende, er spesialtilpasset borettslag og sameier – og inngår i fastprisen fra oss. Herfra kan dere gjøre alt fra å avholde styre- og årsmøter til å attestere fakturaer og se regnskapet «live». Inkludert i pakken fra oss ligger også beboerportalen, som gir eiere, leietakere og beboere tilgang til blant annet relevante dokumenter, informasjon og fakturaer.

Gjør styrearbeidet enklere

- ✓ **Samle all korrespondanse**, informasjon og styresaker på ett sted
- ✓ **Få kontinuitet i all informasjon** nødvendig for styrearbeidet
- ✓ **Modulene «snakker sammen»**, noe som drastisk forenkler alt fra styremøter til epostutsendelser og oversikt over avtaler

Noen høydepunkter

- ✓ Epost og SMS
- ✓ Superenkel fakturamodul
- ✓ Fullverdig dokumentarkiv
- ✓ Digitale styremøter med automatisk protokoll
- ✓ Modul for styresaker
- ✓ Modul for avtaler
- ✓ Live innsyn i regnskapet



Vi tar hånd om *dine* verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. Som forretningsfører er vi derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig håndterer vi administrasjon og økonomi, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Vårt ansvar som forretningsfører er noe vi tar alvorlig, og er svært bevisste på. Derfor er alt vi foretar oss forankret i våre grunnverdier.

Vi er opptatte av at våre klienter får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at styret kan føle seg trygg på at deres boligselskap til enhver tid driftes på en fordelaktig måte. Deres faste forvalter hos oss vil gjøre seg godt kjent med boligselskapet, og bli en aktiv partner for styret.

Samtidige vet vi at vår rolle er å være en stødig og god **samarbeidspartner, rådgiver og støttefunksjon** for styret i boligselskapet.

Vi bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra styret. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at regnskapet blir korrekt og iht. gjeldende lovverk. Vår målsetning er at din hverdag som styreleder, styremedlem eller eier skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Kvalitet – Vår forpliktelse til å levere utmerkede tjenester til våre klienter

Integritet – Vi tar ansvar, og i enhver situasjon opptrer vi ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre

…og anbefales av Huseierne!

Vi er anbefalt av Huseiernes Landsforbund. Dette er et kvalitetsstempel vi er særdeles stolte av. Samtidig gir det oss muligheten til å tilby våre klienter helt spesielle fordeler.

Gjennom vårt samarbeid med Huseierne får både styret og beboerne anledning til å tegne et premium-medlemskap i Huseiernes Landsforbund. Videre anbefaler vi Huseierne sin vedlikeholdsplan, og implementerer denne i budsjettforslag fra oss.

Premium medlemskap

- ✓ Medlemskap for både styret og beboere
- ✓ Gratis juridisk og byggteknisk hjelp
- ✓ Fantastiske rabatter på varer og tjenester

Kurs, nyheter og informasjon

- ✓ Maler og forslag til styringsdokumenter
- ✓ Vedlikehold
- ✓ Kursportal for digitale kurs
- ✓ Aktuelle nyheter

Huseierne



Vi står på våre kunders side

For å kunne tilby våre kunder et bredt utvalg av tjenester og fordeler, har vi inngått fordelaktige samarbeidsavtaler med aktører innen blant annet forsikring, elektrisk energi og kabel-TV og internett.

Ingen av våre kunder er bundet opp mot noen av disse leverandørene. Våre kunder står fritt til å velge de leverandørene de ønsker. Vi vil aldri være en barriere for et leverandørskifte, eller dersom kunden behøver vår bistand opp mot en leverandør.

Vi er spesialister på forretningsførsel og forvaltning, og uavhengig både når det kommer til eierskap, tjenester og samarbeidspartnere. Dermed står vi fullt og helt på våre kunders side til enhver tid!

Vårt tilbud

Vi har gleden av å tilby følgende tilbud på forretningsførsel og forvaltning av Krokelva Borettslag.

Oppstartskostnader	0,-
Forretningsførsel	104 000,-
Styreportal og beboerportal	0,-
Sum	**104 000,-**

Alle beløp er ekskl. mva. Tilbudet tar utgangspunkt i 149 enheter.



Spesifikasjon av tilbudet

Forretningsførselen

- Fakturamottak
- OCR, AvtaleGiro, eFaktura og brevgiro til beboere
- Fakturering av andel fellesgjeld og felleskostnader hver måned
- Behandling og rådgivning av eventuell fellesgjeld i boligselskapet
- Purring, inkasso og tvangsinndrivelse behandles av inkassoselskap og blir belastet den aktuelle skyldner
- Bokføring av inngående og utgående faktura, inkludert reskontrokontroll
- Utbetaling av utlegg fra styremedlemmer
- Generell regnskapsføring med bilagsbehandling
- Avstemming av boligselskapets kontoer
- Betaling av regninger og utlegg for boligselskapet, inkl. nettbankadministrasjon ved foretrukken bank
- Regnskapsrapportering med diverse rapporter som resultatregnskap, balanseregnskap, m.m. Styret har drill-down ned til det enkelte bilag i regnskapet
- Utarbeiding av årsbudsjett i samarbeid med styret
- Utarbeiding av årsregnskap, inkl. lovpålagte noter for det aktuelle driftsår
- Arkivering av regnskapsmaterial i henhold til bokføringsloven
- Lønnsføring for styret, samt utfylling av lønns- og trekkoppgave for driftsår
- Innrapportering til det offentlige vedrørende beboere sin andel av boligselskapets ligningsmessige verdier
- Innrapportering av statistiske opplysninger til det offentlige
- Møteledelse/observatør på årsmøte/generalforsamling. Honorar avtales særskilt
- Løpende veiledning for styret til styrearbeid
- Innsendelse av endringsmeldinger i regi av styret til Brønnøysundregistrene
- Styreportal som blant annet inneholder fakturabehandling, elektronisk arkiv for innkallinger, protokoller, nyhetsbrev, regnskapsrapportering, dokumentmaler, lovsamling, oppslagstavle, avtalearkiv, forsikringsdokumenter, beboerliste, epost med eget domene, m. m.
- Beboerportal gir hjemmelshaver tilgang til alle dokumenter som vedtekter, husordensregler, innkallinger, protokoller, m.m. Hjemmelshaver har også full tilgang til sin egen kundereskontro, faktura, innbetalinger og restanser. m.m.

Tillegg

Vi ønsker å være transparente når det gjelder pris og tilleggsfakturering. Derfor har vi ramset opp det som faktureres som tillegg til standard kontrakt her:

- Portokostnader eksempelvis i forbindelse med utsendelser, digital signering, innmelding i ELMA, søk i databaser og gebyrer for eFaktura og AvtaleGiro.
- Kontroll av styremedlemmer iht. hvitvaskingsloven og lov om register over reelle rettighetshavere. Kr. 200,- i engangskostnad pr. nye styremedlem (Regnskap Norges kundesjekk med BankID)
- Én time kontroll på oppdragsnivå av autorisert regnskapsfører faktureres årlig sammen med porto
- Miljøgebyr for fakturaer eller informasjon som sendes pr. post
- Deltakelse på årsmøter, styremøter eller generalforsamlinger

Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2025. Prisen KPI-reguleres ved senere oppstart senere enn 2025.

God forvaltning = besparelser

Gjennom en avtale med oss vil vi være Krokelva Borettslag sin aktive partner vedrørende prisinnhenting og forhandling med tjenestetilbydere vedrørende forsikring, internett, vedlikehold av bygningsmasser, m.m.

Agio Forvaltning har foretrukne samarbeidspartnere, men for å oppnå best mulig pris for deres boligselskap, ønsker vi konkurranse mellom tjenestetilbyderne.

I tillegg har vi inngått avtaler med nasjonale aktører for å sikre dere markedsledende betingelser på momenter som er store kostnadsdrivere for boligselskaper. Disse får dere eksklusiv tilgang til gjennom å være forvaltet av oss.

Bank og finans
Gjennom å være forvaltet av oss, så vil Krokelva Borettslag få markedsledende rentebetingelser på driftskontoen deres. Det er en fordel vi i Agio Forvaltning mener er svært undervurdert, ettersom boligselskaper vil ha behov for å ha en viss mengde midler på driftskonto til enhver tid for å kunne drifte optimalt. Dere vil også dra nytte av markedsledende betingelser ved behov for finansiering.

Elektrisk energi
Gjennom vår samarbeidsavtale med Ishavskraft har både boligselskapet og beboerne tilgang på en strømavtale med markedsledende priser.

Ikke bare gjelder dette for boligselskapet, alle beboere får eksklusiv tilgang til strømavtalen ved å være forvaltet av Agio Forvaltning!

Forsikring
Vår samarbeidsavtale med Gjensidige Forsikring sikrer dere markedsledende betingelser for totalforsikring for boligselskapet. Videre står deres faste forvalter hos oss som første skadesaksbehandler ved skader. Dette innebærer at vi håndterer korrespondansen opp mot Gjensidige fra dere melder skade til oss, til skadesaken avsluttes. I tillegg havner dere i «vår» portefølje av boligselskaper, som ligger separat fra andre boligselskaper i landet. Dette ettersom vi over lengre tid har jobbet aktiv med våre kunder for å få redusert antall skader, noe prisene vi kan oppnå bærer preg av.

Dere må gjerne kontakte oss pr. post, e-post eller telefonnummer 922 06 655 for eventuelle spørsmål om våre samarbeidspartnere. Se også gjerne www.agioforvaltning.no.

Få en helt egen hjemmeside

Effektiv kommunikasjon med beboere og eiere er ofte nøkkelen til å skape et godt bomiljø. At beboere og eiere føler seg godt informert er også ofte med på å gjøre de mer fornøyde med styret og styrets arbeid. En god hjemmeside øker Krokelva Borettslags verdier.

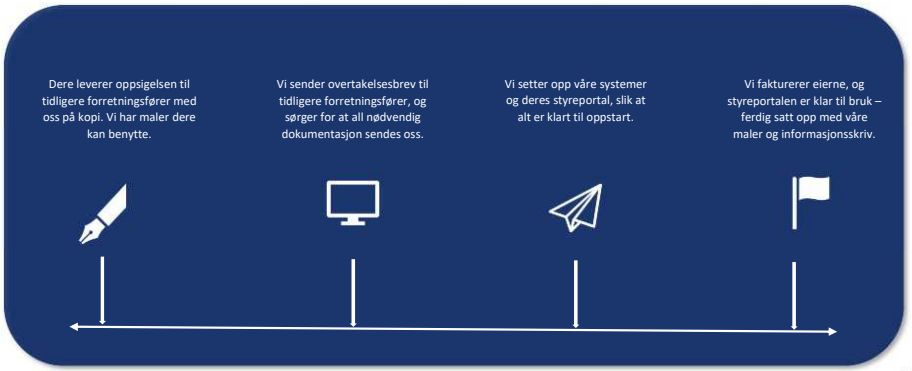
Hjemmesider fra Agio Forvaltning starter på så lite som kr. 3 500,- ekskl. mva., og det er selvsagt helt frivillig om man ønsker denne tilleggstjenesten eller ei. Under ser dere litt av forsiden til Fossumsletta Borettslag sin hjemmeside. Dere kan se hele siden her: www.fossumslettabrl.no



Det er enkelt å bytte til oss

Dersom dere i Krokelva Borettslag ønsker å bytte til oss, så overtar vi ballen i det øyeblikket oppsigelsen er levert til gammel forretningsfører. **Dette gjør vi helt kostnadsfritt for dere.**

Vi sørger for at avstemt regnskap og nødvendig dokumentasjon sendes til oss innen fastsatte frister, forbereder styreportalen, og sørger for at bankforbindelser og regnskap er klart ved overtakelse. Vi kommuniserer og kommer med råd hele veien, og starter i så måte samarbeidet lenge før dere *faktisk* er forvaltet av oss. På denne måten er dere sikret en ryddig, trygg og enkel overtakelsesprosess. Å bytte forretningsfører skal være enkelt!



Din foretrukne forretningsfører



Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

12.mars 2025

Forretningsførsel til Krokelva Borettslag

Hvorfor velge Bonord?

Bonord er et samvirkeforetak som er eid av sine medlemmer, og Krokelva borettslag er et tilsluttet borettslag, noe som betyr at alle andelseierne i borettslaget er eierne i Boligbyggelaget Nord. Som medlemseid organisasjon har vi ingen eiere som tar ut overskudd, slik at de overskudd som boligbyggelaget har, går direkte tilbake til medlemmene gjennom fordelsprogrammer, nye boliger, boligsosiale tiltak, boligpolitisk påvirkning og mye mer.

Bonord er medlem av NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund) som sammen med de største boligbyggelagene i landet, jobber for at boligkooperasjonen skal virke til det beste for dere som kunder. Blant annet jobbes det strategisk opp mot det politiske nivå, slik at eiere i sameier og borettslag sikres gjennom gode ordninger og oppdaterte lovverk.

Bonord har bygget og forvaltet boliger i Nord-Norge siden 1946, og er landsdelens største og viktigste private boligforvalter. Vi engasjerer oss i det grønne skiftet og har bl.a. vært en pådriver mot bank- og finansnæringen i forhold til grønn finansiering. Landets (og sannsynligvis verdens) første grønne lån til renovering av borettslag ble utbetalt til et Krokelva borettslag i Tromsø, under prosjekt- og byggeledelse håndtert av Bonord.

Krokelva borettslag ble bygget og har vært forvaltet av boligbyggelaget siden det ble stiftet i 1973. Vi opplever at samarbeidet over flere år har fungert svært godt, og Krokelva var Norges (og kanskje verdens) første borettslag som fikk grønn finansiering i forbindelse med rehabilitering. Bonord ønsker å være en viktig samarbeidspartner for dere også i fremtiden, og vi vil fremheve flere fordeler av å være forvaltet av oss.

Borettslaget forvaltes av et team av engasjerte rådgivere og regnskapsførere. Vi har også egen juridisk avdeling, som kan bistå borettslaget med store og mindre saker.

Vi arrangerer kurs og opplæring av styremedlemmer, og tilbyr gratis styrekurs via styreportalen for de tillitsvalgte.

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Vår forretningsførsel dekker bl.a.

- Regnskap fra A til Å
- Løpende rådgiving og enkel juridisk veiledning
- Et av markedets beste verktøy tilgjengelig i styreportalen, samt at eierne har tilgang til beboerportal («Min side»), hvor man finner oversikt over felleskostnader, dokumenter, årsoppgaver og kostnadsfrie beboerkurs via beboerskolen.
- Epost-adresse

Vedlagt følger en spesifisert opplisting av tjenester som er inkludert i forretningsførselen.

Vi ønsker å tilby Krokelva borettslag ny pris på forretningsførsel. Ny pris vil være kr 202.500,- (inkl. mva.) fra og med 1.mai 2025.

Krokelva Borettslag har også forskuttering av felleskostnader inkludert i sin avtale uten ekstra kostnader. Dette innebærer at borettslaget får utbetalt de månedlige felleskostnadene 9 dager etter forfall uavhengig om alle eierne har betalt eller ikke.

Dersom borettslaget takker ja til tilbudet vil vi sende ut ny forretningsførerkontrakt til signering av styrets leder og et styremedlem.

Priser på øvrige tjenester er ikke regulert i dette tilbud:
- Inkassogebyr til Klare Inkasso kr 1875,-/år.
- Sikringsordning (0,1 % av budsjetterte felleskostnader) I 2024 kr. utgjorde dette kr 16 441,- og sikret felleskostnadene som var på kr. 16 442 068,-

Vedlagt dette tilbudet ligger en opplisting av tjenester som inngår i forretningsførerhonoraret.

Vi ønsker skriftlig tilbakemelding om tilbudet er av interesse.

Med vennlig hilsen

Stine Nøtnes Pedersen
Økonomisk rådgiving
Bonord Eiendomsforvaltning

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

Opplisting av tjenester som er inkludert i forretningsførerhonoraret

- Boligselskapet har fast rådgiver og regnskapsfører
- Styreportal (med full funksjonalitet)
- Beboerportal (med full funksjonalitet)
- Epost
- Medlemskap i NBBL
- Økonomisk rådgivning til styret knyttet til daglig drift
- Juridisk veiledning til styret
- Skadeoppgjør ved forsikringsskade (forbeholdt at boligselskapet har avtale med leverandør av Totalforsikring for boligselskaper)
- 15 timer gratis juridisk rådgivning per år (forbeholdt at boligselskapet har avtale med leverandør av Totalforsikring for boligselskaper)
- Tredjepartsopplysninger (innrapportering av eiernes andel av inntekt, kostnader, formue og gjeld til skatteetaten, samt utarbeidelse av årsoppgaver til alle eiere)
- Økonomiske rapporter, med perioderapportering (per april og september)
- Årsregnskap
- Kommunikasjon og oppfølging av revisor
- Planlegging og veiledning om årsmøteprosessen
- Deltakelse på ordinært årsmøte/generalforsamling
- Årsmøtemaler (forhåndsvarsling, innkalling, årsmelding og protokoll)
- Digitale signeringer av protokoller (årsmøte- og styreprotokoller)
- Kontroll av styremedlemmer iht. hvitvaskingsloven (Kundekontroll ift. ID-sjekk, AML-kontroll, PEP-kontroll)
- Kvalitetskontroll av regnskap
- Fakturabehandling (fakturamottak, kontering, klargjøring for godkjenning, bokføring)
- Løpende bokføring, samt arkivering av regnskapsbilag iht. regnskapsloven
- Låneforvaltning
- Månedlig utsendelse av felleskostnader
- Kundesenter som håndterer henvendelser fra beboere
- Forskuttering av felleskostnader (borettslaget mottar fullt oppgjør hver måned selv om ikke alle andelseiere betaler)
- Utbetaling av styrehonorar og lønn, samt lønns- og trekkoppgaver
- Innrapportering av skatt og arbeidsgiveravgift
- Utbetaling av utlegg fra styremedlemmer og eiere
- Avstemming av regnskapskontoer
- Kontroll av kunde- og leverandørreskontro
- Utkast til budsjett med forslag til regulering av felleskostnader og avsetning til vedlikehold

- Deltakelse på styremøte (innenfor normal arbeidstid) hvor budsjettet fastsettes
- Utfylling av samordnet registermelding (Oppdatering av firmaattest/innsending av endringsmelding til Brønnøysund)
- Postmottak med videreformidling til styret
- Innrapportering av statistiske opplysninger til det offentlige
- Innmelding i ELMA-registeret
- Digitale signeringer
- Ajourføring av eierlister ved eierskifter
- Kontaktpunkt for eiendomsmeglere
- Utarbeidelse av boligopplysninger ifm salg (faktureres eiendomsmegler)
- Tilgang til tekniske og juridiske tjenester tilpasset boligselskap
- Samarbeidsavtaler med leverandører



Tilbud på forretningsførsel

Krokelva Borettslag
22.10.2024

Alt styret ditt trenger – i en pakke

Vi vet at det er mye å holde styr på i et borettslag eller sameie. Derfor er vi her for å gjøre hverdagen deres enklere. Som Norges største boligforvalter har vi lang erfaring og dyktige fagfolk som tar hånd om de økonomiske og administrative oppgavene dere har på en effektiv måte. Dere får også tilgang til fagekspertise innen bank og finans, juridiske spørsmål, rehabilitering og vedlikehold. Med vår hjelp kan dere bruke tiden på andre viktige styreoppgaver.

Hos oss får dere en egen rådgiver og regnskapsfører som sørger for at økonomien og det administrative er i trygge hender. Med våre digitale verktøy, Vibbo og Styrerommet, blir styrearbeidet både enklere og morsommere. Styrerommet gir dere full oversikt over økonomi, dokumenter og mye mer. Vibbo hjelper dere å holde naboene informert og engasjert.

Vi tilbyr en verktøykasse med tjenester som dekker de fleste behovene styret har gjennom året. På neste side finner dere en oversikt over hva som er inkludert i avtalen.



Inkluderte tjenester

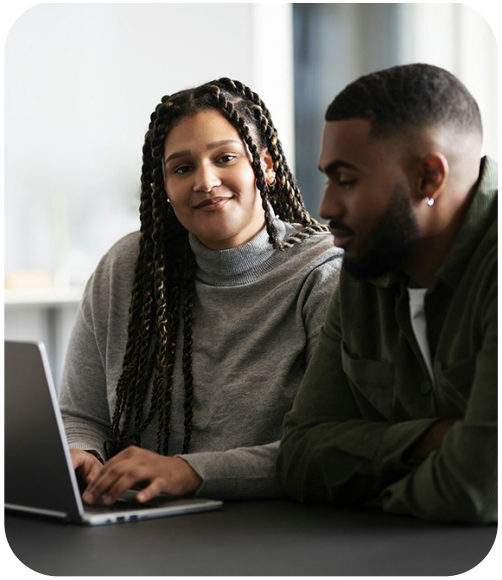
Regnskap og årsoppgjør

- → Skatteberegning/ligningsoppgaver
- → Økonomistyring
- → Fakturabehandling
- → Innkreving av felleskostnader
- → Fullmakt til å sørge for inkasso
- → Håndtering av lønn til ansatte. (NAV, sykepenger, feriepenger og rapportering)
- → Meldinger og oppgaver til offentlige registre



Fast kontaktperson/rådgiver

- → Veiledning/rådgivning når styret har spørsmål
- → Økonomisk og juridisk rådgivning
- → Rask responstid på telefon og e-post
- → Budsjett (drifts- og likviditetsbudsjett)
- → Utarbeide innkalling og årsrapport til årsmøtet
- → Dialog med revisor
- → Deltakelse på årsmøtet og føring av protokoll
- → Utbetaling og innberetning av styrehonorar og andre honorarer
- → Endringsmeldinger til Brønnøysundregisteret
- → Oppstartsmøte med ny styreleder



Eierskifte

- → Ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet
- → Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon
- → Megleropplysninger og overdragelse av eierforhold (faktura sendes megler)
- → Utarbeidelse av boligopplysninger ved salg
- → Fakturering av felleskostnader til ny eier

Digitale kundeløsninger – Styrerommet og Vibbo

- → Beboerportalen Vibbo med hjemmeside og beboerkommunikasjon
- → Styreportalen Styrerommet
- → Årsmøtemodul
- → Vedlikehold- og bærekraftsmodul
- → HMS-modul
- → Leverandøroversikt og samarbeidsavtaler
- → Økonomiske dashbord med full oversikt over økonomi
- → Innhenting av forsikringstilbud fra våre samarbeidspartnere
- → Skademelding/skadehåndtering knyttet til leilighet



Fast honorar

Forretningsførselen utføres for et årlig, fast honorar.
I tillegg kan dere bestille ekstra tjenester ved behov.

Årlig kostnad

140 000,-

Eks.mva

Enkel overgang

Det er enkelt og bekymringsfritt å bytte forretningsfører til OBOS. Når avtalen med oss er inngått, tar vi kontakt med nåværende forretningsfører for å hente inn dokumenter og alle nødvendige opplysninger, helt uten ekstra kostnad.

Hvis vi finner feil eller mangler ved regnskapet eller annen dokumentasjon vi mottar, vil vi rette opp dette etter avtale med styret, basert på medgått tid.

Har dere spesielle behov som avdelingsregnskap, underregnskap eller avregning av akontobeløp, faktureres dette utenom det årlige honoraret.

For å sikre en smidig overgang ønsker vi å signere avtalen minst to måneder før oppstart. Dette gir oss nok tid til å sende ut fakturaer for felleskostnader, registrere eiere og motta, gjennomgå og kvalitetssikre dokumenter fra tidligere forretningsfører.

Vi stiller gjerne på styremøte for en gjennomgang av tilbudet og våre digitale løsninger.

Har dere spørsmål eller trenger mer informasjon?
Vi er bare en telefonsamtale eller e-post unna.

Beste hilsen
Obos Eiendomsforvaltning AS

Øyvind Rønning, Salgssjef Forvaltningstjenester
Telefon: +4741574555

Priser

Faste tjenester for boligselskapet, per år	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva
Forretningsførsel 130	1	1	140 000	140 000

Priser er oppgitt i NOK, ekskl. mva. Tilbudet er gyldig til tirsdag 31. desember 2024.

SOLIBO
T: +47 21 08 05 25
E: info@solibo.no
www.solibo.no
Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Forenkle styrets hverdag og skape gode bomiljø i Tromsø

Solibo har på kort tid vokst frem som Norges største uavhengige forretningsfører med over 550 borettslag og sameier som kunder rundt om i hele landet. Vi er nå den sjette største aktøren i landet, og større enn BoNord.

Nå satser Solibo i Tromsø og tilbyr borettslag og sameier et moderne og fremtidsrettet alternativ innen forretningsførsel. Vi har etablert en solid lokal tilstedeværelse gjennom vårt samarbeid med HRP og Sparebank 1 Nord-Norge.

Solibo er en utfordrer som strekker seg enda lenger for å skape den beste opplevelsen for både styret og beboerne. Moderne digitale løsninger og tett kundeoppfølging er fremtiden og måten man forenkler styrets hverdag på. Vi mener at det ikke skal koste uforholdsmessig mye å ha tilgang til digitale verktøy, forretningsførsel og rådgivning for et borettslag eller sameie.

Solibo forenkler styrets hverdag og skaper gode bomiljø

Vi i Solibo er lidenskapelig opptatt av å tilby bistand og digitale løsninger som forenkler styrets hverdag og bidrar til å skape gode bomiljø for våre kunder. Vår misjon er å tilby et bedre tilpasset tjenestetilbud basert på dagens behov og forventninger.

Nærmere om Solibos tjenestetilbud

Solibo leverer de samme tradisjonelle forretningsførertjenestene som andre aktører, inkludert innkreving av felleskostnader, løpende regnskapsførsel, årsoppgjør, tredjepartsopplysninger og budsjett.

Alle våre kunder får en fast kontaktperson som bistår kostnadsfritt med løpende rådgivning rundt styrearbeidet og tett oppfølging i forbindelse med styremøter og generalforsamlinger. Alt dette tilbyr vi til konkurransedyktige betingelser.

Det beste tilbudet gjennom våre samarbeidsavtaler

Solibo og HRP har inngått et lokalt samarbeid om leveranse av tjenester innen vedlikehold og prosjektledelse til borettslag og sameier i Tromsø og regionen. Samarbeidet sikrer våre kunder høy kompetanse og lokalkunnskap til en konkurransedyktig pris.

Gjennom vårt samarbeid med Sparebank 1 Nord-Norge kan vi tilby gunstige betingelser på finansiering og banktjenester. Vårt tette samarbeid med Gjensidige sikrer også våre kunder den beste forsikringsdekningen til best mulig pris, inkludert rettshjelpsforsikring og forsikring mot tap av felleskostnader. I tillegg tilbyr Solibo en rekke andre tjenester og rabattavtaler gjennom våre samarbeidspartnere.

Solibo Home er fremtiden for borettslag og sameier

Solibo Home er en egenutviklet styre- og beboerportal bygget på moderne teknologi med styret og beboerne i fokus. Vi får mange tilbakemeldinger fra kunder om at Solibo Home er langt enklere å bruke for oppfølging av styrearbeidet enn tilsvarende løsninger fra andre aktører. Kunder setter også stor pris på at Solibo Home inneholder sårt savnet funksjonalitet for effektiv kommunikasjon med beboere og leverandører. Modulene og funksjonaliteten i Solibo Home bidrar til forenkling av prosesser og reduksjon av borettslagets kostnader, samtidig som det blir enklere å håndtere styrevervet når det passer en selv.

Solibo Home er under stadig utvikling og har som mål å samle absolutt alt av styrearbeid og forhold knyttet til borettslaget på ett lett tilgjengelig sted. Vi jobber kontinuerlig for at Solibo Home og våre andre produkter og tjenester skal bidra til å forenkle styrets hverdag og motivere både styret og beboerne til å gjøre borettslaget til et godt sted å bo.

Med vennlig hilsen

for Solibo AS

Magnus Babsvik

Daglig leder

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Krokelva Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

25 Antall stemmeberettigede på møtet (24 og 1 fullmakter).

Vedtak:
25 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
24 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Knut Arild Johansen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Kirsti Elise Fosshaug er valgt som protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Sonja Freili 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 12.03.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Trine Rognmo og Øyvind Svendsen 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.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 364000.

Forventet lønnsvekst for 2025 er iflg SSB forventet å bli 4,3%, styret har valgt å legge seg litt under denne forventningen og foreslår å øke styrehonoraret med 4% til kroner 378000,- for perioden fra forrige generalforsamling (torsdag 21.03.24)

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 378000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 21.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

I år er styreleder Knut Arild Johansen på valg. Knut Arild Johansen har sagt seg villig til gjenvalg.

Alle styremedlemmer som er på valg, har ytret at de kunne tenke seg å fortsette i vervet.

Valgkomiteen har et positivt inntrykk av arbeidet styret har gjort og har heller ikke noen åpenbare kandidater til å erstatte medlemmene på valg.

Vedtak:
Knut Arild Johansen velges til styreleder for 2 år.

Enstemmig

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg :

- Frank Solheim (4-roms) (Gjenvalg)
- Øyvind Svendsen (4-roms) (Gjenvalg)

Alle styremedlemmer som er på valg, har ytret at de kunne tenke seg å fortsette i vervet.

Valgkomiteen har et positivt inntrykk av arbeidet styret har gjort og har heller ikke noen åpenbare kandidater til å erstatte medlemmene på valg.

Vedtak:
Frank Solheim og Øyvind Svendsen velges til styremedlemmer for 2 år.

Enstemmig

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Følgende har vært varamedlemmer i år

1. varamedlem: Jon-Arne Pedersen (2roms)
2. varamedlem: Bjørn Heitmann (4roms)
3. varamedlem: Tone Lise Helland (2roms)

Varamedlemmene Jon-Arne og Bjørn videreføres, mens Tone Lise bor ikke lenger i borettslaget og har ytret ønske om å fratre sitt verv. Valgkomiteen har imidlertid ikke lyktes i å innhente noen kandidater til å overta som 3. varamedlem og ber derfor generalforsamlingen om å velge siste varamedlem.

Benkeforslag:

Vegard Andreassen (4 roms)

Elin Solvang (2 roms)

Edgar Nilsen (4Roms)

Bjørn Heitmann (4 roms)

Vedtak:

Varamedlemmer (velges for 1 år)

1. varamedlem: Elin Solvang (2 roms)
2. varamedlem: Vegard Andressen (4 roms)
3. varamedlem: Bjørn Heitmann (4 roms)

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

Valgkomitèen har bestått av Jon-Arne Pedersen, Bjørn Heitmann og Vegard Bringsverd Andreassen

Valgkomiteen har ingen innstilling til ny komitè, men velger å gi oppgaven med å innstille en ny komitè til generalforsamlingen.

Forslag:

Sonja Freili (2 roms)

Beate Tverå (4 roms)

Gunnar Khrog (4 roms)

Vedtak:

Sonja Freili (2 roms)

Beate Tverå (4 roms)

Gunnar Khrog (4 roms)

velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 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.

Krokelva borettslag kan stille med 5 delegater.

Forslag:

Sittende styre er delegater

Vedtak:

Styrets medlemmer (styrets leder og styremedlemmene velges som delegater til BoNords generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Vurdering av Forvaltningsorgan / Leverandør - sak 6 fra GF 2024

Styret har i denne saken sendt ut tilbudsforespørsel til følgende forvaltningsorganer.

PHM Forvaltning AS, Agio Forvaltning, Obos, Solibo og BoNord

Vi mottok tilbud fra Solibo, Agio, Obos og BoNord.

Se vedlegg

Vedtak:

Styrets innstilling er at generalforsamlingen velger BoNord som vårt forvaltningsorgan og at sikringsordningen beholdes.

22 for

2 mot

1 har forlatt GF

6. Redusering i bruk av papirkopier

Jeg håper andelseierne har lyst til å være med på å redusere bruk av papirkopier, og åpne opp for mer digital kommunikasjon. En overgang fra papirkopi til digital kommunikasjon vil spare oss for kostnader, spare miljøet og vil også gi raskere og bedre dialog mellom styret og andelseierne.

Styrets ansvar blir å prioritere hva som skal sendes ut i papirformat. Andelseiernes ansvar er å holde seg orientert på e-post og «min side»

Med vennlig hilsen

Kirsti Elise Fosshaug

Vedtak:

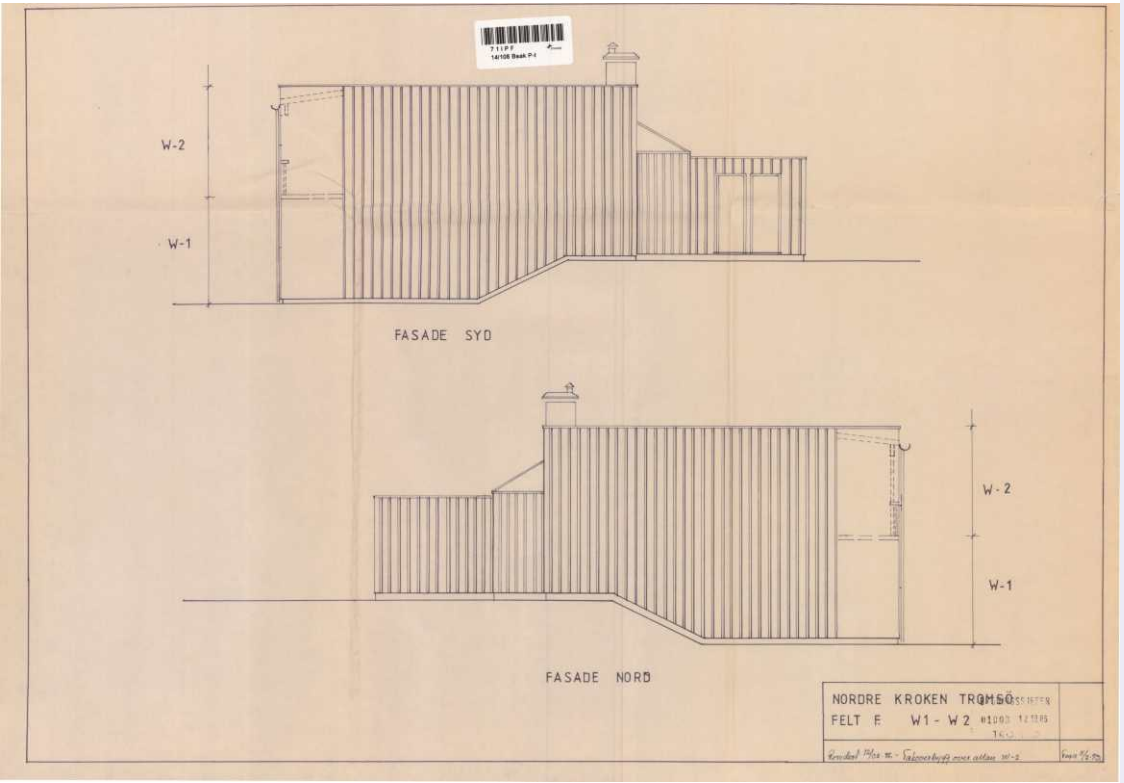
Generalforsamlingen ber styret lage en plan for mindre bruk av papirkopier i løpet av 2025. Overgangen fra papir til mer papirløs kommunikasjon skal skje gradvis, og vi har et mål om å redusere papirbruken med 50% i 2025.

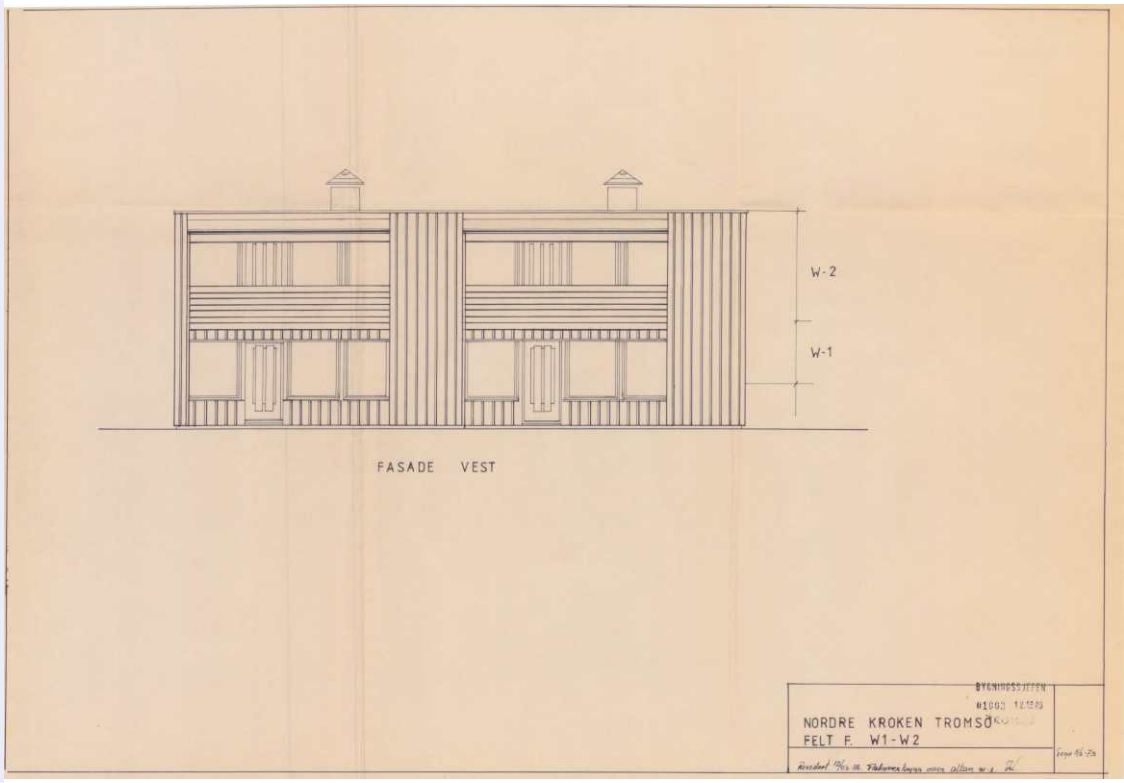
Enstemmig

Protokoll for Krokelva Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Arild Johansen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Sonja Freili (sign.)	04.04.2025


W-2
W-1
FASADE SYD
W-2
W-1
FASADE NORD
NORDRE KROKEN TROMSØ
FELT F W1 - W2


W-2
W-1
FASADE VEST
NORDRE KROKEN TROMSØ
FELT F W1-W2

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 350/73

Dato, avsluttende synsforr. 20. mars 1975

Arbeidssted	Granittvegen 45,47,49,51,53,55,57,59 L. 4
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 4 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag
Byggemelder	Ceppelen og Rødahl
Ansvarshavende	Nordbetong A/S

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

Gjenstår:
Ett strøk beis utv.

9000 Tromsø, den 21. mars 1975

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.10.2025

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

Eiendomsinformasjon for eiendom : 14 / 109 / 0 / 0

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	GF_	Friområde

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0042	Kroken Nordre	Eldre reguleringsplan	01.07.1970		Konsentrert småhusbebyggelse

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

Pågår det planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan			

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.10.2025

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

Tromsø kommune

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02389-2	Zaker Eikeland	08.10.2021

14/109 Granittvegen - Krokelva borettslag - Vedtak ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 109 / 0 / 0
Ansvarlig søker: COWI AS
Tiltakshaver: KROKELVA BORETTSLAG

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for riving av boder og oppføring av nye, og fasadeendring på eiendommen 14/109 Granittvegen - Krokelva borettslag.

Tillatelse til tiltaket er gitt i sak 17/5601 datert 23.11.2017.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

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

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Konstituert enhetsleder
Seksjons for byutvikling, Byggesak

Zaker Eikeland
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no

Vedlegg:
Krokelva-soknad-om-ferdigattest.pdf
Q1.pdf

Kopi til:
KROKELVA BORETTSLAG

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-14/109/0

Bruksnavn	KROKELVA BORETTSLAG	Beregnet areal	39 342.4
Etablert dato	04.03.1974	Historisk oppgitt areal	39 356.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KROKELVA BORETTSLAG	948680254	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	04.03.1974			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	16.11.1994	39 342.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190710491	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710505	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710513	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710521	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710548	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710556	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710564	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710572	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710580	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
190710599	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710602	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710645	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190710653	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710661	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710688	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710696	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710718	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710726	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710734	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710742	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710750	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710769	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710777	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk

190710785	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190864197	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190864200	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190864219	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190865606	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190865614	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
300803833	0	319 - Annen kontorbygning	TB - Tatt i bruk
300803834	0	231 - Lagerhall	TB - Tatt i bruk
300809177	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190710491: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	642.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	642.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	324.0	0.0	324.0	0.0
H02	0	318.0	0.0	318.0	0.0

Bygning 190710505: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	15.12.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 190710513: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

Bygning 190710521: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

Bygning 190710548: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

Bygning 190710556: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	642.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	642.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	324.0	0.0	324.0	0.0
H02	0	318.0	0.0	318.0	0.0

Bygning 190710564: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

Bygning 190710572: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	642.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	642.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	324.0	0.0	324.0	0.0
H02	0	318.0	0.0	318.0	0.0

Bygning 190710580: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021
EB - Endre bygningsdata	06.01.2025	06.01.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	216.0	0.0	216.0	0.0
H02	0	212.0	0.0	212.0	0.0

Bygning 190710599: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	321.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	321.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	162.0	0.0	162.0	0.0
H02	0	159.0	0.0	159.0	0.0

Bygning 190710602: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	216.0	0.0	216.0	0.0
H02	0	212.0	0.0	212.0	0.0

Bygning 190710645: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	1 860.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	1 860.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.08.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	930.0	930.0	0.0
H01	0	0.0	930.0	930.0	0.0

Bygning 190710653: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710653-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygningsendringer

Bygning 190710661: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710661-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710688: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710688-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710696: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710696-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710718: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710718-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710726: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710726-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710734: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710734-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710742: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710742-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710750: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710750-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710769: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710769-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190710777: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	15.12.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710777-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygningsendringer

IG - Igangsettingstillatelse	20.06.2018	22.06.2018

Bygning 190710785: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	280.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	280.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	140.0	0.0	140.0	0.0
H01	2	140.0	0.0	140.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710785-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	28.0	0.0	28.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

Bygning 190864197: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 190864200: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 190864219: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 190865606: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 190865614: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 300803833: 319 - Annen kontorbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	120.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	120.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.07.2019	07.05.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	120.0	120.0	0.0

Bygning 300803834: 231 - Lagerhall

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	235.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	235.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.07.2019	07.05.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	235.0	235.0	0.0

Bygning 300809177: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	26.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	26.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.2020	05.06.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	26.0	26.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Granittvegen	2		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	4		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	6		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	8		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	10		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	12		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	13		9022 KROKELVDALEN

Granittvegen	14	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	15	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	16	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	17	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	18	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	19	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	20	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	21	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	22	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	23	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	24	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	25	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	26	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	27	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	28	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	29	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	30	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	31	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	32	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	33	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	34	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	35	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	36	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	37	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	38	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	39	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	40	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	41	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	42	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	43	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	44	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	45	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	46	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	47	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	48	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	49	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	50	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	51	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	52	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	53	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	54	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	55	9022 KROKELVDALEN

Granittvegen	56	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	57	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	58	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	59	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	60	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	61	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	62	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	63	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	64	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	65	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	66	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	67	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	68	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	69	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	70	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	71	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	72	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	74	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	76	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	78	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	80	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	82	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	84	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	86	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	88	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	90	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	92	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	94	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	96	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	98	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	100	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	102	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	104	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	106	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	108	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	110	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	112	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	114	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	116	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	118	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	120	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	122	9022 KROKELVDALEN

Granittvegen	124	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	126	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	128	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	130	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	132	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	134	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	136	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	138	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	140	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	142	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	144	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	146	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	148	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	150	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	152	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	154	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	156	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	158	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	160	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	162	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	164	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	2	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	4	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	6	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	8	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	10	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	12	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	14	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	16	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	18	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	20	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	22	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	24	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	26	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	28	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	30	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	32	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	34	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	36	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	38	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	40	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	42	9022 KROKELVDALEN

Kvartsvegen	44	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	46	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	48	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	50	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	52	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	54	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	56	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	58	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	60	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	62	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	64	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	66	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	68	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	70	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	72	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	74	9022 KROKELVDALEN

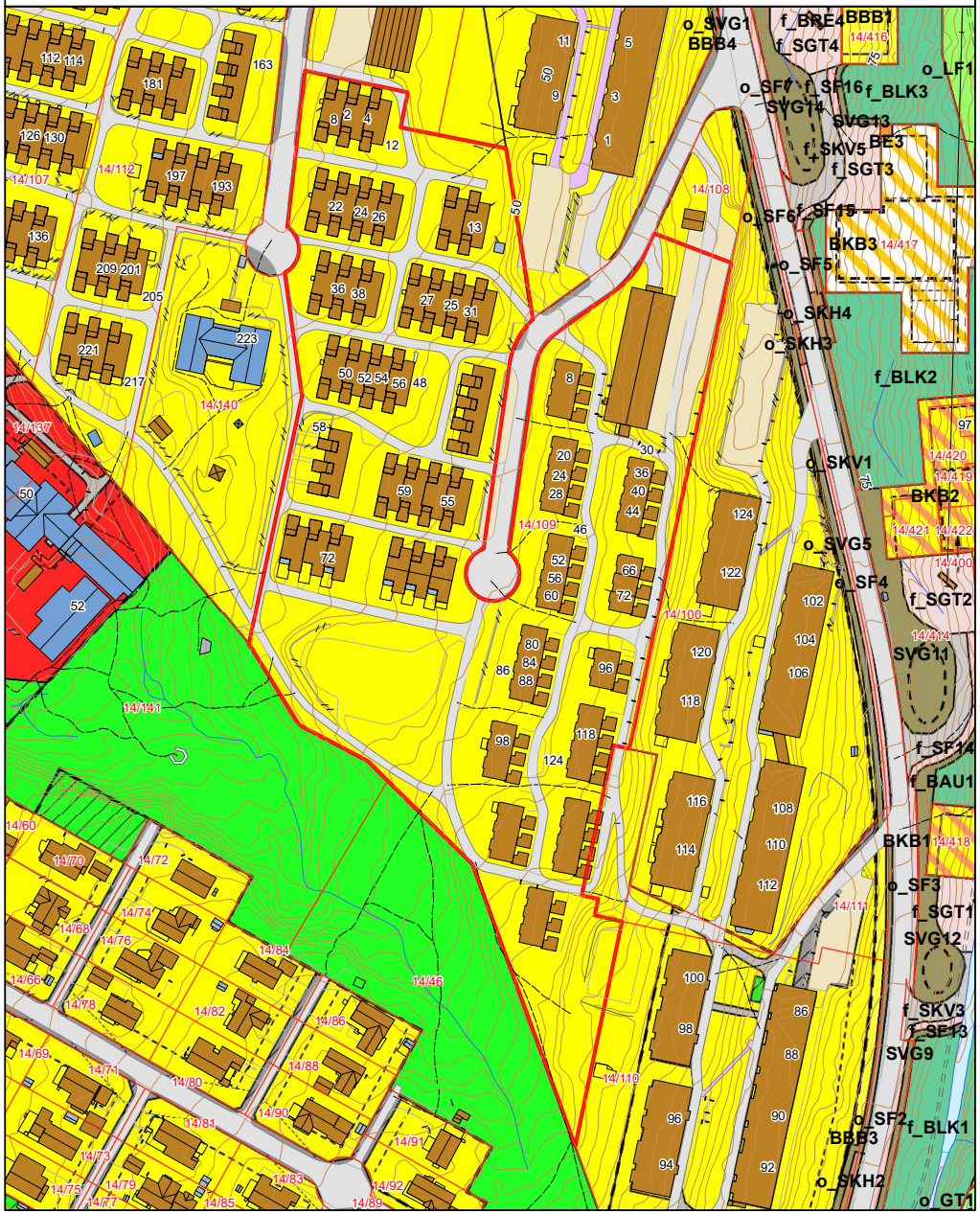
Reguleringsplan

Adresse: Granittvegen 45, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/109/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0042
Ikrafttredelsesdato: 1.7.1970
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-10-23

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Kanal, grøft
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

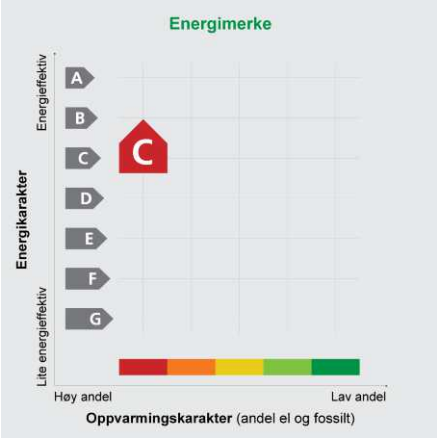
Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3031 - Turvei
- 5130 - Friluftsformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Granittvegen 45
Postnr	9022
Sted	KROKELVDALEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	14
Bnr.	109
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	190710734
Bolignr.	61085430
Merkenr.	A2021-1343025
Dato	17.12.2021



Innmeldt av	COWI v/ VIHM

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	1975	
BRA:	108,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granittvegen 45
Postnr/Sted: 9022 KROKELVDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: 61085430
Dato: 17.12.2021 14:03:42
Energimerkenummer: A2021-1343025
Ansvarlig for energiattesten: Krokelva Borettslag .
Energimerking er utført av: COWI v/ VIHM

Gnr: 14
Bnr: 109
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 190710734

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	5401
Gnr.	14
Bnr.	109
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Granittvegen 45
Postnummer	9022
Poststed	Krokelvdalen
Bygningsnr.	190710513
Bolignr.	61085430
Beskrivelse bolig/bygning	H101
Dato fil opprettet	16.12.2021
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1975
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	90 m²
Areal tak	55 m²
Areal gulv	55 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	108 m²
Totalt BRA	108 m²
Oppvarmet luftvolum	258 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	20,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	37 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	37 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,25 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,25 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	77 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	VIHM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	76,2

Ventilasjonsvarme	3,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	144,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16421 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12608 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19161 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16421 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16421 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

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

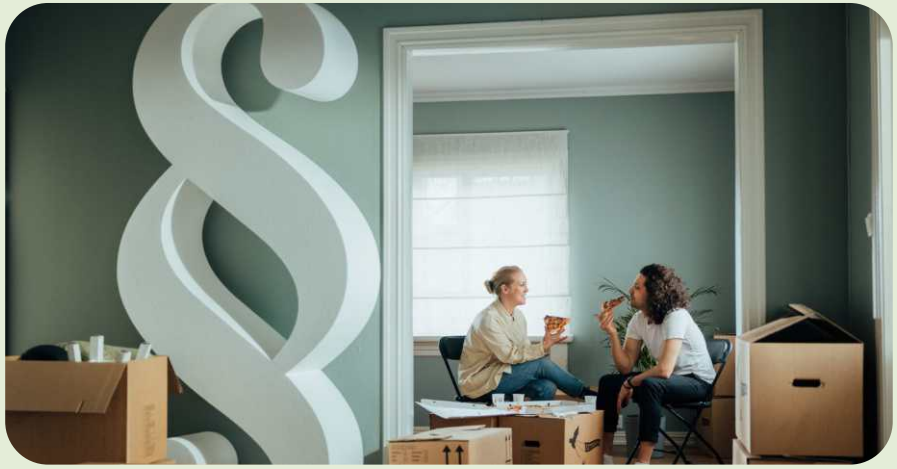
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250057 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Granittvegen 45, 9022 Krokelvdalen.
Andelsnr. 517 i Krokelva borettslag, org.nr. 948680254, 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: 20250057
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.11.2025

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