

Velkommen til

Kvartsvegen 109, 9022 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvartsvegen 109
9022 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-	**BRA/BRA-i**	120 / 110 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 599 040,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	570 267,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 169 307,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 889,-		

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

Velkommen til Kvartsvegen 109 - et pent og praktisk rekkehus med attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og populært boområde. Boligen 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.

Boligen ble oppført i ca 1973 og fremstår med normal standard og noe moderniseringsbehov. I 2. etasje er det en trivelig stue med vedfyring, spisestue og kjøkken med god skap- og benkeplass, samt vaskerom. I 1. etasje finner du et eldre bad med badekar, separat toalettrom, bod og tre soverom av god størrelse. Fra spisestuen er det direkte utgang til en solrik terrasse med flott utsikt ut over området, havet, Tromsøya og fjellene på Kvaløya. Parkering i garasjeanlegg medfølger.

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
Kvartsvegen 109, 9022 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 55 i Kvartsvegen Borettslag, org.nr. 948679434, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 160 267,-
Prisantydning	kr	3 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	570 267,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 169 307,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 179 207,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsutlysning forkjøpsrett kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 9 900,-

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

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

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 889,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 3 227
Renter kr 2 623
TV/Bredbånd kr 489
Dugnad kr 50
Garasjeleie kr 500

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.

Borettslaget planlegger vedlikehold av utvendig bygningsmasse. Per nå er det utarbeidet en vedlikeholdsplan med grunnlag i rapport fra tilstandsvurdering utført av Byggtakst Nord AS. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke mottatt informasjon om kostnad for arbeidet som planlegges. Ny eier må påregne fremtidig økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader som følge av vedlikeholdsarbeidet.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 63 299 736,- pr 19-03-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 97311630370, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2025: 5.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 19.03.2025: 63 299 736
Andel av saldo: 570 268
Neste termin: 25.05.2025
Neste avdrag: 25.02.2026 (siste termin 25.11.2045)
Flytende rente

Borettslaget har finansiert fellesgjelden gjennom Danske Bank. Lånet er et ballonglån med 24 mnds løpetid og ligger avdragsfritt med en profil som et serielån med 20 antall års løpetid. Avtalen gir styret fleksibilitet til å betale avdrag når de måtte ønske. For ytterligere spørsmål knyttet til finansieringen kan styret kontaktes.

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 2023 viser et overskudd på kr 3 287 687.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et forventet overskudd på kr 482 300.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 25.02.26. Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 2 376. pr. måned. Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri perioden utgjøre totalt kr 9 265 pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser.

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

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

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 110 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 120 m²
TBA: 30 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 en garasjeplass i annen bygning, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører og selger.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 112, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 40 476 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer. Felles tomt eid av borettslaget.

Stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse. Støpt plate på mark og grunnmur i betong. Drenering fra byggeår/tilbyggingsår.

Byggeår
1973 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje

BRA-i 57 m²: Vindfang, hall med trapp, bad, toalettrom, bod og 3 soverom.
BRA-e 10 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 53 m²: Stue, kjøkken og vaskerom.
BRA-e 0 m².

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

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

Standard
Boligen fremstår som velholdt og trivelig, med noe behov for modernisering og vedlikehold.

Kjøkken:
Innredning med malte slette fronter og laminert benkeplate med dobbel stålvask. Fliser på vegg over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Slett, malt tak og våtromstapet på vegger. Vinyl på gulv, med oppbrett langs vegg. Våtromsbelegg med klemring til plastsluk. Avløp fra badekar ført ned i avløpsrør i gulv uten sluk. Badekar med ny glassvegg, baderomsinnredning med servant i servantskap, overskap med speil og lys, samt høyskap. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom:
Slett, malt tak, malte vegger og våtromsbelegg på gulv. Våtromsbelegg med klemring til plastsluk. Avløp fra skyllekar er ført ned i avløpsrør i gulv uten sluk. Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak uten avtrekk.

Toalettrom:
Slett, malt tak, malte tapet på vegger og gulvbelegg på gulv. Gulvmontert wc og servant.

Innvendige overflater:
Malte takplater i tak. Vegger med tapetserte og malte plater. Vegger i hovedsoverom samt to vegger i stue er malt i 2023/24. Gulv med laminat, belegg og fliser. Støpt plate på mark og etasjeskille av tre. Innvendig, malt trapp mellom etasjene med laminat i trinn og malte, profilerte dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Andre innvendige forhold:

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på soverom.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.
Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Ventilator i kjøkken. For øvrig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer.

Varmtvannstank:
200 l bereder på vaskerom av ukjent alder.

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

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

TG2 – Utvendig:
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: En del mindre slitasje på laminat/parkett. En del slitasje på tapet på vegger i bod.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Bad: Det er påvist fuktskader i veggplater nedre del bak badekar. Det er også glippe i fugemasse i skjøt på våtromsbelegg på vegg. En del mindre skader på fronter på servantskap. Våtrommet mangler tilluftsventilering,
- Vaskerom: Det er ikke montert avtrekksvifte.
- Kjøkken: Slitasje på oppvaskkum. Slitasje og skade på fronter ved benkeskap.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av bereder iht. gjeldende forskrift.

TG3 – Innvendig:
- Etasjeskille: Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg. over en lengde på ca 6 m.
- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon, en del ledninger med løs innfesting samt tilkobling bereder, bør det foretas en utvidet elkontroll.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Renner og nedløp i lakkert metall. Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning. Naturlig aldersslitasje med mindre oppsprekking på utsatte steder.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra stue på 30 m2. Rekkverk i tre. Verandadekke og deler av rekkverk var snødekket og er ikke besiktiget. Veranda danner overbygd inngangsparti.

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
Følg Tromsøysundvegen nordover og ta av til høyre i Kroken. Ta til venstre inn på Anton Borchs veg og følg veien videre til høyre i Malmvegen. Ta til høyre inn på Kvartsvegen og boligen ligger på høyre hånd.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 08.09.75. 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.

I tillegg er det utstedt ferdigattest for endring av fasade, datert 18.11.09.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i detaljregulering for nye Øvre Kroken med plan-ID 1934, datert 25.01.23. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. planident 1954. Eiendommen registreres å ligge i gjennomføringssone for krav om felles planlegging, H810_3 i kommuneplanen.

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 41 133,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
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
Vegard Dahl

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 301097
Dato: 04.03.1974
Registrering av grunn

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
Kvartsvegen Borettslag:
- Boligselskapet består av 111 boliger.
- Dyrehold er tillatt etter søknad så lenge det ikke medfører ulemper for øvrige beboere.
- Styreleder er Kåre Larsen, kontaktinfo: kv-boret@online.no.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 24-03-2025.

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 24.03.25
Selgers egenerklæring, datert 23.03.25
Vedtekter, datert 25.04.17
Husordensregler, datert 25.04.17
Dyreholdsregler, datert 25.04.17
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 24.04.24
Bygningstegninger, datert 15.06.73
Plantegning, ikke datert
Ferdigattest, datert 08.09.75
Ferdigattest endring fasade, datert 18.11.09
Grunnkart, datert 20.11.23
Kommuneplan, datert 20.11.23
Reguleringsplan, datert 20.11.23
Pågående regulering, datert 20.11.23
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




















AutoDry
EasyClean filter

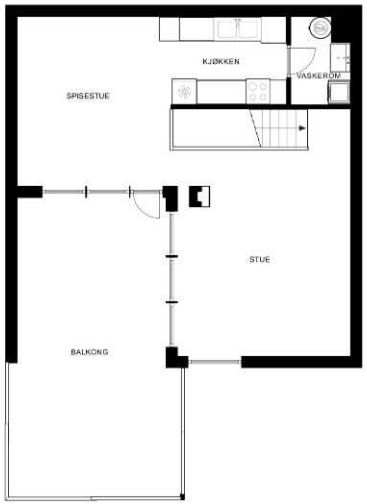






Plantegning





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.

Notater

Notater

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 14, bnr. 112
Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1829 **Referansenummer:** FF2026

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i to etasjer med normal slitasje.

Se den enkelte bygningsdel.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket var snødekket og er ikke besiktiget.
Renner og nedløp i lakkert metall.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Fabrikk-malte vinduer med 2- lags energi-glass.

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

Veranda med utgang fra stue på 30 m2.
Rekkverk i tre.

Veranda danner overbygd inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater i tak.

Vegger med tapetserte og malte plater.

Gulv med laminat, belegg og fliser.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med laminat i trinn med trappe-nese.

Malte, profilerte dører.

Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Støpt plate på mark.
Etasjeskille i tre,

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg;

Slett, malt tak.
Våtroms-tapet på vegger.
Vinyl på gulv, med oppbrett langs vegger.

Våtroms-belegg med klemring til plastsluk.
Avløp fra badekar ført ned i avløpsrør i gulv uten sluk.

Badekar med ny glass-vegg.
Baderoms-innredning med servant i servant-skap, overskap med speil og lys, samt høy-skap.

Det er naturlig ventilering.

Vaskerom i 2. etg.;

Slett, malt tak
Malte vegger.
Våtromsbelegg.

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.
Avløp fra skyllekar er ført ned i avløpsrør i gulv uten sluk.

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
Ventil i tak uten avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med malte slette fronter og laminert benkeplate med dobbel stålvask.
Fliser på vegg over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;
Slett, malt tak.
Malte tapet på vegger
Gulvbelegg på gulv
Gulvmontert wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilator i kjøkken.
For øvrig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer.

200 l bereder på vaskerom av ukjent alder.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.
Drenering fra byggeår/tilbyggings-år.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

Støpt plate på mark.
Grunnmur i betong.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

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

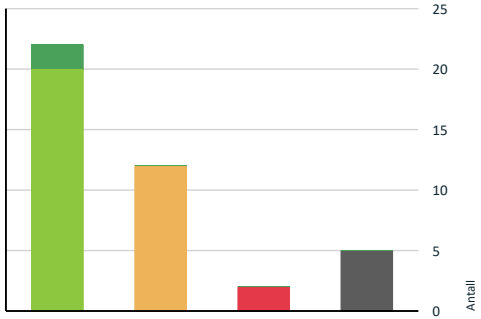
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

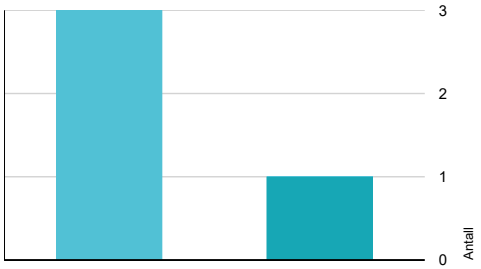
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

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 > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår og bordkledning.
Naturlig alders slitasje med mindre oppsprekking på utsatte steder.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på 30 m2.
Rekkverk i tre.

Veranda-dekke og deler av rekkverk var snødekket og er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 1 Andre utvendige forhold

Veranda danner overbygd inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Malte takplater i tak.

Vegger med tapetserte og malte plater.
vegger i hoved-soverom samt to vegger i stue er malt i 2023/245.

Gulv med laminat, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på laminat/parkett.
En del slitasje på tapet på vegger i bod-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Laminat/parkett fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.
Vegger i bod kan tapetseres eller sparkles/males.



Slitasje på parkett.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Etasjeskille av tre.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg. over en lengde på ca 6 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med laminat i trinn med trappe-nese.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc/vaskerom uten dokumentasjon for utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak.
Våtroms-tapet på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskader i vegg plater nedre del bak badekar. Det er også glippe i fugemasse i skjøt på våtroms belegg på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av flislagte vegger må etter hvert påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv, med oppbrett langs vegger.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtroms-belegg med klemring til plastsluk.

Avløp fra badekar ført ned i avløpsrør i gulv uten sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badekar med ny glass-vegg.
Baderomsinnredning med servant i servantskap, overskap med speil og lys, samt høyskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre skader på fronter på servant-skap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer , men kan setter hvert skiftes ut.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tillufts-ventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

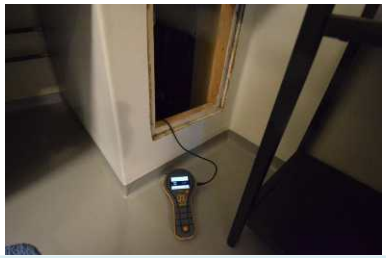
Avtrekksvifte kan monteres.- Det bør monteres åpen terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom uten dokumentasjon for utførelse.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Slett, malt tak
Malte vegger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg.

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.
Avløp fra skyllekar er ført ned i avløpsrør i gulv uten sluk.

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i tak uten avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte kan monteres.
Det bør monteres åpen terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning med malte slette fronter og laminert benkeplate med dobbel stålvask.
Fliser på vegg over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på oppvaskkum.
Slitasje og skade på fronter ved benkeskap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer og vil normalt etter hvert skiftes ut.



Skade på oppvask-kum.



Slitasje på fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom;
Slett, malt tak.
Malte tapet på vegger
Gulvbelegg på gulv

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Gulvmontert wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken.

For øvrig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

200 l bereder på vaskerom av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av bereder iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 3 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 kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ny installasjon med varmekabler i vindfang i 2009.

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

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?
   Ja

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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, en del ledninger med løs innfedtying samt tilkobling bereder, bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår/tilbyggings-år.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

Tilstandsrapport

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 Terrengforhold

Tomten var snødekket på befaringen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.

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

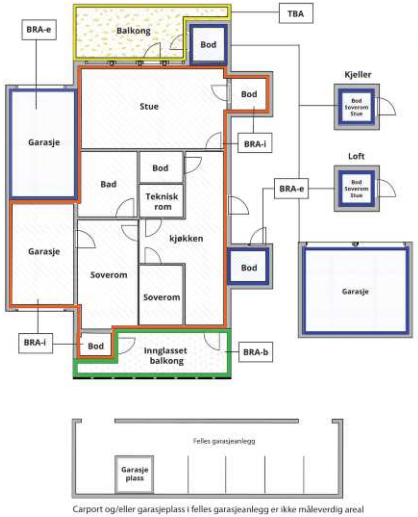
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	57	10		67	
2. Etasje	53			53	30
SUM	**110**	**10**			**30**
SUM BRA	**120**				

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, Toalettrom, Bad, Bod	Sportsbod	
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Vaskerom		

Kommentar

Sportsbod på 10 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Veranda på 30 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Garasjeplass i annen bygning.

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: Det siste året er et soverom malt, to vegger i 2.etg.
Utvendig er verandadekket og håndlist beiset

Dusj-vegg på badekar på badet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	106	14

Kommentar

Rekkehus — Sportsbod på 10 m2 fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Vegard Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	112		0	40476 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvartsvegen 109

Hjemmelshaver
Kvartsvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVARTSVEGEN BORETTSLAG	948679434			Dahl Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
55	41 133	*31.12.2024*	570 150	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i Kvartsveien Borettslag i Krokelvdalen, ca. 8 km fra Tromsø Sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	22.03.2025		Gjennomgått	10	Nei

Kvartsvegen 109 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 112
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	
4	24.03.2025	
5	24.03.2025	

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 23.03.2025 Dahl, Vegard

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

Vegard Dahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvartsvegen 109
9022 KROKELVDALEN

5501-14/112/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 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 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter for Kvartsvegen borettslag

Vedtekter for Kvartsvegen Borettslag, org.nr. 948679434, tilknyttet Boligbyggelaget Nord, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.12.1973, sist endret 25.04.2017 på ordinær generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Kvartsvegen 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.

(3) Styret i borettslaget velger forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 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) Andelseiere 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 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 hustandsmedlem overtar andelene etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 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 boligformål uten styrets samtykke.

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

Vedtekter for Kvartsvegen borettslag

Vedtekter for Kvartsvegen Borettslag, org.nr. 948679434, tilknyttet Boligbyggelaget Nord, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.12.1973, sist endret 25.04.2017 på ordinær generalforsamling.

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

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

4-2. Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold.

5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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 takrenne og nedløp fra verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varmvannsbereder 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, varmvannsbereder til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6.1. Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.¨
6.2. Pålegg om salg.
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6.3. Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Vedtekter for Kvartsvegen borettslag

Vedtekter for Kvartsvegen Borettslag, org.nr. 948679434, tilknyttet Boligbyggelaget Nord, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.12.1973, sist endret 25.04.2017 på ordinær generalforsamling.

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

8.4. Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamlingen

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

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

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling.

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

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

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

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5. Møteledelse og protokoll

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

9.6. Stemmerett og fullmakt

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

9.7. Vedtak på generalforsmalingen

(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.

Vedtekter for Kvartsvegen borettslag

Vedtekter for Kvartsvegen Borettslag, org.nr. 948679434, tilknyttet Boligbyggelaget Nord, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.12.1973, sist endret 25.04.2017 på ordinær generalforsamling.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes av 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

Krokelvdalen, 03.10.2017	Styret i Kvartsvegen Borettslag – Styreleder Kåre Larsen / Nestleder Ulf-Tore Nermo
Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2017.	Referanse til protokoll GF 2017 05.05.17

Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

Innledning:

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Leiligheten skal ikke brukes så den sjenerer andre. Reglementet inneholder ikke bare plikter, det skal også sikre borettshavernes orden, ro og hygge i hjemmene, som skal bidra til et godt bomiljø for samtlige andelseiere. Nye andelseiere er pliktige til å sette seg inn i både gjeldende vedtekter og ordensregler ved kjøp av bolig i vårt borettslag. Kjøper signerer erklæring ved overtagelse som bekrefter dette.

1. **Borettslagets** vedtekter danner grunnlag for de til enhver tid gjeldende ordensregler for Kvartsvegen Borettslag. Vedtekter og endringer skal behandles av generalforsamling, og endringer krever 2/3 dels flertall. Ordensregler og endringer vedtas av styret.

2. Regler om ro i leiligheten.

Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høy lydt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt dempet radio og TV) er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilte avtaler og samtykke fra de nærmeste naboene i vedkommende hus. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00.

Oppussing o.l. som skaper **mye** støy, som eksempelvis boring og banking er **IKKE** tillatt etter **kl. 20.00**, lørdag etter **kl.18.00** og på **søndager- og helligdager** i sin helhet. Unntak fra dette kan avtales med de tilhørende leiligheter.

3. Søppel og Avfall.

Borettslaget har nedgravd søppelanlegg på 5 punkter i borettslaget. Hver boenhet har fått utdelt 2 brikker for åpning av innkastene, og blir det behov for å kjøpe nye må vaktmester kontaktes. Pris kr.100,-. Avfallet skal være optisk sortert i henhold til Remiks sine instrukser. Avfallsposer fås hos vaktmester etter behov.

4. Renhold ute og inne.

A. Snørydding besørges av de enkelte borettshaverne innenfor det naturlige området for boenheten. Verandaer anbefales måket jevnlig for å unngå belastningsskader på bærekonstruksjon. Ved snørydding av veranda må hver beboer sørge for at snøen deponeres på egnet område utenfor internvei.

B. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling er borettshaverne ansvarlig for. Borettshaverne er også ansvarlig for ubetenksom behandling av vann.

C. Borettshaverne må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende skadedyr i leiligheten. Det må også varsles om andre skader man oppdager på bygningene. Se vedtekter pkt 5.1.4.

Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

5. Beboer gis anledning til å selv kunne gå til anskaffelse av kodelås med manuell nøkkelfunksjon til ytterdør. Vedlikeholdsansvaret ivaretas av beboer. Koden/reservenøkkel skal gis til vaktmester som oppbevarer dette i nøkkelskap som Trygg Vakt AS har tilgang til.

6. Borettslaget har avtale med Trygg Vakt AS om overvåking av brannvarslingsanlegg og fuktdetektor ved varmtvannsbereder. Hver enkelt beboer kan inngå egen avtale om innbruddsalarm. Trygg Vakt AS gir beskjed til borettslaget når batterier må skiftes. Dette kjøpes inn av beboer. Type batteri er CR123A 3 V.Ved skifte av batteri må Trygg Vakt AS kontaktes i forkant, dette gjelder også ved behov for demontering av detektor ved eksempelvis oppussing. Tlf.nr. 776 10300.

7. Ved langvarig fravær over 1 uke skal hoved stoppekran stenges.

8. Hver boenhet er utstyrt med en hussentral og dekoder fra Canal Digital AS, dette utstyret skal følge boligen ved eierskifte. Det er ikke tillat å selge/bytte dette utstyret, da det er Canal Digital A/S sin eiendom.

9. Vedlikehold av verandadekke inklusiv rensing av løvrist på nedløp er beboers ansvar. Dette skal gjøres henholdsvis annet hvert år ved oljebehandling, hvert tredje år ved beising. Borettslaget dekker blank treolje til de som ønsker det, beis/olje med farge er beboere selv nødt til å dekke kostnadene på.

10. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller skjødesløshet fra andelseier/beboer, vil egenandelen på forsikringen belastes beboer. Pr 2017 utgjør denne kr.6.000,- gjennom dagens forsikringsavtale med If Skadeforsikring.

Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste saker og ting i klosettskålen som kan forårsake forstoppelse.

En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leilighetene og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil kunne bli gjort gjeldende.

For å nevne hvor likegyldig enkelte er kan nevnes at det i tette kloakker er funnet:

TRUSER, SANITETSBIND, TAMPONGER, RÅ POTETER, VASKEKLUTER, PLASTIKKPOSER OSV. OSV.

11. Alt av rørarbeid/VVS og elektrisk installasjon skal utføres av godkjent leverandør. Samsvarserklæring skal foreligge ved EI/VVS arbeid som er utført. Kopi sendes styret.

12. Ved ombygging og endring av vann og avløpsrør som er godkjent av styret skal nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid sendes borettslaget.

Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

13. Alle andelseiere oppfordres til å delta på dugnad i borettslaget, og de som deltar vil få refundert dugnadspenger i desember samme år.

14. Parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget. All parkering i og utenfor egen boenhet er forbudt.

15. Hver enkelt Andelseier har en egen parkeringsplass i garasjeanlegget, og er oppfordret til å benytte denne gjennom hele året. Et eget område i borettslaget er tilrettelagt for korttidsparkering av bobil/campingvogn/tilhengere (området brøytes ikke vinterstid).

16. Trampoliner satt opp utenfor egen leilighet er ikke tillatt, herunder gjelder også lekestue, hoppeslott ol. Er man i tvil kontakter man styret. Sist behandlet på generalforsamling 19.04.2016.

17. Parabol og andre signalmottakere (sist behandlet på generalforsamling 28.05.2009), varmepumpe, overvåkningskamera, redskapsboder ol. er ikke tillat å sette opp innad i borettslaget.

18. Oppsett av hagegjerde er søknadspliktig ihht vedtak i generalforsamlingen 2011.

19. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill og bålpanne, hovedsakelig på grunn av høy risiko ved bruk. Ved bruk av kull og gassgrill oppfordres alle beboere til å utvise stor grad av aktsomhet.

20. Utvendig fasadeendringer skal behandles av generalforsamlingen. Søknad sendes styret som lager sak på dette som fremlegges generalforsamlingen for beslutning.

Krokelvdalen, 03.10.2017	Styret i Kvartsvegen Borettslag – Styreleder Kåre Larsen / Nestleder Ulf-Tore Nermo
Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2017.	Referanse til protokoll GF 2017 05.05.17

Dyreholdsregler Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

Innledning.

Gjeldende vedtekter i Kvartsvegen borettslag 4.1.5 Boretten:

Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
Dyreeiere skal sette seg inn i borettslagets regler FØR husdyr anskaffes og plikter seg å rette seg etter bestemmelsene som til enhver tid gjelder.

1. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f. eks. Skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter grøntanlegg, m.v. ***Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, gressplener,o.l.***

3. Dersom det kommer berettigede klager over mitt dyrehold, genererer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Dyr skal ikke være alene i boenheten dersom de ikke er opplært til dette. I tvilstilfelle avgjør styret etter behandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen (dateres og signeres av andelseier/borettslag) betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling eller ved styret, til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

5.Alle typer husdyr er omfattet av gjeldende regelverk og søknadsplikt.

6.Det tillates maksimalt 2 dyr (hund/katt) pr boenhet.

7.Det henstilles til katteeiere om å foreta kastrasjon eller sterilisering av katter som ikke brukes i avl.

8.Det henstilles om øremerking/merking med chip av både katter og hunder/i tillegg til halsbånd med eiers tlf.nr.

Krokelvdalen, 03.10.2017	Styret i Kvartsvegen Borettslag – Kåre Larsen,styreleder / Ulf-Tore Nermo,nestleder
Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2017.	Referanse til protokoll GF 2017 05.05.17

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Tidspunkt: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00
Sted: Bomberom Kvartsvegen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling 2024

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. 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 Kvartsvegen 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.

Krokelvdalen, 09.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Kvartsvegen Borettslag

Kåre Larsen, styreleder

Oddgeir Pettersen, nestleder

Ingvild Ertsås, styremedlem

Kjell-Magne Moen, styremedlem

Lillian Foshaug Engen, styremedlem

Fullmakt - generalforsamling onsdag 24.04.2024

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 Kvartsvegen Borettslag onsdag 24.04.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Generalforsamlingen foreslår og velger protokollfører.

Forslag til vedtak: _____valgt til protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av 2 andelseiere i tillegg til møteleder.

Generalforsamlingen foreslår og velger 2 andelseiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som protokollunderskrivere.

1.4 Valg av tellekorps

Tellekorps skal bestå av 2 andelseiere. Foreslås og velges av generalforsamlingen. Tellekorps benyttes dersom det blir behov for det under gjennomføring av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som tellekorps.

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 sendt ut 11.04.2024.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes av generalforsamlingen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden fremkommer av Sakslisten slik den er fremlagt i Innkallingen.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes av generalforsamlingen.

1.7 Status fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter):

Forslag til vedtak: ____ stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

____ stemmeberettigede til stede
____ godkjente fullmakter

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Informasjon;

Årsregnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen, mens årsmeldingen bare er til orientering til generalforsamlingen.

Kommentarer;

1. Årsmeldingen ble behandlet og godkjent av styret på styremøte 13-2023 den 2.april 2024.

2. Årsregnskapet 2023 ble behandlet og godkjent av styret på styremøte 12-2023 den 21.mars 2024. Elektronisk signert den 27.03.2024. Revisjonsberetning er mottatt den 8.4.2024. Revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: **Årsregnskap 2023**

Fremlagte regnskap med noter godkjennes som borettslagets endelige regnskap for 2023. Disponible midler pr.31.12.2023 kr. 2.691.066 overføres i sin helhet til neste års drift (2024).

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2024

Satser for styrehonorar og møtegodtgjørelse til styret ble sist behandlet på generalforsamling 19.04.2023 med følgende vedtak;

Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2023. Økningen utgjør ca 50% av endring i konsumprisindeks siste 12 måneder (*oktober 2021 til oktober 2022*). – referanse til forslag fra styret. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2023 (fra og med 24.04.2023 og frem til ordinær GF 2024) utgjøre kr.247.577 (*økes med kr.9.522*) og møtegodtgjørelse kr.1.352 (*økes med kr.52 pr. møte*).

Styrets kommentar:

Styrearbeidet utøves hovedsakelig på kveldstid, både i forhold til forberedelser, gjennomføring av styremøter og etterarbeid i forhold til oppfølging av pågående arbeid/prosjekter. Styret har etablert en god struktur på styremøter, arbeidsmøter for gjennomføring av pågående saker, og andre møter av betydning i forhold til å forbedre gjeldende avtaler og løsninger for borettslagets andelseiere.

Styret ser det naturlig å videreføre ordningen med å foreta en årlig justering av honorar i takt med endring i konsumprisindeksen (*prisvekst*) som legges til grunn ved årlig budsjettarbeid i november hvert år. Ved vedtatt budsjett for 2024 viste denne en økning på 4% siste 12 måneder (*oktober 2022 til oktober 2023*).

Forslag til vedtak: Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2024. Økningen lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2022 til oktober 2023. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2024 utgjøre kr.257.480 (økes med kr.9.903) og møtegodtgjørelse kr.1.406 pr. møte (økes med kr.54).

4. VALG

Valgkomite valgt på ordinær generalforsamling i 2023 har bestått av:

Katrine Raanes Solheim, Kvartsvegen 121 og Sandra Krøyserth-Simsø, Kvartsvegen 41.

Valgkomiteen har levert signert innstilling til nytt styre for styreperioden den 8.april 2024.

4.1 Flertallskrav

Informasjon til generalforsamlingen

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. Ved stemmelikhet , så vil det foretas loddtrekning.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Oddgeir Pettersen og Lillian Foshaug Engen er på valg.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Kine Wiik og Hanna Torrissen valgt for 1 år på ordinær generalforsamling 2023.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè for styreperioden 2024 (ordinær generalforsamling 2025).

Katrine Raanes Solheim og Sandra Krøyserth-Simsø valgt som valgkomite for 1 år på generalforsamlingen 2023.

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

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Kvartsvegen BL kan stille med 4 delegater på Bonord sin generalforsamling.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ og

_____og_____ valgt som delegater til Bonord sin generalforsamling.

_____ og _____ og

_____ og _____ valgt som vara til Bonord sin generalforsamling.

5. FORMALIA VEDRØRENDE VALG AV MEDLEMMER TIL TRIVSELSGRUPPE

Som informert i både Beboerinformasjon og Årsmelding 2023 tok styret initiativ til etablering av trivselsgruppe i styreperioden 2023. I styreperioden 2023 har gruppen bestått av en representant fra styret og tre fra lagets andelseiere.

Fra styret: Ingvild Ertsås, Kvartsvegen 7

Andelseiere: Henrik D Wilhelmsen, Kvartsvegen 139

Mariell Nordvik Pedersen, Kvartsvegen 107

Katrine Raanes Solheim, Kvartsvegen 121

Styret ser det som naturlig at valg til trivselsgruppen formaliseres ved at valgkomite kommer med forslag til medlemmer og at valg gjennomføres på ordinær generalforsamling, første gang vil være på ordinær generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak: Valg til trivselsgruppen formaliseres ved at valgkomite kommer med forslag, og at valg skjer på ordinær generalforsamling, første gang vil være på ordinær generalforsamling i 2025.

6. PRESENTASJON AV RAPPORT TILSTANDSVURDERING AV BYGNINGSMASSEN

Informasjonssak fra styret til ordinær generalforsamling

Styret viser til informasjon i sak gitt i Beboerinformasjon, sist i utgave 09-2023 den 26.02.2024. Etter ferdigstillelse av tilstandsvurderingen har Byggtakst Nord AS utarbeidet og oversendt rapport over utført arbeid. Rapporten ble behandlet og godkjent av styret på styremøte den 21.mars 2024. På samme styremøte besluttet styret at rapporten skal presenteres og gjennomgås på ordinær generalforsamling den 24.04.2024.

Byggtakst Nord AS v/Rennart Jakobsen har sagt ja til å stille for å presentere rapporten overfor andelseiere og beboere. Det vil under presentasjonen bli anledning å stille spørsmål til Byggtakst Nord AS om innholdet i rapporten.

Rapporten vil danne grunnlag for hvilke områder som må prioriteres i forhold renovering av borettslagets bygningsmasse.

Rapport følger som vedlegg på sak.

Årsmelding 2023 for Kvartsvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Kvartsvegen Borettslag, org.nr.948679434, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 111 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP430249. 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. Kvartsvegen Borettslag benytter Holte AS for å ivareta kravene til internkontroll.

Borettslagets har siden 1.1.2016 hatt fast ansatt vaktmester (mann) i 50% stilling. Borettslaget har etablert obligatorisk tjenestepensjon for vaktmesterstillingen gjennom Storebrand. Vaktmester har deltatt på de fleste styre og arbeidsmøter i styreperioden 2023.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse i laget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak i borettslaget.

Styret kjenner ikke til at det etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2023 inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Drift og økonomi

Diverse informasjon vedrørende Drift og Økonomi

1. Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko hos IF Skadeforsikring. Forsikringssaker behandles og administreres av Bonord ved teknisk avdeling, en ordning som fungerer tilfredsstillende og avlaster styret på en god måte. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader er kr.10.000. I 2023 har borettslaget hatt en skadesak som er ferdigbehandlet ved regnskapsårets slutt 31.12.2023.

2. Pr. 31.12.2023 er 1 (en) av borettslagets boliger bebodd av leietakere/godkjent fremleie. Juridiske andelseiere eier 5 av boligene i borettslaget. Kun Tromsø Kommune som er juridisk andelseier. Boligene er overført til TromsøBolig KF, nyetablert selskap i Tromsø Kommune.

3. Vi har 3 parkeringsområder til utvendig bruk og 1 område for bobiler, campingvogner og tilhengere. Store deler av året er det lite ledige plasser utvendig, hovedårsak er at innvendige p-plasser i garasjeanlegg ikke brukes. Andelseiere oppfordres til å bruke sine garasjeplasser i innvendig anlegg i større grad.

4. Videreført ansettelse av ungdom i sommerjobb. Kun en ungdom ansatt i fjor i 3 uker i perioden 22.juli til 12.august. Fjorårets sommervedlikehold (klipping og diverse) ble løst på en god måte ved at borettslaget ansatte andelseier Henrik D Wilhelmsen for perioden 3.juli til 12.august. Oppsummering av sommerjobb 2023 gjort i Beboerinformasjon 02-2023 datert 24.08.2023. All-Tjeneste AS ble leid inn for å handtere den første runden med gressklipping i siste uka av juni 2023.

5.Grendehuset har vært utleid også i 2023 – inntekter kr.6.400.

6. Brøyting og strøing av borettslagets uteområder følges opp kontinuerlig av styret. Gjeldende brøytekontrakt har for brøytesesongen 2023/2024 en fastpris på kr.216.108 inklusive mva. Kan reguleres med indeks fra og med sesongen 2024/2025. Videreført avtale med brøyter om felles verandamåking for sesongen 2023/2024.

7. Godt oppmøte på dugnaden i Mai 2023. Sosial sammenkomst etter dugnaden med servering og trekking av premier fenalår (voksne) og godteposer (barn)).

8. Videreført forsikringsavtale med IF Skadeforsikring for 2024. Årspremie for 2024 kr.572.960 (økning med kr. 37.474 fra 2023).

9.Borettslaget har videreført låneavtalen med SNN for lagets fellesgjeld. Betingelser; 3 måneders Nibor rente + margin på 0,85% til långiver. Regulering hvert kvartal. Pr.31.12.2023 hadde vi en nominell rente på vår fellesgjeld på 5,57%. Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden i 2024, ref. vedtak ekstraordinær generalforsamling 15.11.2023.

10. Fellesgjeld pr. andel utgjør kr.570.151,- pr. 31.12.2023.

11. Kvartsvegen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende for regnskapsåret 2023.

12. Årets resultat for 2023 er kr 3.287.687.
Endring i disponible midler i 2023 er kr 394.207.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 2.691.066. I tillegg har boligselskapet kr 819.536 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter. Regnskap behandles som egen sak.

13. 3 boliger er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3.633.943,- eksklusiv fellesgjeld.

Styret

Styret har siden ordinær generalforsamling 19.04.2023 bestått av:

Styreleder, Kåre Oddbjørn Larsen - gjenvalgt for 2 år i 2023
Nestleder, Oddgeir Pettersen - gjenvalgt for 2 år i 2022
Styremedlem, Kjell Magne Moen - gjenvalgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Lillian Foshaug Engen - valgt for 2 år i 2022
Styremedlem, Ingvild Ertsås - valgt for 2 år i 2023
Varamedlem, Kine Helen Wiik - valgt for 1 år i 2023
Varamedlem, Hanna I Torrissen - valgt for 1 år i 2023

Andre tillitsvalgte;

Valgkomite for styreperioden 2023 (*ordinær generalforsamling 2024*)

Sandra Mack Krøyserth

Katrine Raanes Solheim

Delegater til BONORD sin generalforsamling i 2023;

Kåre Larsen

Ingvild Ertsås

Kjell Magne Moen

Styrets arbeid i 2023

Siden ordinær generalforsamling 19.4.2023 har styret avholdt 13 møter hvor 119 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg har styret vært representert på 3 storkundeforum i regi av Bonord. To av tre valgte delegater deltok på Bonord sin ordinære generalforsamling i mai 2023.

Styret ved styreleder og nestleder har deltatt på et felles møte med de øvrige borettslagene i Kroken, avholdt i mars 2024.

Trivselsgruppe etablert, bestått av: Ingvild Ertsås (styrets representant), Mariell Nordvik Pedersen, Katrine Raanes Solheim, Henrik Dulsrud Wilhelmsen (andelseiere).

Gruppa har ordnet med skøytebane, både etablering,måking,selvvanning. Fått både Arctic Waste og Brannvesenet til å vanne. Andre beboere har også bidratt sammen med vårt naboborettslag Gneisvegen.

Gruppa har også vært involvert med gjennomføring av gatefest samt fakkeltog nyttårsaften i samarbeid med Gneisvegen Borettslag.

Det er sendt ut 9 beboerinformasjoner i denne styreperioden.

Styret ved styreleder har hatt fortløpende og god kontakt med forretningsfører Bonord i styreperioden 2023.

Styret har i 2023 arbeidet med:

1. Inngått ny avtale med Telenor for levering av bredband og tv. Skiftet ut rutere, arbeid utført av Eltel Avd.Tromsø. Bindingstid ny avtale 36 mndr. Pris kr.489,00 pr. abonnement pr. måned. Første gangs regulering av pris vil være fra og med 2025.

2. Skiftet ut alle fire utvendige el-bil ladere etter godkjent reklamasjon fra leverandør. Ingen kostnader for borettslaget.

3. Montert pipe i 3 leiligheter, Kvartsvegen 47,97 og 137. Andelseiere viderefakturert for kostnader for deler og montering innvendig.

4. Gjennomført 1-års befaring med NT Byggservice AS vedrørende prosjekt takoverbygg.

5. Skiftet 4 varmtvannsberedere, arbeid utført av Høytrykksvakta AS.

6. Tilrettelagt for felles snømåking ut i internvei, gjennomført en gang nå i vinter 2024. Entreprenør Elstad AS fjernet snø.

7. Beskjært og fjernet busker på utvendige fellesarealer. Arbeid utført av All-Tjeneste AS og borettslagets vaktmester.

8. Innhentet tilbud på tilstandsvurdering av utvendig bygningsmasse. Kontrakt inngått med Byggtakst Nord AS. Som en del av tilstandsvurderingen er det gjennomført tetthetsmåling og termografi av 3 endeleiligheter og 1 midtleilighet.

9. Avdragsfrihet på borettslagets fellesgjeld for 2024, vedtak gjort av ekstraordinær generalforsamling gjennomført 15.11.2023.

10. Gjennomført rengjøring av garasje. Kostet alle internveier. Arbeid utført av Elstad AS.

11. Lekeplasser; fjerning av ugress, bortkjøring av sand og innfylling av ny støtsand. Arbeid utført av Elstad AS.

12. Reparert utvendig overvannskum i internvei ved Kvartsvegen 47. Arbeid utført av Elstad AS.

13. Skiftet utvendig gatebelysning i internveier samt lys på parkeringsplasser, overgang til LED-lys. Skiftet noen varmekabler utvendig. Arbeid utført av Bravida AS.

14. Montert GSM forsterker for bygning med adresse Kvartsvegen 33-47, forbedre kommunikasjon mot vårt brannvarslingsanlegg.

15. Gjennomført årsservice for vårt brannvarslingsanlegg, arbeid utført av Avarn AS. I tillegg skiftet ut noen detektorer i både 1 og 2.etg. i flere leiligheter.

16. Sammen med Gneisvegen Borettslag påbegynt arbeid med oppgradering av fotballbane som borettslagene eier i lag. Tiltaket har fått tilskudd fra Tromsø Kommune på kr.70.000.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger følgende i 2024:

1. Videreføre ansettelse av ungdom i sommerjobb. Tidligere annonsering blir gjennomført i forhold til tidligere år.

2. Ferdigstille vedlikeholdsplan med grunnlag i rapport fra tilstandsvurdering av bygningsmassen, utført av Byggtakst Nord AS.

3. Skifte av varmtvannsberedere og inntakskoblinger.

4. Nye armaturer i internveier og diverse el-arbeid på felles installasjoner.

5. Montere sikring av åpning på frontvegg på garasjeplan 1.

6. Foreta diverse utbedringer i internveier og overvannskummer.

7. Innhente tilbud på borettslagets bygningsforsikring. Positiv utvikling på skadehistorikk (få skadesaker).

8. Innhente tilbud på lånebetingelser på fellesgjelden.

9. Videreføre leie av container for kasting av hageavfall (tilbud til beboere).

10. Årskontroll av brannvarslingsanlegget og revisjon av avtalen med Avarn AS.

11. Vaktmester gjennomføre kurs for lekeplasskontroll.

12. Følge opp at gjenstående takoverbygg blir malt av andelseier. Borettslaget kjøper inn maling og utstyr.

13. Rengjøre garasjeanlegg.

14. Revisjon av ordensreglement - arbeid påbegynt av styret.

15. Videreføre ordning med felles måking av snø fra veranda og andre områder ut i internvei, entreprenør fjerner snø.

16. Skifte vannmålere. Arbeidet skulle være utført høsten 2023, men måtte forskyves til 2024.

17. Kontroll og eventuell reparasjon av taktekke. Utføres av Svein M Jentoft AS.

18. Jobbe videre med plan for renovering av bygningsmassen med grunnlag i rapport tilstandsvurdering utført av Byggtakst Nord AS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 215 138	11 136 031	9 537 156	9 256 790
Andre driftsinntekter	2	213 565	135 260	257 273	186 000
Sum inntekter		11 428 703	11 271 291	9 794 429	9 442 790
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	340 639	451 441	419 036	512 479
Styrehonorar	4	365 454	382 777	369 308	398 080
Revisjonshonorar	5	11 770	12 000	10 700	12 500
Forretningsførerhonorar		193 428	193 430	186 348	203 099
Konsulenttjenester	6	14 536	15 000	5 688	43 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	225 820	677 000	550 217	240 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	51 076	20 000	62 331	75 000
Annet vedlikehold	9	556 308	438 600	521 654	490 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	169 996	212 000	158 253	174 376
Kostnader TV/Internett		657 439	643 776	601 194	657 216
Forsikringsskader	11	10 000	0	20 000	0
Forsikring	12	546 622	537 300	502 899	585 360
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 687 009	1 659 000	1 538 848	1 756 402
Energi og brensel	14	137 574	103 000	86 824	136 500
Andre driftskostnader	15	96 479	125 400	112 074	164 700
Avskrivninger		0	0	5 588	0
Sum kostnader		5 097 449	5 504 024	5 184 262	5 482 012
Driftsresultat		6 331 253	5 767 267	4 610 167	3 960 778
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	120 021	55 000	60 847	60 000
Finanskostnader	17	3 163 587	2 880 792	1 744 123	3 538 478
Resultat finansposter		-3 043 566	-2 825 792	-1 683 276	-3 478 478
Ordinært resultat før skatt		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Årets resultat		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		3 287 687	0	2 926 891	0
Sum disponeringer		3 287 687	0	2 926 891	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 296 859	2 296 859	3 328 899	2 691 066
Periodens resultat		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		0	0	5 588	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-287 733	0
Avdrag på lån		-2 874 063	-2 876 667	-2 876 668	0
Innskudd øremerkede midler		-19 418	0	-800 118	-300 000
Endring i disponible midler		394 207	64 808	-1 032 040	182 300
Sum disponible midler		2 691 066	2 361 667	2 296 859	2 873 366

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	31 203 533	31 203 533
Tomter	19, 23	1 936 950	1 936 950
Sum varige anleggsmidler		33 140 483	33 140 483
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	819 536	800 118
Sum finansielle anleggsmidler		819 536	800 118
Sum anleggsmidler		33 960 019	33 940 601
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		25 752	7 783
Forskuddsfakturerte kostnader		696 049	640 175
Kundefordringer		3 500	26 095
Sum fordringer		725 301	674 053
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 184	36 883
Innestående på driftskonto		3 252 373	2 781 148
Innestående på skattetrekkskonto		17 279	12 878
Sum bankinnskudd og kontanter		3 274 836	2 830 909
Sum omløpsmidler		4 000 137	3 504 962
SUM EIENDELER		37 960 156	37 445 563

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-36 025 084	-38 951 976
Årets endringer i egenkapital		3 287 687	2 926 891
Sum egenkapital 31.12	21	-32 726 297	-36 013 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	63 032 836	65 906 899
Borettsinnskudd	22, 23	6 243 500	6 243 500
Depositum		101 050	101 050
Sum langsiktig gjeld		69 377 386	72 251 449
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 923	11 719
Leverandørgjeld		643 061	608 551
Skyldig off. myndigheter		26 089	21 412
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		42 056	39 798
Påløpne renter		314 774	261 460
Påløpne avdrag	23, 24	253 834	256 439
Gjeld finansieringsforetak		22 329	8 719
Sum kortsiktig gjeld		1 309 067	1 208 098
Sum gjeld		70 686 453	73 459 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 960 156	37 445 563

31.12.23
Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen Styreleder	Oddgeir Pettersen Nestleder	Lillian Foshaug Engen Styremedlem
IngvildErtsås Styremedlem	Kjell Magne Moen 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 på kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 965 364	3 965 364	3 965 364	4 298 364
Garasjeleie	697 000	702 000	702 000	702 000
Renter l³ n	2 964 366	2 880 712	1 309 356	3 538 478
TV - Internett	644 688	644 688	616 716	651 348
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 600	66 600
Avdrag l³ n	2 877 120	2 876 667	2 877 120	0
Sum	11 215 138	11 136 031	9 537 156	9 256 790

Borettslaget best³ r av 111 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter utleie	6 400	16 000	12 400	16 000
Brŋyterefusjon	123 102	99 260	121 044	110 000
Inntekter elbillading	59 033	20 000	46 015	60 000
Andre inntekter	25 030	0	77 814	0
Sum	213 565	135 260	257 273	186 000

Andre inntekter er egenandel for vv beredere 3 stk ¯ 3 500, garasjebrikke kr 250 og viderefakturering av faktura fra Avarn kr 2 556. Resternde kr 11 724 er innbetaling fra de andelseierne for vindu takoverbygg.

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lŋnn	349 205	264 000	331 653	395 000
Timelŋnn	0	80 000	0	0
P³ lŋpte feriepenger	42 056	41 314	39 798	47 400
Arbeidsgiveravgift	48 762	57 457	54 897	60 080
Arbeidsgiveravgift av p³ lŋpte feriepenger	3 323	0	3 144	0
Pensjonskostnader	10 799	8 670	9 047	10 000
Refusjon sykepenger	-113 506	0	-19 504	0
Sum	340 639	451 441	419 036	512 479

Boligselskapet har ansatt vaktmester i 50 % stilling fra 01.01.2016. Borettslaget har ogs³ midlertidig ansatte sommerhjelp p³ timelŋnn.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	365 454	382 777	369 308	398 080
Sum	365 454	382 777	369 308	398 080

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret - b³ de fast godtgjŋrelse og mŋtegodtgjŋrelse.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	11 770	12 000	10 700	12 500
Sum	11 770	12 000	10 700	12 500

Revisjonshonorar er ordinŊ r revisjon inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for ŋkonomisk r³ dgivning	3 750	0	0	0
Honorar for juridisk r³ dgivning	0	10 000	4 125	10 000
Teknisk r³ dgivning	10 786	5 000	1 563	33 000
Sum	14 536	15 000	5 688	43 000

đ konomisk r³ dgivning er deltagelse fra Bonord p³ ekstraordinŊ r generalforsamling.
Teknisk r³ dgivning gjelder honorar for snknad om brŋyterefusjon, kr 1 688, levert av Bonord. Resterende kr 9 097 gjelder teknisk bistand levert fra Byggtakst Nord AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	66 449	512 000	237 355	70 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	62 034	155 000	243 950	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	97 337	10 000	68 913	70 000
Sum	225 820	677 000	550 217	240 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	43 810	10 000	62 331	15 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	7 266	10 000	0	60 000
Sum	51 076	20 000	62 331	75 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	0	5 000	0	0
Snøbrøyting og gressklipping	394 923	285 000	364 586	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	320	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	102 228	60 000	108 858	100 000
Annet vedlikehold	58 837	88 600	48 210	90 000
Sum	556 308	438 600	521 654	490 000

Annet vedlikehold består av kr 30 000 som er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de andelseierne som har deltatt på dugnad, kr 21 412 gjelder conainerleie ifm dugnad og resterende er mat og utstyr ifm dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	45 052	55 000	44 034	45 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	124 945	157 000	104 701	129 376
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	9 518	0
Sum	169 996	212 000	158 253	174 376

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-82 550	0
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	102 550	0
Sum	10 000	0	20 000	0

Borettslaget har hatt en forsikringsskade i 2023, egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	535 486	528 000	493 559	573 000
Premie sikringsfond felleskostnader	11 136	9 300	9 340	12 360
Sum	546 622	537 300	502 899	585 360

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 320 952	1 285 000	1 165 109	1 390 302
Eiendoms- og festeavgift	366 057	374 000	373 739	366 100
Sum	1 687 009	1 659 000	1 538 848	1 756 402

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	137 574	103 000	86 824	136 500
Sum	137 574	103 000	86 824	136 500

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	1 370	1 400	1 315	1 400
Verktøy	3 292	10 000	2 604	10 000
Inventar	0	10 000	0	0
Driftsmateriale	13 243	10 000	10 070	11 000
Datautstyr (hardware)	0	1 500	29 338	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	5 304	10 000	1 822	10 000
Kontorrekvisita	19 167	16 000	13 086	17 000
Kurs, reiser, møter	0	7 000	0	15 000
Elektronisk kommunikasjon	22 864	18 000	18 600	20 000
Drivstoff	703	0	1 709	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 224	5 500	3 808	6 000
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	903	0	577	800
Andre reisekostnader	96	0	0	0
Gaver	0	0	515	0
Styrekostnader	6 876	10 000	5 906	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 286	0	13 079	10 000
Bank og kortgebyrer	2 901	3 000	2 098	4 500
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	3 796	11 000	0	15 000
Andre driftskostnader	1 454	9 000	4 547	9 000
Sum	96 479	125 400	112 074	164 700

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	120 021	55 000	60 847	60 000
Sum	120 021	55 000	60 847	60 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 163 511	2 880 712	1 743 805	3 538 478
Andre rentekostnader	76	80	318	0
Sum	3 163 587	2 880 792	1 744 123	3 538 478

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Rehabilitering Snppelsuganlegg		Ladestasjon El-bil	Takoverbygg 2020-2022
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800	5 802 485
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800	5 802 485
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800	5 802 485
Anskaffelses³r :	1974	1993	2010	2019	2022	2022
Antatt levetid i ³r :						

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnrt, jfr. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balansefnrt verdi.

Note 19 - Tomt

	Balansefnrt verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 936 950
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 936 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	1 936 950
Anskaffelses³r :	1974
Antatt levetid i ³r :	

Gnr 14/bnr 112

Note 20 - đremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	800 118	0
Innskudd	19 418	800 118
Sum	819 536	800 118

đremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-36 025 084	-38 951 976
¡ rets endringer i egenkapital	3 287 687	2 926 891
Sum egenkapital pr. 31.12.	-32 726 297	-36 013 984

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnrte 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 hnyere enn den balansefnrte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vNre positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		6 243 500	6 243 500
Sum	23	6 243 500	6 243 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokfnrt gjeld sikret med pant 31.12	69 530 170	72 406 838
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 140 483	33 140 483

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Boligselskapet vedtok i november 2023 p³ ekstraordinNr generalforsamling for ³ snke avdragsfrihet minimum et ³ r. Det er innvilget avdragsfrihet i et ³ r.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Form³ l:	Finansiering til bygging av verandatak	Refinansiering l³ n i DNB
L³ nenummer:	46127079137	47508481795
L³ netype:	Serie	Serie
Opptaks³ r:	2020	2019
Rentesats:	5.57 %	5.57 %
Betingelser:	Nibor + margin 0,85%	Nibor + margin 0,85%
Beregnet innfridd:	28.02.2046	28.02.2046
Opprinnelig l³ nebelnp:	5 250 000	80 000 000
L³ nesaldo 01.01:	4 830 000	61 333 338
Avdrag i perioden:	210 000	2 666 668
L³ nesaldo 31.12:	4 620 000	58 666 670

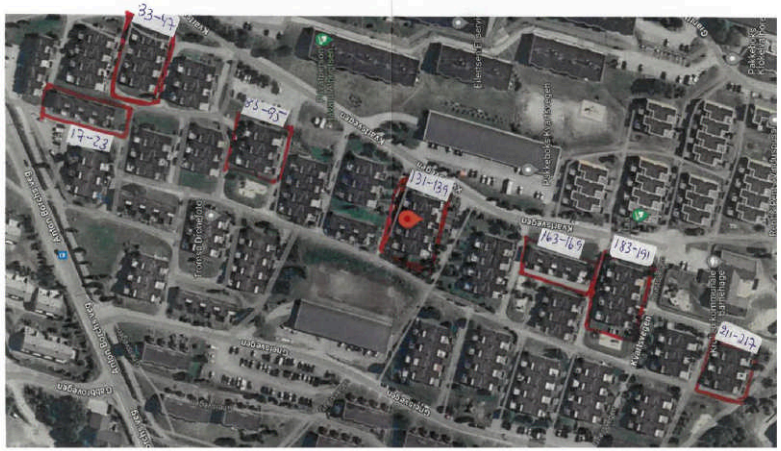
Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 46127079137	111	41 622	4 620 042
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 47508481795	111	528 529	58 666 719

Forventet m³ nedlig nkning av fellesutgifter ved fnrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. nkning
L³ n 46127079137 har fnrste avdrag 28.02.2025 med kr 54 353	111	41 622	163
L³ n 47508481795 har fnrste avdrag 28.02.2025 med kr 690 196	111	528 529	2 073

TILSTANDSRAPPORT

- med prioriterte tiltak



Adresse	Kvartsvegen – 111 stk. boliger i rekke
Oppdragsgiver	Kvartsvegen borettslag.
Bygninger/byggeår	111 stk. boliger i tre fordelt på 18 rekker. Byggeår 1975.
Antatt besiktiget	Befaring er gjort på 44 stk. boliger.
Vår ref.	23236
Befaringsdatoer	22.01.2024 (innvendig befaring) 06.02.2024, 07.02.2024 (utvendig befaring)
Vær	Utetemperatur ca. -10°C, stille og fint vær.
Fuktmåleutstyr	Protimeter MMS2 og timbermaster m/pigghammer.
Befaring ved	Thomas Hansen og Rennart G. Jakobsen
Rapportdato	20.03.2024 RGJ

Med vennlig hilsen
BYGGTAKST NORD AS

Rennart G. Jakobsen
Daglig leder/Fagansvarlig

Thomas Hansen
Bygg-/tømrermester, Takstfullmektig

Innholdsfortegnelse

1. Formål med tilstandsrapporten 2
2. Mandat, antall kontrollerte boliger og fuktmåleinstrumenter 2
3. Tilstandsrapporten tar med følgende forhold 3
4. Byggeteknisk 3
5. Fuktmålerutstyr og forklaring om fukt i % (vektprosent) 3
6. U-verdi, info om hva U-verdi betyr 4
7. Bruk av tilstandsgrader 4
8. Utført vedlikehold utvendig 4
9. Rehabilitering av bygningsmasse i et miljø- og bærekraftperspektiv 5
10. Tilstandskontroll med resultat 5
11. Utvendig kledning i tre på bolig og utebod 5
12. Vinduer og dører i yttervegg 7
13. Takoverbygg utenfor stue og altanrekkverk 9
14. Klimaskjermens tetthet og påvisning av lekkasjer med termografikamera. 10
15. Tiltaksliste med angitt anbefalt rekkefølge 11

1. Formål med tilstandsrapporten

Borettslagets styre har fått meldinger fra beboere som mener at klimaskjermen som yttervegger med vinduer og dører er trekkfulle og muligens mangelfullt isolert.
Styret har funnet det formålstjenlig å starte med en tilstandsrapport for den utvendige delen av klimaskjermen, samt få sett på funksjonen på noen av åpningsvinduene.
I tillegg er det for 4 stk utvalgte boliger blitt foretatt tetthetskontroll med påvisning av lekkasjesteder med termografikamera. Samlet gir dette et godt bilde av tilstanden på klimaskjermen og utvendig trepanel.

2. Mandat, antall kontrollerte boliger og fuktmåleinstrumenter

Vårt mandat er å utføre tilstandskontroll på klimaskjermen, utvending trepanel, vinduer og dører i yttervegg, takoverbygg og verandarekkverk.
Vi gjør registrering for å rapportere etter NS 3424 nivå 1, dvs. tilstandsanalyse som består av visuelle observasjoner, kombinert med utvalgt fuktsøk, i dette tilfelle fuktsøk på hver bolig.

Takflate med hetter og beslag er ikke en del av vårt mandat. Dette forholdet skal borettslaget håndtere direkte med taktekkefirma Svein Jentoft AS som samtidig med kontroll gjør småreparasjoner ved behov.

Borettslaget har anvist 44 stk boliger for kontroll. Et så høyt antall gir et ekstra godt vurderingsgrunnlag for hele borettslagets boliger.

De kontrollerte boliger er:

Kvartsvegen 17 – 23	- enkel rekke vestvendt - 4 leiligheter
Kvartsvegen 33 – 47	- dobbel rekke sør og nordvendt - 8 leiligheter
Kvartsvegen 85 – 95	- dobbel rekke sør og nordvendt - 6 leiligheter
Kvartsvegen 131 – 145	- dobbel rekke sør og nordvendt - 8 leiligheter
Kvartsvegen 163 – 169	- enkel rekke vestvendt - 4 leiligheter
Kvartsvegen 183 – 197	- dobbel rekke sør og nordvendt - 8 leiligheter
Kvartsvegen 211 – 221	- dobbel rekke sør og nordvendt - 6 leiligheter

3. Tilstandsrapporten tar med følgende forhold

a) Utvendig kledning i tre på bolig og utebod.
b) Vinduer og dører i yttervegg.
c) Takoverbygg utenfor stue og altanrekkverk.
d) Kontroll av klimaskjermens tetthet og påvisning av lekkasjer med termografikamera.
e) Anbefalte tiltak.

4. Byggeteknisk

Byggeår 1975. Fundamenter og gulv på terreng i plasstøpt betong. Etasjeskiller som trebjelkelag. Yttertak som luftet trebjelkelag, isolert med taktro, papp i asfalt og Derbigum tekke. Gesimser med metallbeslag.
Yttervegger med 100 mm mineralull, vindtett, lufting og tømmermannskledning med 25 mm tykkelse som er overflatebehandlet. Trepanel er delt med horisontalt beslag i etasjeskille. Omkring inngangsparti og boder, samt noen andre partier er det ny, beiset trepanel i 19 mm tykkelse.
Vinduer med malte karmer og rammer med isolerglass. Malte over- og underbeslag.
Inngangsdør, boddør og altandør er isolert. Utebod, altan, rekkverk og takoverbygg utenfor stue er etablert i nyere tid.

5. Fuktmålerutstyr og forklaring om fukt i % (vektprosent)

Info om fukt og vektprosent: Det er utført fuktkontroll for å se fuktinnhold i trepanel og vinduer i alle kontrollerte boliger. Til kontroll har vi benyttet motstandsmåler type Protimeter MMS2, Protimeter MMS og Protimeter Mini III. Det er også bruke slaghammerpigg som måler isolert ca. 10 mm inne i trepaneler.

Fukt i vektprosent betyr fuktinnhold i forhold til treverket tørrvekt. Treverk er fuktmettet på ca. 28 % og man bør ikke kle inn treverk med mer fukt enn ca. 17 %.

6. U-verdi, info om hva U-verdi betyr

Info om U-verdi: U-verdi er en varmegjennomgangskoeffisient, et mål som brukes i byggevareindustrien for å angi en bygningsdels varmeisolerende evne. U-verdien måles i W/(m²K), og angir den mengde varme som pr. tidsenhet passerer en kvadratmeter av konstruksjonen ved en temperaturforskjell på én kelvin (eller én grad celsius) mellom konstruksjonens to sider.

Et høyt tall angir stor varmeledning og dermed dårlig isolerende evne.

Når teknisk forskrift setter krav til U-verdi i en bygningsdel gjelder det et totalt varmetap, altså inkludert alle kuldebroer som eksempelvis tre og konstruktive detaljer, isolasjon mv.

Eksempler på noen relevante u-verdier:

Vindu med ramme, to vanlige glass: 2,4-2,6, Tolags glass: 1,1-1,4, Trelags glass: 0,9-0,7

Bindingsverk med 100 mm isolasjon, mineralull (ca. 1975): 0,35, og bindingsverk med 150 mm isolasjon, mineralull (ca. 1985): 0,28

7. Bruk av tilstandsgrader

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer. Tiltak må iverksettes.

Vi benytter ikke tilstandsgrad 0 og 1 i denne rapport da det gjelder for nyere konstruksjoner.
Vi bruker tilstandsgrad 2 der vi ser/måler forhold som krever tiltak innen 3 år til 5 år.
Vi benytter tilstandsgrad 3 der vi måler/ser symptomer som krever tiltak før 3 år er gått.
For vinduer/dører betyr tilstand 3 at vindu/dør må gjennom service og reparasjon.

8. Utført vedlikehold utvendig

Boligene har byggeår 1975 og er plassbygget.
Borettslaget har utført løpende vedlikehold på de utvendige bygningsdeler som nevnes:

I 2005 nye åpningsvinduer i spisestue. I 1996 nye åpningsvindu og fast karm vindu i stue og i 1997 nye åpningsvinduer i soverom.

I 2008/2009 er følgende tiltak utført: Derbygum taktekke og nye pipe/gesimsbeslag og avtrekkshetter. Altandører og hovedinngangsdør. Tidligere hoveddør er montert i utebod. Ny veranda med rekkverk og ny utebod. Noe tilleggsisolering og ny kledning.

I 2021 ble det montert et takutstikk utenfor stuen.

9. Rehabilitering av bygningsmasse i et miljø- og bærekraftperspektiv

I Kvartsvegen borettslag er det 111 stk boliger. Når man skal gjøre tiltak på bygg i dag skal man også vurdere miljø og bærekraft da summen av tiltakene har betydning for avfallstype, avfallsmengder og CO_2 utslipp til naturen etc.

Renovering av eldre boliger for å gjøre dem mer energieffektive og miljøvennlige spiller en nøkkelrolle i overgangen til en mer bærekraftig fremtid.
I Kvartsvegen borettslag vil klimaskjermen (tak, yttervegger, vinduer, dører, gulv) på 111 stk boliger utgjøre betydelige menger og vekt i avfall når rehabilitering gjennomføres.

Etterisolering, nye vinduer og dører vil gi redusert energiforbruk og miljøpåvirkningen, øke bokomfort og øke markedsverdi for boligene. Man må også se på kost-nytteprinsipp for å prioritere tiltak. Vi mener at man først må vurdere om man kan vedlikeholde bygningsdeler og installasjoner får å utvide/forlenge brukstiden. Som eksempel mener vi at trepanel på yttervegger kan vedlikeholdes og derved stå i 20-30 år til frem i tid. Vinduer og ytterdører kan også vedlikeholdes å brukes i mange år frem i tid.
Når man så bestemmer seg for å skifte ut bygningsdeler må man legge vekt på å benytte mest mulig miljøvennlige materialer.

Vi anbefaler borettslaget å vurdere de nye forhold når de planlegger tiltak, bl.a.:

- Vurdere bruk av eksisterende byggevarer lenger ved å gjøre tettere vedlikehold. Man sparer miljøet og avfallsmengder og reduserer neppe bokomfort særlig mye.
- Vurdere kost- nytte og utslipp av klimagasser før og etter rehabilitering.
- Vurdere om utskiftede byggevarer kan gjenbrukes andre steder.
- Vurdere om mye revet materiell er spesialavfall?

----------000----------

10. Tilstandskontroll med resultat

Vi beskriver i rapporten de ulike bygningselementene med tilstandsgrad og anbefalte utbedringstiltak. Vi har satt reparasjonstiltakene i prioritert rekkefølge.

11. Utvendig kledning i tre på bolig og utebod

Vi har sett på følgende forhold knyttet til trekledningen

- Overflatebeskyttelsen (maling/beis/grunning) på opprinnelig og nytt trepanel.
- Blæring og avskalling i malingsoverflater.
- Spikring av trepanel.
- Åpninger/glipper mellom overliggere og underliggere.
- Sprekker (over 1 mm) i kledningsbord (spesielt klembord og dekkbord) mot vinduer og dører.
- Åpninger mellom trepanel og beslag, særlig med vindusbeslag.
- Sprekker og svertesopp på panelbord og særlig ved terreng.
- Fuktmålinger inntil ca. 5 mm inn i treverket (Merknad 1).
- Stikkontroll om kappende på panelbord mot terreng er overflatebehandlet.

(Merknad 1). Vi har foretatt stikkprøvetakinger etter fukt i utvendig trepanel på alle kontrollerte boliger. Det er fasadene sør og vest som er mest utsatt for fuktbelastning med følgeskader.

Utvendig kledning i tre på bolig og utebod, info og resultat
Den originale trepanel fra byggeåret har 25 mm tykkelse og er godt overflatebehandlet.
Det nye trepanel som er montert i 2008/2009 er dårlig overflatebehandlet.

På verandarekkverk og delvis på boder der det er montert ny kledning er mesteparten av den nye kledningen mangelfullt overflatebehandlet. Noen steder er det bare grunnet panel og noen steder er det bare et strøk beis over grunningen. Dette kan man se på spikerhodene. På verandarekkverkene ser vi mest grunnet panelbord.

Malingsflaten har i seg selv ingen synlige blærer eller avskallinger.

Svertesopp er observert på noen få steder, men dette er så lite i omfang at det kan vaskes vekk før neste overmaling.

På noen boliger tok vi stikkontroll ved å skrape gjennom maling og vi fant helt friskt treverk under.

Spikring av trepanel er riktig dykket. Det er ikke observert områder omkring spikringen som krever ekstra overflatebehandling.
På trepaneler har det foregått uttørking og krymp som også medfører litt krumming av panelbord slik at det blir langsgående glipper mellom over og underligger. Disse er kun av estetisk art og medfører ingen skader på trepaneler.

Det er en liten åpning mot beslag i etasjeskiller og mot overbeslag for vinduer. Underbeslag for vinduer er montert i tett i kappet spor i trepanel, unntatt noen nye vinduer i stue der det er oppkant på beslag og større spor i kledningen.

Vi har gjort fuktkontroll på flere stedet i hver kontrollert bolig. Resultatet er et fuktinnhold i trepanel mellom 10 % og noen få opp i 19 % (vektprosent). Dette er normalt og ganske tørt.

Enkelte steder i nedkant på dekkbord mellom vinduer mot metallbeslaget er vektprosent 19 % og tilsvarende på noen få plasser i nedkant av trepanel mot terreng. Dette er i overkant, men skyldes slitt overflatebehandling og bordender som ligger mot beslaget.

Det er noen få oppsprukne kledningsbord, men ingen kledningsbord trenger å bli skiftet av den grunn. De få sprekker som er kan fuges ved ny overflatebehandling.

Konklusjon med TG
For trepanel setter vi TG 2.

Tiltak innen 3 år
Alt nytt trepanel på bod og rekkverk må rengjøres og overflatebehandles. Dette gjelder også kappende mot terreng.

Tiltak mellom 5 og 10 år
Originalt trepanel rengjøres og overflatebehandles. Dette gjelder også kappende på trepanel mot terreng.

Fjerning av nærliggende vegetasjon
Vi anbefaler at vegetasjon, gress og jord fjernes min. 400 mm foran og min. 150 mm langs yttervegger mellom kledning og terreng slik at trepaneler kan tørke ut. På terrenget under trepaneler anbefales duk og pukk/grus.
Med en slik utførelse unngå man at trepanel blir stående fuktig og skades av svertesopp og råte.
Snøen vil alltid tilføre nedre del av trepaneler fukt. Dette er imidlertid vanskelig å gjøre noe med om vinteren, men man kan sørge for uttørking når det ikke er snødekke.

12.Vinduer og dører i yttervegg

Treverk i vinduer er generelt godt overflatebehandlet med maling. Beslag over og under vinduer er også malt. Overbeslag for vinduer er tilpasset kledningen. Underbeslag er felt direkte inn i klembord. Utenfor stue er det brukt underbeslag med oppkant på ende.

Åpningsvinduer og fastkarmvinduer er med isolerglass. Isolerte verandadører med glass, samt isolerte ytterdører. Dører er skiftet i 2008/2009, og de fleste vinduer er skiftet i 1996/1997.

Besiktigelse inne av åpningsvinduer med funksjon i 8 stk. boliger
Befaring den 22.01.2024 Til stede: Thomas Hansen og Reino Ollila, Værforhold: -6°C, opphold.
Vindu og dører: TG 2 noe slitt, TG 3 – Må vedlikeholdes. I ruter brukes vi TG-tall. X= Ikke besiktet/uskadet. Ikke med i mandatet.

Hus nr.	Vindu utfor altan i stue	Vindu over altan i stue	Altandør I stue	Sov 2 1.etg	Sov 3 1. etg	Baderom 1. etg	Vaskerom 2. etg
5.	TG 3	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
27.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
41.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
139.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
	139. Beboer har etterisolert noen yttervegger under renovering av leilighet.						
155.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 3	TG 3
	155.Vaskerom: Avtrekk er tapet igjen. Vindu er ødelagt pga kondens og manglende utlufting. 155. Baderom: Vindu er ødelagt pga kondens og manglende utlufting.						
159.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
	159. Beboer har montert varmepumpe under vindu utfor altan i stue.						
205.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
219.	TG 3	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x

Resultat fra innvendig besiktigelse av vinduer:
Tabell viser stort sett TG2 som er normal tilstand for vinduer ut fra alder og bruk. 2 stk vinduer i Bad- vaskerom har TG3 og står for utskifting. Noen beboere har opplyst at de synes det er kaldt ved vinduene og at vinduer tetter dårlig.
Det kan skyldes flere forhold, bl.a. at pakninger ikke tetter skikkelig mellom ramme og karm, at lukkebeslag ikke fungerer skikkelig.
Trekk kan også føles siden noen har fjernet varmeovnen (Merknad 2) som opprinnelig var plassert under vinduer.

Det er en komfortsone på 0,6 m fra yttervegg og vinduer. Når man fjerner varmeovnen på veggen kommer man tetter på vinduet og kuldestråling, trekk mv. vil føles nær opp til vinduet.

(Merknad 2)- Info om bruk av elektriske gjennomstrømningsovner

Boliger fra 1975 er bygget med elektriske- eller vannoppvarmet veggovner som er plassert i oppholdsrom under vinduer. Ovner har stigende gjennomstrømning av luft fra rommet som varmes opp i ovnen og varm luft stiger opp og blander seg med luft fra bl.a. kulde/trekk fra vinduer slik at beboer ikke føler trekk. Det er en komfortsone inne fra 0,6 m fra yttervegger. Dersom man fjerner varmekilden og flytter sittegrupper til ytterveggen vil enkelte mennesker føle kulde og trekk fra vinduer og vegg, selv om ytterveggen er utført som forskrifter tilsier.

Besiktigelse at vinduer på utsiden og resultat

Følgende er kontrollert på vinduer ute:
- Overflatebehandling av vinduskarmer og rammer.
- Beslag over og under vinduer med innfeste og overflatebehandling.
- Klembord på sider av og mellom vinduer.
- Utført fuktkontroll på noen vinduer i begge etasjer på alle kontrollerte boliger.

Vinduer og dører er utvendig besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av stige til altan.

Resultat fra utvendig undersøkelse
Vinduskarmer, rammer og beslag er godt overflatebehandlet med maling.
Klembord på sidene og mellom vinduer har synlig slitasje. Klembord mellom vinduer avsluttes direkte mot underbeslaget og har naturlig høyest fuktinnhold i nedre del. Her er det også mest synlig slitasje på maling.
Noen kledningsbord for vinduer har riss og sprekker under 2 mm. Det registreres generelt større værslitasje og sprekker/riss i trekarmer mot sør og vest.

Metallbeslag er stort sett godt overflatebehandlet, men vi har sett at malingen er flasset noen steder, og noen steder var det ikke mulig å kontrollere da snø/is var frosset fast oppå underbeslaget.

Underbeslaget er innfestet i sidebord med sagsnitt. Dette gir mer risiko for fukt i treverk, men det ser ikke ut til å ha vært tilfelle her. Utenfor stue er det nye underbeslag med oppkant der det er skåret ut større plass for beslag.

Fuktkontroll i karmer og rammer er i majoritet på 10 % -13 % fukt, stedvis opp til 20 % fuktkvote, alt etter hvor nær hjørneskjøt målinger tas. Fuktinnholdet er normalt, og lavere enn forventet. Det er ikke påvist svertesopp eller råte i rammer eller karmer.
Det er heller ikke observert punkterte isolerglass.
Vinduer i et soverom, hovedinngangsdør og boddør er skjermet av overliggende terrasse og har ingen værslitasje. Dører fungerer godt.

Vi vil opplyse at sol- og slagregnutsatte fasader krever hyppigere vedlikehold enn mer beskyttede vegger og bygningsdeler.

Konklusjon med TG
Åpningsbare vinduer TG 2 og noen TG3.
Fastvinduer og dører TG2

BYGGTAKST NORD AS
Medlemmer i Norsk Takst • www.byggtakst.no • 879 339 812 MVA

Tiltak innen 3 år
Service og skifte av ødelagte vindusbeslag og montere nye tettelister der rammer og karmer ikke tetter skikkelig. Dette antar vi kun gjelder noen få vinduer.

Tiltak mellom 5 og 10 år
Vinduer fra tiden 1995-1997 har en U-verdi som ligger omkring 2,4 W/m2K, men dagens vinduer ligger under 1,0 W/m2K og ned til 0,7 W/m2K.
Se pkt. 6 angående nærmere forklaring om U-verdi.

Tiltak som bedrer bokomfort
Dersom borettslaget ønsker å gjøre tiltak som gir bedre bokomfort, som sparer noe energi og som eliminerer kuldestråling og vindustrekk anbefaler vi utskifting av vinduer. Energimessig mener vi at skifte av vinduer til U-verdi f.eks. på 0,7-0,9 W/m2K på lang sikt gir mer energibesparelse og bedre total bokomfort enn å montere en luft til luft varmepumpe. Begge deler vil selvsagt gi maksimal uttelling

13. Takoverbygg utenfor stue og altanrekkverk

Beskrivelse av tak
De nye takoverbygg er montert på bærekonstruksjon av treverk. Lysplater. Rekkverk i tre med trykkimpregnert handlist. Åpning i rekkverk for snø tømming.

Vi har sett påfølgende:
- Overflatebehandling av treverk tilhørende taket
- Om det er synlige skader på taket
- Overflatebehandling av rekkverk på altan

Resultat av vår undersøkelse
I de fleste kontrollerte boliger er treverket tilhørende taket ubehandlet, eller grunnet /beiset 1 strøk. Noen få er beiset, antatt 2 strøk.

Det er ingen synlige skader å se i takkonstruksjoner.

Altanrekkverk er mangelfullt overflatebehandlet. Flere er beiset 1 strøk, og noen har bare grunning da spikerhoder ikke er beiset.

Konklusjon med TG: 2/3

Tiltak innen 3 år
Lysplater bør rengjøres 2 ganer hvert år med spyling.
Trematerialer i tak og rekkverk må rengjøres, grunnes og påføres en fullverdig overflatebehandling.

Tiltak mellom 5 og 10 år
Første tiltak innen 3 år på treverk vil ha en levetid på ca. 10-12 år, men drivregn og snø vil påvirke overflatebehandlingen slik at beboer må ha årlig kontroll og etterbehandle treverket stedvis der det viser slitasje for å opprettholde estetikk og kvalitet. Særlig altanrekkverk

14. Klimaskjermens tetthet og påvisning av lekkasjer med termografikamera.

Det er utført lekkasjemåling med BlowerDoor og lekkasjesteder er påvist med termografikamera type FLIR T440 som er beregnet for bygningstermografi. Målinger utføres i tråd med ISO 9972 lekkasjemåling og NS-EN 9972:2015 termografering. Termografering skjer med trykkforskjell på 50 Pa. mellom inne og ute.

Disse boliger er målt: Kvartsvegen 17, 77, 139 og 219, utvalgt av styret.
Målinger er utført 28. og 29. februar 2024.

Bolig	Lekkasjetall. Antall luftskifte pr time.	Hvor vi finner det meste av lekkasjer.
Nr 77	4,42	Det aller meste av lekkasjer er ved sjakt i bad.
Nr 17	3,45	Det aller meste av lekkasjer er ved sjakt i bad.
Nr 139	4,47	Det aller meste av lekkasjer er ved sjakt i bad.
Nr 219	2,94	Vi finner det meste av lekkasjer i overganger mellom gulv og vegg. Samt ved kasse på bad.
Gjennomsnitt for alle.	3,82	

Info om tetthet og lekkasjetall. I 1975 var det lavere krav til tetthet i boliger enn i dag. I byggeforskrift av 1987 er tetthetskravet spesifisert som maks 4,0 luftskifte pr time for nybygg. Dette kravet har blitt mye strengere etter hvert som krav om isolering og energisparing ble mer aktuelt fra årtusenskiftet. Lekkasjetall er et tall som viser hvor mange ganger man skifter luften inne i et bygg pr. time når det er en trykkforskjell på 50 Pa. mellom inne og ute. Lekkasjetallet kommer frem ved at det målte lekkasjevolumet divideres på byggets innvendige, oppvarmede volum.

Resultater etter tetthetsmåling.
Som tabellen viser har de 4 stk. kontrollerte leiligheter lekkasjetall fra 2,94 til 4,47 luftskifter pr. time ved 50 Pa i trykkforskjell. Til opplysning var tetthetskravet på 1980- og 1990-tallet maks 4,0 ved 50 Pa i trykkforskjell på nybygg.

Vi kan ut fra de utførte målinger på boligene som er nesten 50 år si at klimaskjermen er tilfredsstillende og god. Den er neppe mye svekket over tid i vindtetting som følge av alder, krymping mv.

Med termografikamera påviste vi de største lekkasjer. Se kommentar i tabell over:
- Ved sjakter på bad.
- I overgang mellom vegger og gulv/himling. Særlig der det er glipper/åpent mellom lister og gulv/vegg.
- De som har skorstein har noen lekkasjer rundt skorsteinsgjennomføringen.

Områder med mindre lekkasjer enn forventet:
- Det var mindre kuldebroer å registrere enn forventet ut fra byggeskikk og alder.
- Omkring dører og vinduer og mellom karm og rammer i dører og åpningsvinduer er det stort sett normale lekkasje ut fra alder og bruk når dører og vinduer er mellom 15 og 25 år.

BYGGTAKST NORD AS
Medlemmer i Norsk Takst • www.byggtakst.no • 879 339 812 MVA

Konklusjon med TG
Ut fra alder og hva vi finner er vårt inntrykk at TG på klimaskjermen som helhet er TG 1 men de avvik som vi har påpekt der vil sjakt får TG 3 mens overgang mellom vegg og gulv får TG 2 der vi finner lekkasjer.

Tiltak innen 3 år
- Vi anbefaler at kasse inne på bad tettes ved tak og ved gulv mot terreng.
- Lister mot gulv og himling gjennomgås og der det er avstand foreslår vi at lister demonteres og at det fuges i overgang før lister tilbakemonteres.

Tiltak mellom 5 og 10 år
Vinduer vurderes skiftet. Se forslag under post 11.

15. Tiltaksliste med angitt anbefalt rekkefølge

Vi har nedenfor satt opp i stigende rekkefølge det vi mener må prioriteres.

Tiltak i 2024:
- Nytt treverk for takoverbygg og rekkverk på altan må rengjøres, grunnes og overflatebehandles

Tiltak mellom 3-10 år.
- Skifte vinduer for å bedre bokomfort.
- Rengjøre kledningen med fasadevask og legge på ny overflatebehandling i form av anerkjent maling som binder godt på eksisterende malingsoverflate. Rekkverk og skiftet trepanel anbefales/vurderes overmalt på nytt da det forenkler å ha oversikt for senere overflatebehandling.
- Overflatebehandle underkant av trepanel.
- Holde gress og vegetasjon borte fra fasaden slik at nedre deler av trepaneler ikke tilføres fukt og ureinheter fra vegetasjon.

Informasjon:
- Langsgående glipper/åpninger noen steder mellom over- og underligger skyldes uttørking og krumming. Dette mener vi er av estetisk art og trenger ingen tiltak utover å males.

- I nederste del av trepanel (nærmest bakken), målte vi stedvis fuktkvoter på 20 vektprosent. Dette er å anse som skadelig fuktnivå der mugg og råte kan utvikles. Det høye fuktnivået skyldes i hovedsak at terrenget, busker og gress ligger tett opp til kledningen og tilfører denne mer fukt enn trepaneler høyere opp på veggen påvirkes av.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Bomberom Kvartsvegen Borettslag.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Kåre Oddbjørn Larsen valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Generalforsamlingen foreslår og velger protokollfører.

Vedtak:
Ingvild Ertsås valgt til protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av 2 andelseiere i tillegg til møteleder.

Generalforsamlingen foreslår og velger 2 andelseiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Olga Johansen og Sandra Krøyserth-Simsø valgt som protokollunderskrivere.

1.4 Valg av tellekorps

Tellekorps skal bestå av 2 andelseiere. Foreslås og velges av generalforsamlingen. Tellekorps benyttes dersom det blir behov for det under gjennomføring av generalforsamlingen.

Vedtak:
Kjell Magne Moen og Sandra fra BoNord valgt som tellekorps.

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 sendt ut 11.04.2024.

Vedtak:
Innkallingen godkjennes av generalforsamlingen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden fremkommer av Sakslisten slik den er fremlagt i Innkallingen.

Sak 6 blir behandlet først, da det er en ekstern som legger frem saken.

Vedtak:
Dagsorden godkjennes av generalforsamlingen.

1.7 Status fremmøtte

Antall fremmøtte: 34

Antall fullmakter: 11

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter): 40

Vedtak:
Vedtak; 40 godkjente stemmer.

Av disse var 29 stemmeberettigede til stede og 11 godkjente fullmakter.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Informasjon;

Årsregnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen, mens årsmeldingen bare er til orientering til generalforsamlingen.

Kommentarer;

1. Årsmeldingen ble behandlet og godkjent av styret på styremøte 13-2023 den 2.april 2024.

2. Årsregnskapet 2023 ble behandlet og godkjent av styret på styremøte 12-2023 den 21.mars 2024. Elektronisk signert den 27.03.2024. Revisjonsberetning er mottatt den 8.4.2024. Revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskap 2023

Fremlagte regnskap med noter godkjennes som borettslagets endelige regnskap for 2023. Disponible midler pr.31.12.2023 kr. 2.691.066 overføres i sin helhet til neste års drift (2024).

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2024

Satser for styrehonorar og møtegodtgjørelse til styret ble sist behandlet på generalforsamling 19.04.2023 med følgende vedtak;

Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2023. Økningen utgjør ca 50% av endring i konsumprisindeks siste 12 måneder (*oktober 2021 til oktober 2022*). – referanse til forslag fra styret. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2023 (fra og med 24.04.2023 og frem til ordinær GF 2024) utgjøre kr.247.577 (*økes med kr.9.522*) og møtegodtgjørelse kr.1.352 (*økes med kr.52 pr. møte*).

Styrets kommentar:

Styrearbeidet utøves hovedsakelig på kveldstid, både i forhold til forberedelser, gjennomføring av styremøter og etterarbeid i forhold til oppfølging av pågående arbeid/prosjekter. Styret har etablert en god struktur på styremøter, arbeidsmøter for gjennomføring av pågående saker, og andre møter av betydning i forhold til å forbedre gjeldende avtaler og løsninger for borettslagets andelseiere.

Styret ser det naturlig å videreføre ordningen med å foreta en årlig justering av honorar i takt med endring i konsumprisindeksen (*prisvekst*) som legges til grunn ved årlig budsjettarbeid i november hvert år. Ved vedtatt budsjett for 2024 viste denne en økning på 4% siste 12 måneder (*oktober 2022 til oktober 2023*).

Vedtak:

Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2024. Økningen lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2022 til oktober 2023. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2024 utgjøre kr.257.480 (økes med kr.9.903) og møtegodtgjørelse kr.1.406 pr. møte (økes med kr.54).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Informasjon til generalforsamlingen

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. Ved stemmelikhet , så vil det foretas loddtrekning.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Oddgeir Pettersen og Lillian Foshaug Engen er på valg.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Kommentar: Benkeforslag på Remi Midtsand Bergan mot Oddgeir Pettersen.

Vedtak:

Henrik Dulsrud Wilhelmsen og Remi Midtsand Bergan valgt som styremedlemmer for to år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Kine Wiik og Hanna Torrissen valgt for 1 år på ordinær generalforsamling 2023.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Kommentar: Benkeforslag på Thomas Solheim som 2.varamedlem da valgkomiteens forslag på Remi Midtsand Bergan ble valgt som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Kine H. Wiik og Thomas Solheim valgt som varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè for styreperioden 2024 (ordinær generalforsamling 2025).

Katrine Raanes Solheim og Sandra Krøyserth-Simsø valgt som valgkomite for ett år på generalforsamlingen 2023.

Vedtak:

Katrine Raanes Solheim og Sandra Krøyserth-Simsø gjenvalgt som valgkomitè for ett år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Kvartsvegen BL kan stille med 4 delegater på Bonord sin generalforsamling.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Vedtak:

Kåre Oddbjørn Larsen og Ingvild Ertsås og

Kjell Magne Moen og Henrik Dulsrud Wilhelmsen valgt som delegater til Bonord sin generalforsamling.

Ingen valgt som vara til Bonord sin generalforsamling.

5. FORMALIA VEDRØRENDE VALG AV MEDLEMMER TIL TRIVSELSGRUPPE

Som informert i både Beboerinformasjon og Årsmelding 2023 tok styret initiativ til etablering av trivselsgruppe i styreperioden 2023. I styreperioden 2023 har gruppen bestått av en representant fra styret og tre fra lagets andelseiere.

Fra styret: Ingvild Ertsås, Kvartsvegen 7

Andelseiere: Henrik D Wilhelmsen, Kvartsvegen 139

Mariell Nordvik Pedersen, Kvartsvegen 107

Katrine Raanes Solheim, Kvartsvegen 121

Styret ser det som naturlig at valg til trivselsgruppen formaliseres ved at valgkomite kommer med forslag til medlemmer og at valg gjennomføres på ordinær generalforsamling, første gang vil være på ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Valg til trivselsgruppen formaliseres ved at valgkomite kommer med forslag, og at valg skjer på ordinær generalforsamling, første gang vil være på ordinær generalforsamling i 2025.

6. PRESENTASJON AV RAPPORT TILSTANDSVURDERING AV BYGNINGSMASSEN

Informasjonssak fra styret til ordinær generalforsamling

Styret viser til informasjon i sak gitt i Beboerinformasjon, sist i utgave 09-2023 den 26.02.2024. Etter ferdigstillelse av tilstandsvurderingen har Byggtakst Nord AS utarbeidet og oversendt rapport over utført arbeid. Rapporten ble behandlet og godkjent av styret på styremøte den 21.mars 2024. På samme styremøte besluttet styret at rapporten skal presenteres og gjennomgås på ordinær generalforsamling den 24.04.2024.

Byggtakst Nord AS v/Rennart Jakobsen har sagt ja til å stille for å presentere rapporten overfor andelseiere og beboere. Det vil under presentasjonen bli anledning å stille spørsmål til Byggtakst Nord AS om innholdet i rapporten.

Rapporten vil danne grunnlag for hvilke områder som må prioriteres i forhold renovering av borettslagets bygningsmasse.

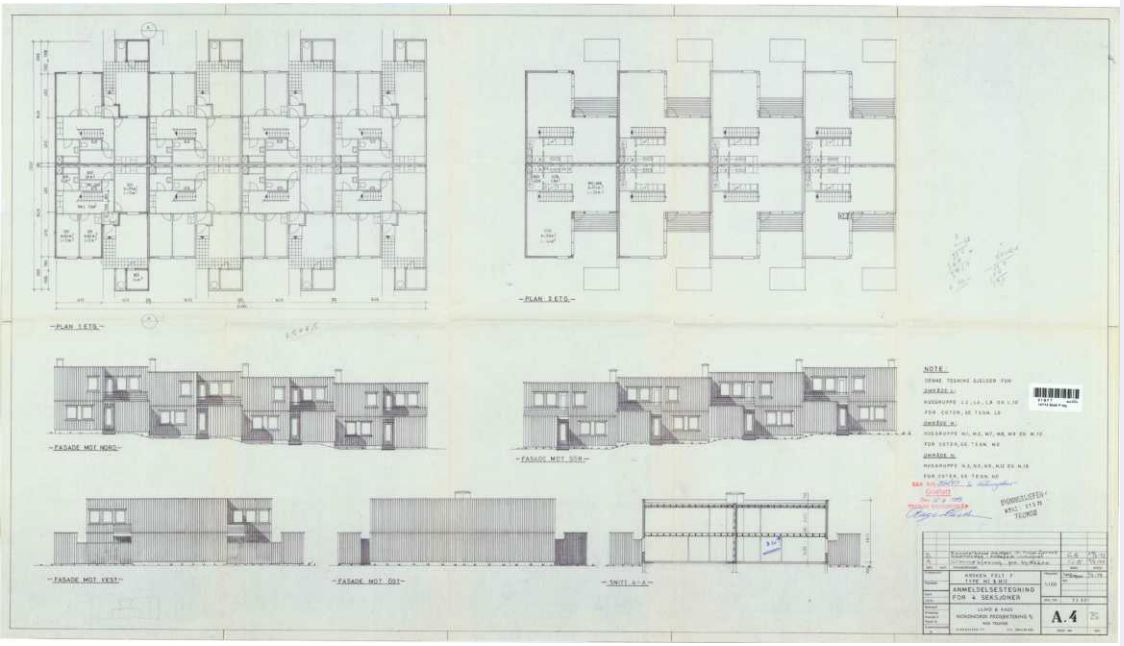
Rapport følger som vedlegg på sak.

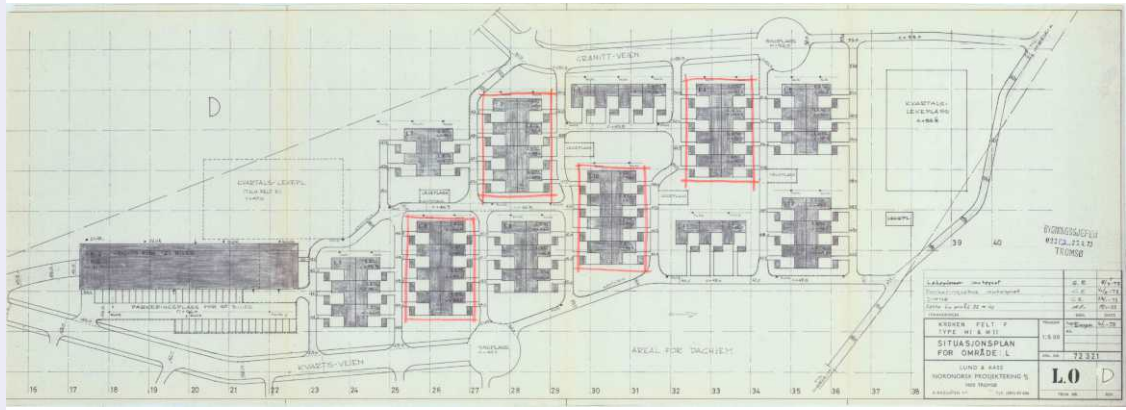
Kommentarer under gjennomgang og presentasjon av rapporten:

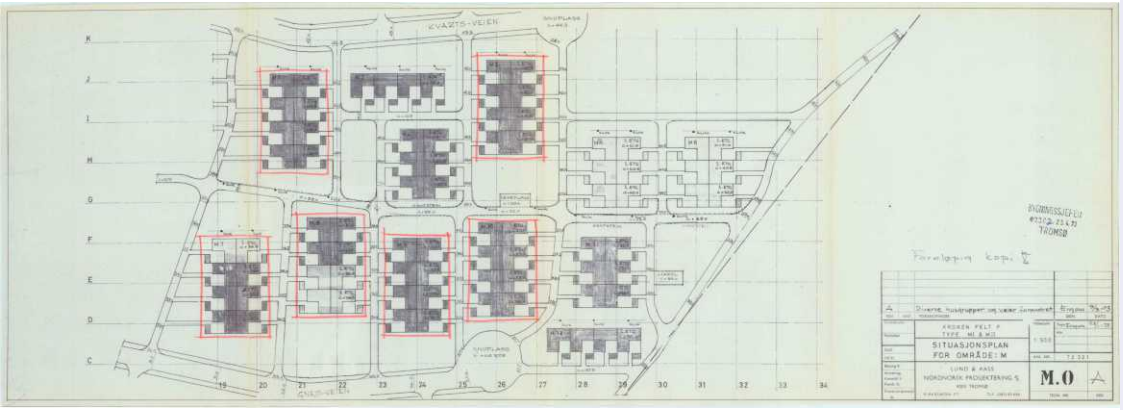
Byggtakst Nord informerte om hvordan gjennomføringen av tilstandsvurderingen ble gjort, og oppsummerte så om hovedinnholdet i rapporten. I anledning termografering av klimaskjermen så informerte han om det største lekkasjepunktet som ble avdekket, som var sjakt på bad. Spørsmål fra salen om lekkasje i sjakt, og hvordan utslippet hadde vært hvis den var tett. Svar fra Byggtakst Nord var at da ville lekkasjetallet vært lavere på de fire leiligheter som var termografert. Stort utslipp i sjakt, men ellers jevn utslipp ved dører og vinduer, noe lekkasje mellom gulv og himling. Kledning generelt i god forfatning. Takoverbygg anbefales malt snarest. Plater på tak anbefales rengjort hvert år. Vindu generelt i god forfatning i forhold til alder. For bedre bokomfort så kan skifte av vindu vurderes. Tetting av sjakt innvendig vil være et viktig og prioritert tiltak i forhold til klimaskjermen. Anbefaling fra Byggtakst Nord om å holde det rent langs fasaden, holde blomsterkasser der hvor slike finnes litt ifra veggen, slik at det ikke blir så mye fukt på kledningen.

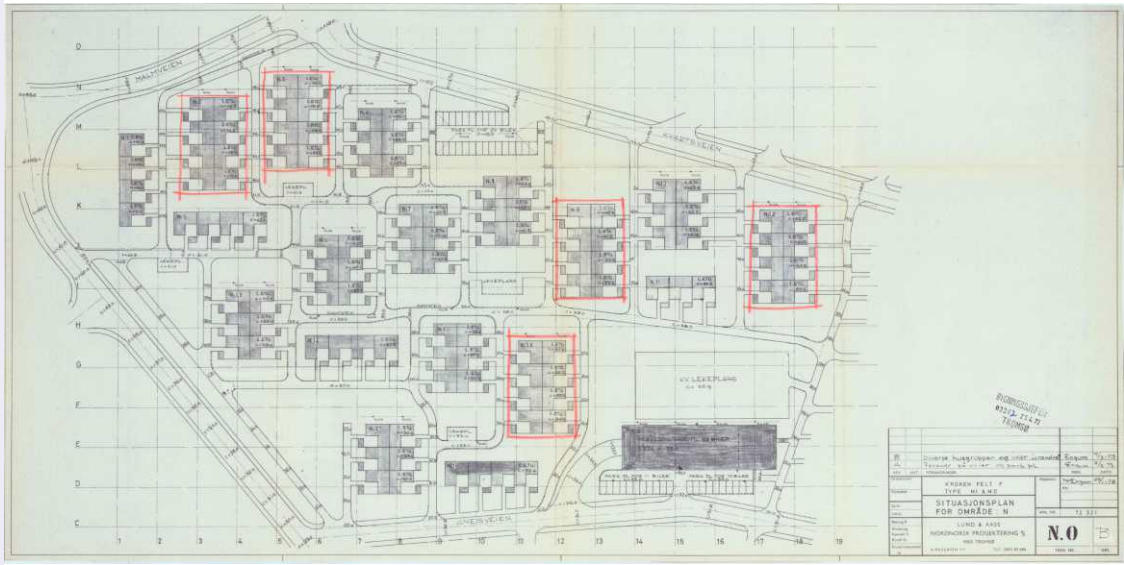
Vedtak:

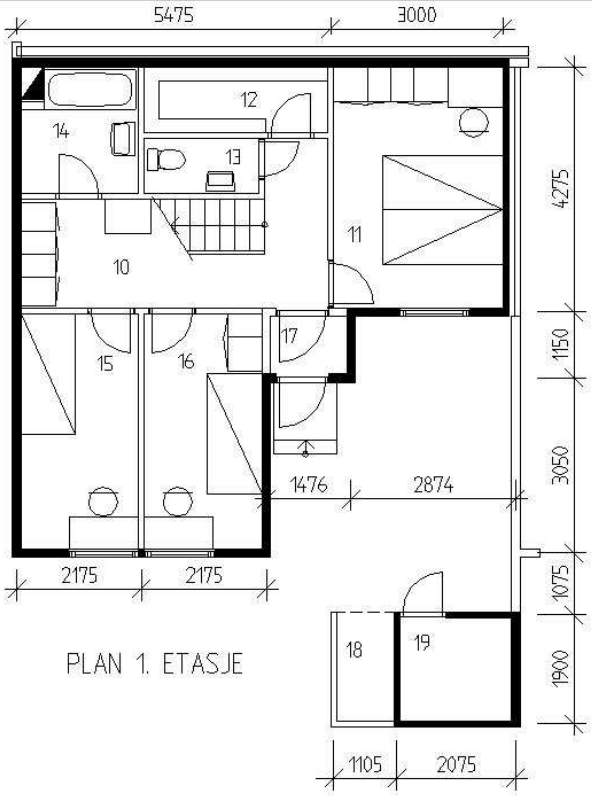
Rapport tas til orientering.


-PLAN 1 ETG.-
-PLAN 2 ETG.-
-FASADE MOT NORD-
-FASADE MOT SØR-
-FASADE MOT VEST-
-FASADE MOT ØST-
-SNITT A-A-
NOTE:
DENNE TEGNING GJELDER FOR
OMRÅDE A:
HUSGRUPPE H1, H3, H7, H8, H9 OG H10
FOR OSTØR, SE TEGN. L0
OMRÅDE B:
HUSGRUPPE H2, H4, H5, H6 OG H11
FOR OSTØR, SE TEGN. M0
OMRÅDE C:
HUSGRUPPE H12, H13, H14, H15 OG H16
FOR OSTØR, SE TEGN. N0
BYGNINGSTILSYNET
KRÅKEN FELT F
TYPE H1 & H11
ANMELDELSESTEGNING
FOR 4 SEKSJONER
A.4
LUND & RAGG
NORDNORSK PROSJEKTERING A/S
9001 TROMSØ

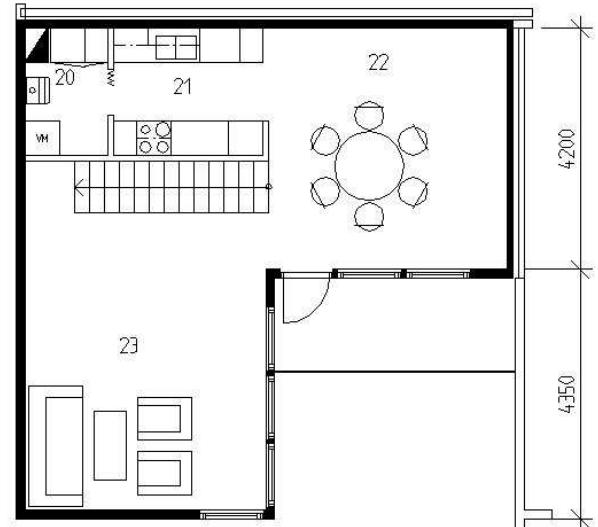

GRANITT-VEIEN
KVARTS-VEIEN
AREAL FOR DAKHEM
BYGNINGSTILSYNET
TROMSØ
KRÅKEN FELT F
TYPE H1 & H11
SITUASJONSPLAN
FOR OMRÅDE L
LUND & RAGG
NORDNORSK PROSJEKTERING A/S
9001 TROMSØ
L0
D


KVARTS-VEIEN
SITUASJONSPLAN
FOR OMRÅDE: M
M.O

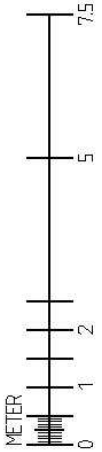

MALMVEIEN
KVARTS-VEIEN
KVARTSVEIEN
LEKEPLASS
SITUASJONSPLAN
FOR OMRÅDE - N
N.O



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



BRA=110,9m² 1)
BOA=107,4m² 2)
1) BRA= bruksareal
2) BOA= boligareal av leilighetens hoveddel

Rom nummer	Areal m²
10 - HALL	11,3
11 - SOVEROM	12,4
12 - BOD	3,8
13 - WC	1,8
14 - BAD	4,6
15 - SOVEROM	8,5
16 - SOVEROM	8,5
17 - VF	1,1
18 - SØPPEL	1,8
19 - BOD	3,3
20 - VASK	2,8
21 - KJØKKEN	5,8
22 - SPISE/ARBEIDSROM	17,4
23 - STUE	25,6

Borettslag	Bydel:
KVARTSVEGEN	KROKEN

Type:
REKKEHUS TYPE M
FELT F
4 ROMS

Filnavn: R4____M3

Revisjon:

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 350/73
Dato, avsluttende synsforr. 8. september 1975

Arbeidssted	Kvartsvegen 97,99,101,103,105,107,109,111 N. 9.
Arbeidets art	Nybygg Bolig 8 leiligheter 4 rom + kjøkken
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag
Byggemelder	Cappelen og Rodahl
Ansvarshavende	Nordbetong A/S

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

Bygget oppført etter godkjendte tegninger

9000 Tromsø, den 8. september 1975

Odd Andresen
bygningssjef/
ingeniør

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

Byutvikling
Tromsø kommune

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Setrum

0107 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	54061/09-SISHEN 06/6899	Sissel Henriksen **Telefon:** 77 79 04 44	18.11.2009

KVARTSVEGEN BORETTSLAG 1-1221, 14/112 - ENDRING AV FASADE FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 06/6899.

Tiltakshaver: Kvartsvegen Borettslag

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 1675/09.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Fasadeendring.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 04.11.2009 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 1505/06.

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

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

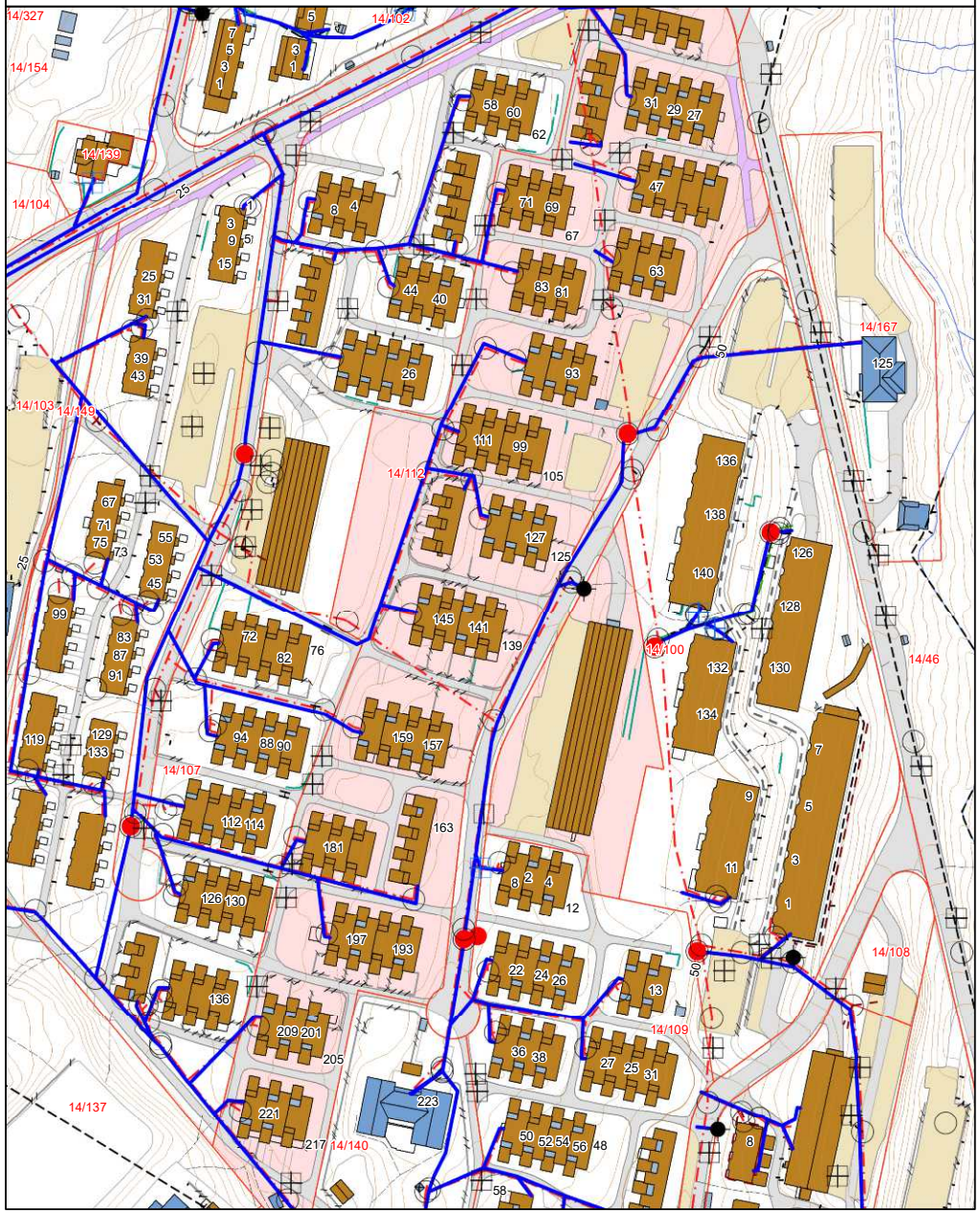
POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Kvartsvegen 107, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/112/0/0
Målestokk: 1:2,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 40476 m□ Dato: 2023-11-20

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

LEDNINGSTYPE

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

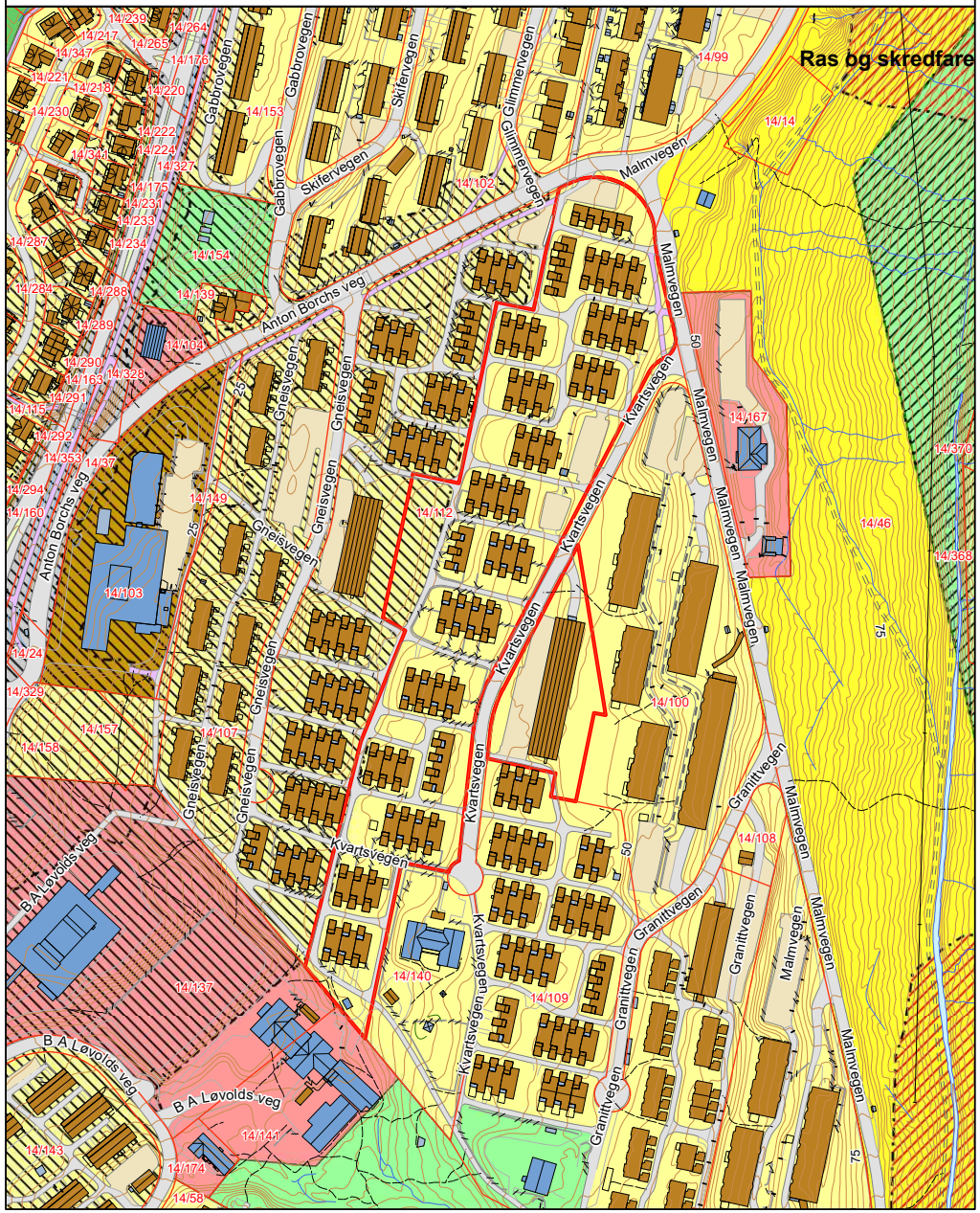
Adresse: Kvartsvegen 107, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/112/0/0

Målestokk: 1:3,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.03.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2023-11-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg
- Gangveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense

- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

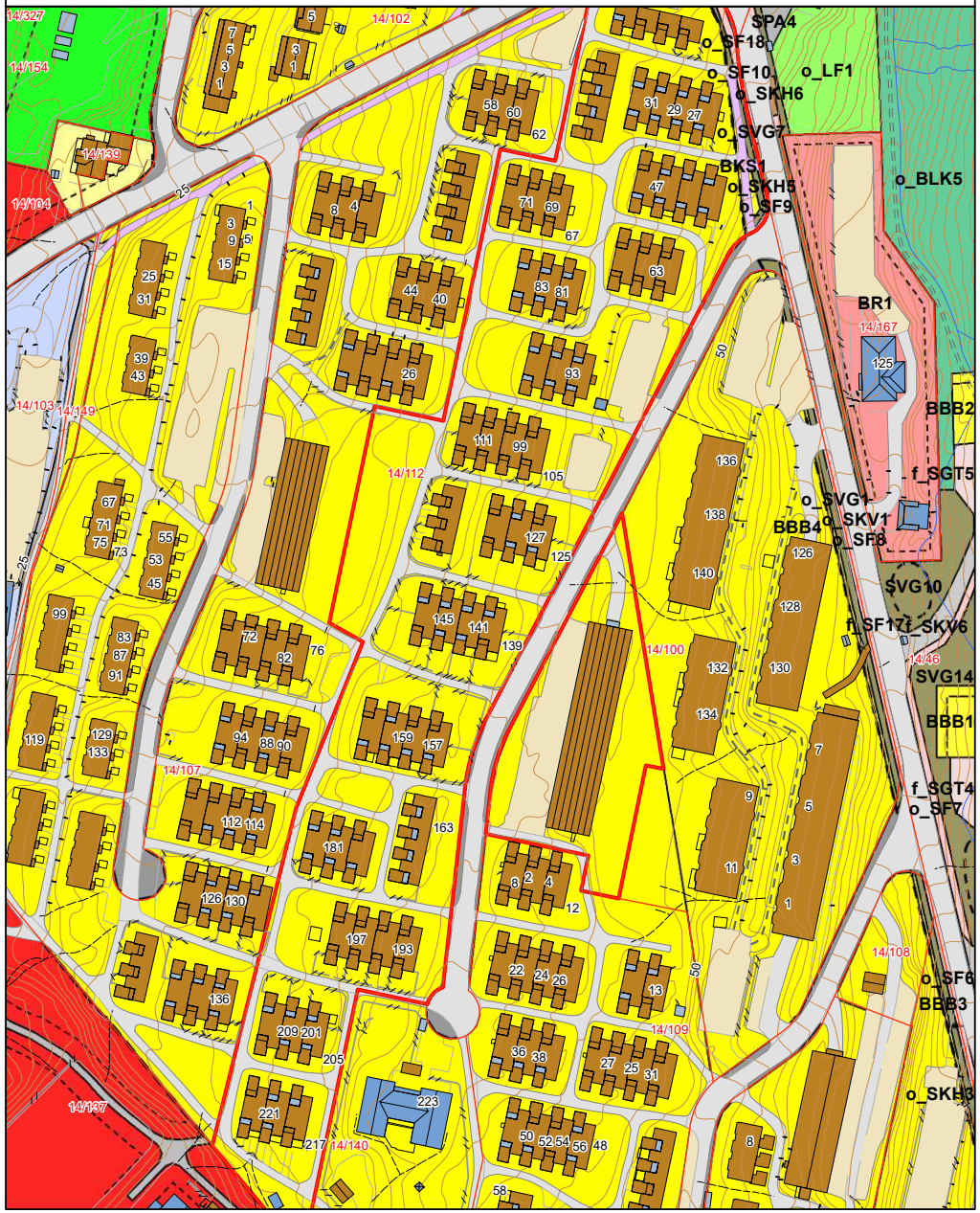
Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Kvartsvegen 107, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/112/0/0

Målestokk:	1:2,000		
Planident:	0042,1934	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	01.07.1970,25.01.2023	Dato:	2023-11-20

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Skjerm

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg
- Gangveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2080 - Parkering
- 5130 - Friluftsformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER

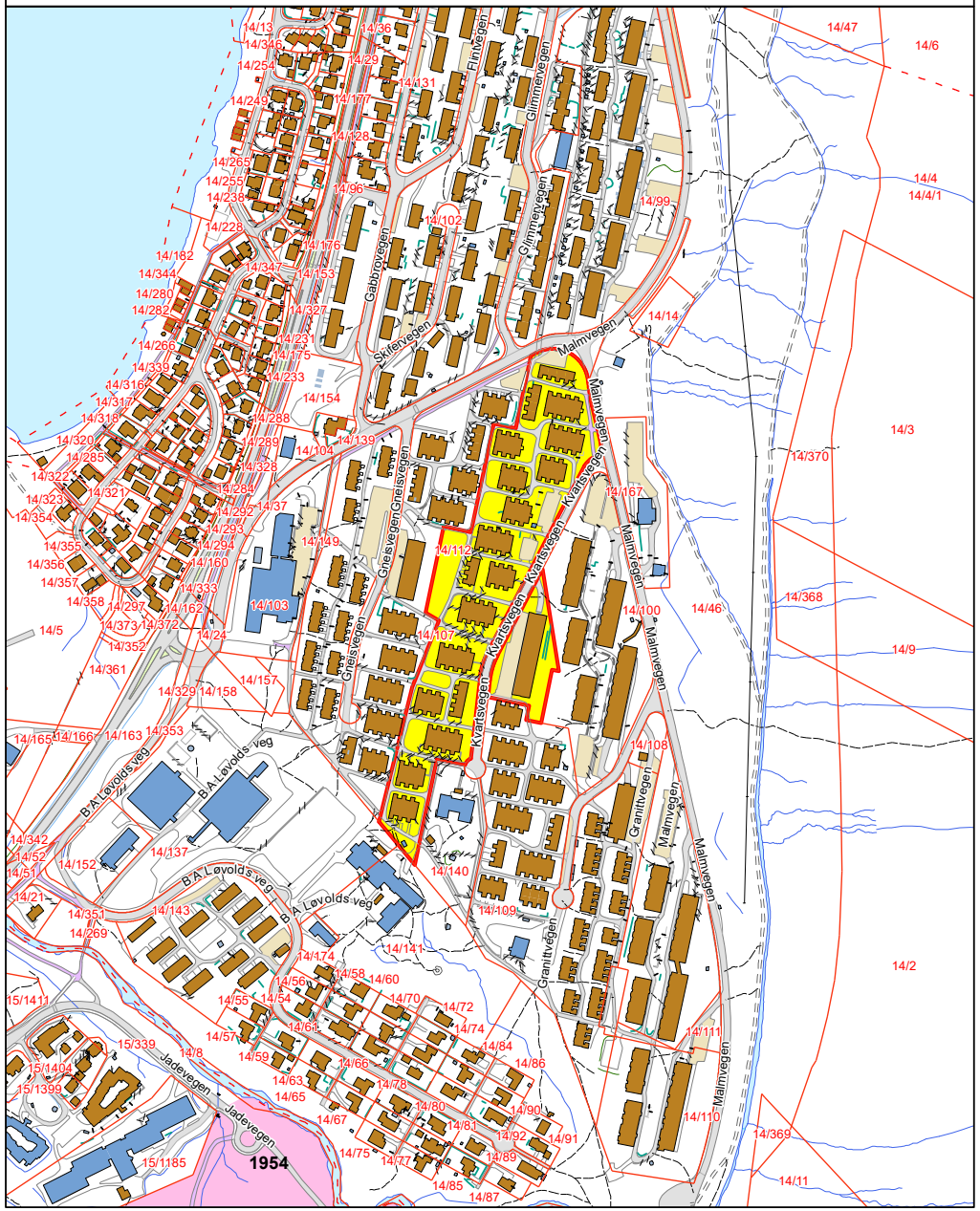
Pågående regulering

Adresse: Kvartsvegen 107, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/112/0/0
Planident:1954

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2023-11-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



KVARTSVEGEN 109

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvartsvegen		**3 min**
Linje 20, 22, X23		0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes		**18 min**

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.)		**10 min**
191 elever, 15 klasser		0.8 km
Skjelnan skole (1-7 kl.)		**10 min**
236 elever, 14 klasser		0.8 km
Lunheim skole (1-7 kl.)		**6 min**
281 elever, 16 klasser		2.7 km
Kroken skole (8-10 kl.)		**7 min**
279 elever, 27 klasser		0.6 km
Tromsdalen videregående skole		**10 min**
615 elever, 25 klasser		5.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika		**11 min**
800 elever, 48 klasser		8.3 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

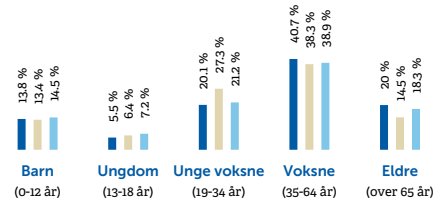
KVALITET PÅ SKOLENE

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)		**6 min**
53 barn		0.5 km
Skjelnan barnehage (1-5 år)		**11 min**
54 barn		0.9 km
Steinberget barnehage (0-5 år)		**15 min**
64 barn		1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken		**4 min**
Post i butikk, PostNord		0.3 km
Rema 1000 Tomasjord		**7 min**
Post i butikk, PostNord		3.8 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

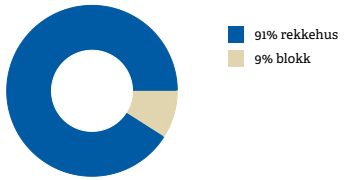
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane		**4 min**
Fotball		0.3 km
Krokenhallen		**6 min**
Aktivitetshall		0.5 km
Feel24 Tomasjord		**7 min**
Feel24 Tromsdalen		**12 min**

BOLIGMASSE

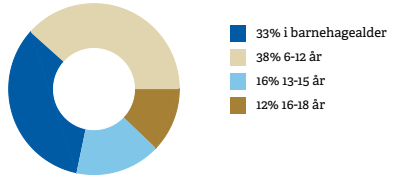


> «Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

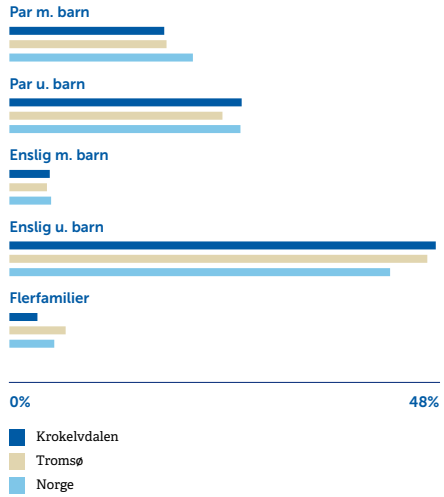
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**12 min**
Vitusapotek Pyramiden	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



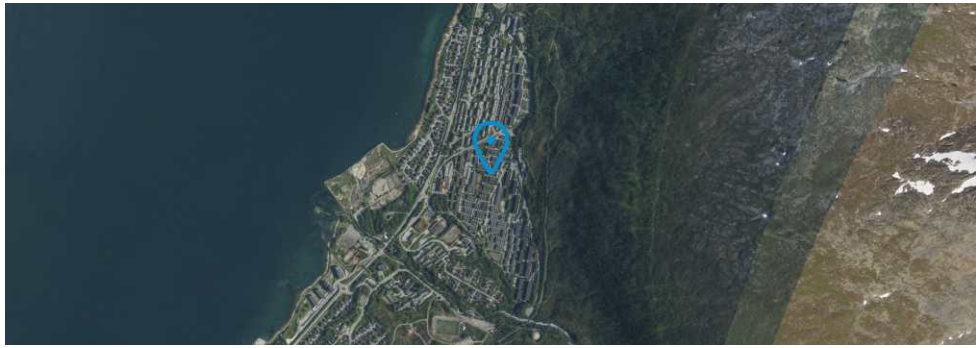
FAMILIESAMMENSETNING

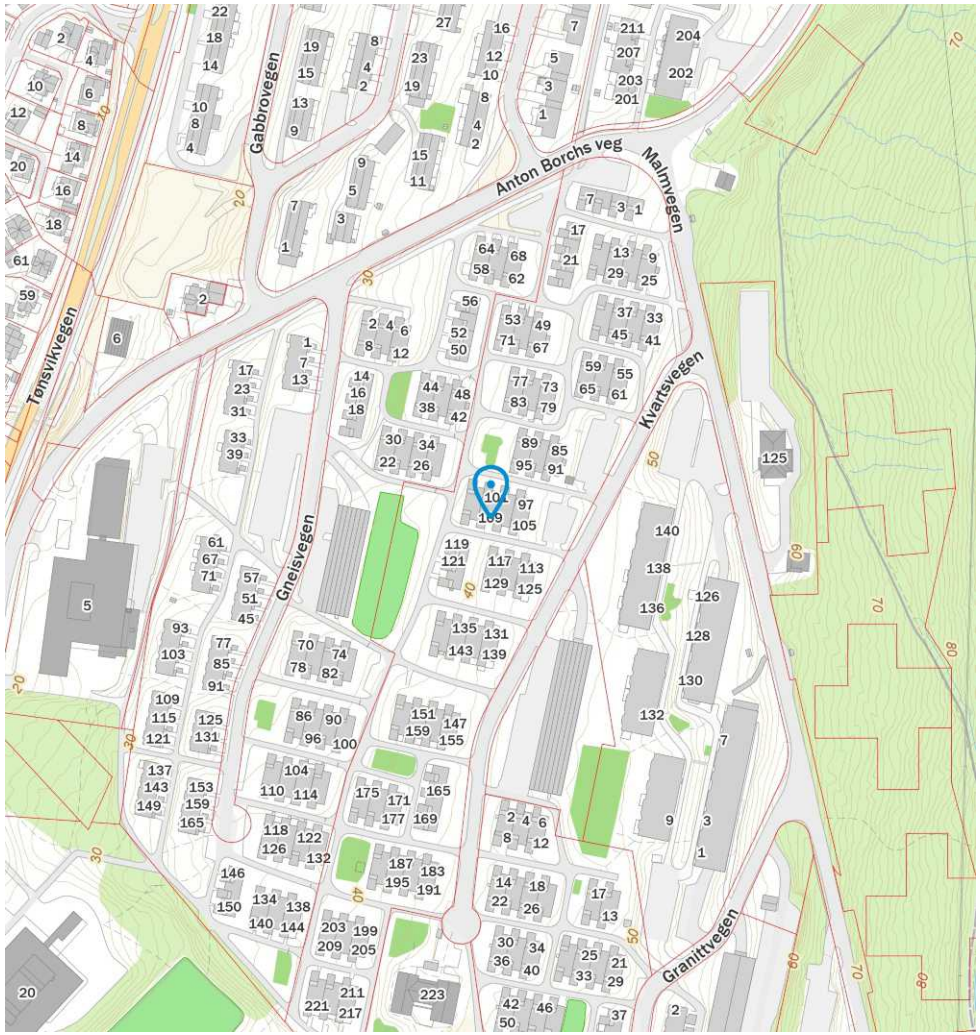


SIVILSTAND

		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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

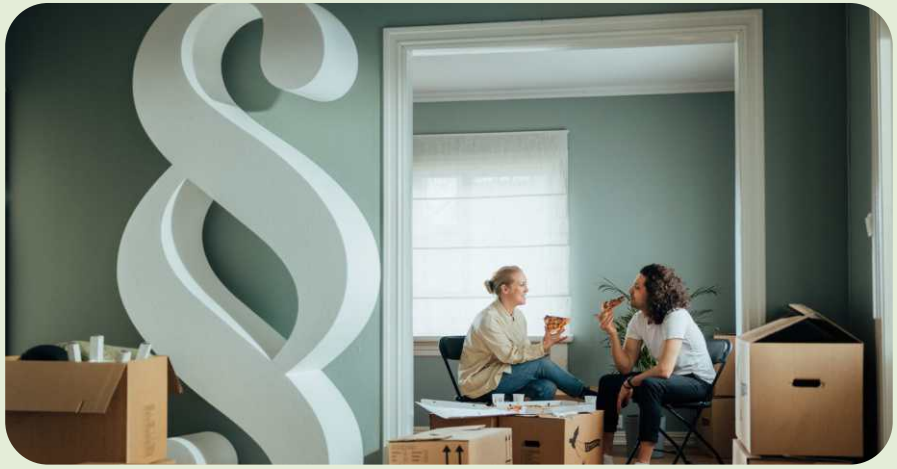
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

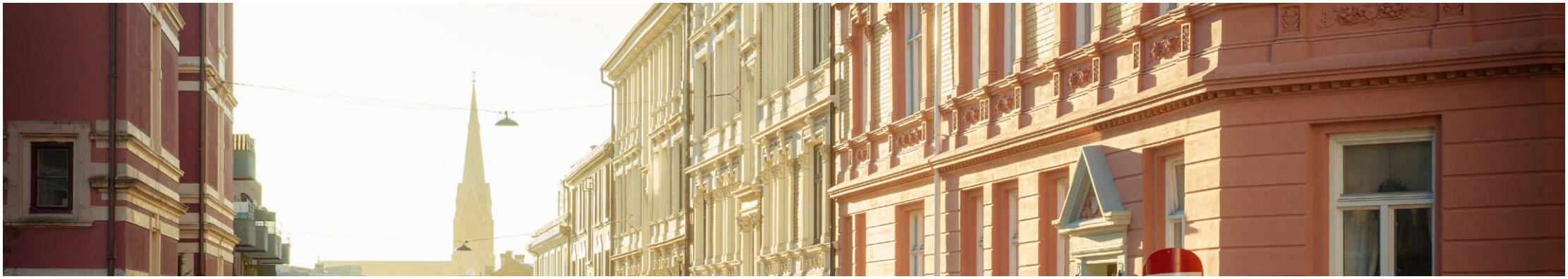
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250011 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Kvartsvegen 109, 9022 Krokelvdalen.
Andelsnr. 55 i Kvartsvegen Borettslag, org.nr. 948679434, 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: 20250011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2025

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