

Velkommen til

Malmvegen 116, 9022 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Malmvegen 116
9022 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-	**BRA/BRA-i**	122 / 110 m²
Omkostninger	kr	8 734,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 498 734,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	308 013,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 806 747,-	**Byggeår**	1970
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 457,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Velkommen til Malmvegen 116 - en romslig og trivelig 4-roms leilighet med god og skjermet beliggenhet i et veldrevet borettslag. Boligen ligger på høyden og har svært gode sol- og utsiktsforhold. Boligen har god solskjerming, med blant annet utvendige, elektriske screen på to vinduer på stuen. Her får du kort vei til blant annet skole, barnehage, busstopp, lekeplasser og fantastisk turterreng, og det er også kort vei til Kroken Alpinanlegg. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 100- 300 meter unna med hyppige avganger i retning sentrum, samt direkteruter til

Leiligheten har fantastisk beliggenhet i 1 etg i populær lavblokk. Her får du entré med skyvedørsgarderobe, en stor, lys stue med direkte utgang til innglasset balkong mot vest, spisestue, et pent kjøkken med god skap- og benkeplass, bad, separat vaskerom og toalettrom, samt tre soverom av god størrelse. Det er rikelig med lagringsplass i innvendig bod, walk-in garderobe og sportsbod. Det medfølger parkering i felles garasjeanlegg.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Malmvegen 116, 9022 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 138 i Granittvegen Borettslag, org.nr. 950939745, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 798 013,-
Prisantydning	kr	3 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	308 013,-
Omkostninger	kr	8 734,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 806 747,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 813 247,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsutlysning forkjøpsrett kr 7 644,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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

Sum omkostninger kr 8 734,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, innboforsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader

vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 457,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 3 349
Renter på lån kr 1 278
Avdrag på lån kr 1 447
Tiltak til Plussplan kr 434
Varmeavgift kr 1 084
TV og internett kr 499
Vask av oppganger kr 116
Dugnad kr 100
Garasjeleie kr 150

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 har nylig tatt opp lån til vedlikehold i borettslaget. Det foreligger ingen informasjon om at det er planlagt ytterligere låneopptak.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 70 803 603,- pr 27-03-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 167080662 4, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14.3
Saldo per 27.03.2025: 4 399 087
Andel av saldo: 19 160
Første termin: 01.08.2001
Første avdrag: 01.08.2007 (siste termin 01.03.2032)
Fast rente

Lånenummer: 167080662 3, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2025: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12.9
Saldo per 27.03.2025: 7 977 672
Andel av saldo: 34 745
Første termin/første avdrag: 01.02.2001 (siste termin 01.07.2031)
Fast rente

Lånenummer: 167080662 2, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 27.03.2025: 5 714 188
Andel av saldo: 24 887
Første termin/første avdrag: 01.02.2001 (siste termin 01.02.2031)
Fast rente

Lånenummer: 167080662 1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 27.03.2025: 5 791 882
Andel av saldo: 25 226
Første termin/første avdrag: 01.02.2001 (siste termin 01.02.2031)
Fast rente

Lånenummer: 12134497619, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 27.03.2025: 5 870 272
Andel av saldo: 25 567
Første termin/første avdrag: 30.07.2017 (siste termin 30.04.2047)
Flytende rente
Oppgradering av EL-anlegg

Lånenummer: 16366392894, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 27.03.2025: 13 525 811
Andel av saldo: 58 909
Første termin/første avdrag: 15.02.2023 (siste termin 15.11.2052)

Flytende rente
Vedlikehold og refinanisering

Lånenummer: 16367712906, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 27.03.2025: 5 941 969
Andel av saldo: 25 879
Første termin/første avdrag: 15.01.2023 (siste termin 15.10.2053)
Flytende rente
Refinansiering og opplån til vedlikehold

Lånenummer: 16369334402, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 27.03.2025: 21 500 000
Andel av saldo: 93 640
Første termin/første avdrag: 15.03.2025 (siste termin 15.09.2054)
Flytende rente
Vedlikehold

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 underskudd på kr 3 276 185.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et forventet overskudd på kr 3 961 487.

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
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: 3 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 122 m²

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører. Parkeringsplassene på fellesområdets eies i fellesskap av alle andelseierne.

Granittvegen Borettslag har ladeløsning for elbil, slik at hver beboer kan kjøpe lader til sin parkeringsplass. Anlegget er kun tilrettelagt for Zaptec lading.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 100, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 39 127 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer. Felles tomt eid av borettslaget.

Byggeår
1970 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 110 m²: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, garderobe, bod og 3 soverom.
BRA-b 9 m²: Innglasset balkong.

I tillegg bod i felles kjeller på 3 kvm BRA.

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

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

Standard
Boligen fremstår med normal slitasje og med behov for noe oppgradering, spesielt på våtrom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2007 i bjørk fra Nova, benkeplate med kum, over
og underskap. Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyrtopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin fra 2020. Lyslister i stål på kjøkken under de fleste overskap. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Bad med eldre innvendige flater og utstyr. Malte takplater med downlights, malt tapet med sokkelflis på vegger og flis i dusjnisje. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i dusjnisje og under baderomsinnredning. Dusjvegger og baderomsinnredning med servant i servantskap, speil og lys, samt høyskap. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Vaskerom med overflater fra byggeår. Slett, malt tak, malt strie på vegger og gulvbelegg på gulv. Skyllekar i stål og uttak for vaskemaskin.

Toalettrom:
Slett, malt tak, malt tapet på vegger og laminat på gulv. Veggmontert toalett og servant.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak, vegger med malte overflater og gulv med eikeparkett, laminat og belegg. Etasjeskille av betong. Malte, profilerte dører.

Andre innvendige forhold:
Innvendig trapp mellom etasjene. Skyvedørsgarderobe i entre og på et soverom. Garderobeskap på soverom. Hyller på bod.
Det er montert utvendig, elektrisk screen solavskjerming samt innvendige solgardiner på to vinduer mot balkong i stue. Manuell utvendig screen solavskjerming på altandør og med innvendig, manuell solgardin. Innvendige manuelle solgardiner på to vinduer i spisestue samt persienner som også er montert på vindu i spisestue som vender mot balkong.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Eier opplyser om el-kontroll for 10 - 12 år siden. Termostat og lys på bad ble kontrollert og reparert i 2025.

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

TG2 – Innvendig:
- Overflater: En del slitasje på laminat på gulv. Det er ikke montert gulvlist på deler av bod.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet i stue/kjøkken og på et soverom.
- Bad: Slitasje på fuger i dusjnisje. Gulv utenfor sluknisje har ikke godkjent fall til sluk. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.
- Kjøkken: Slitasje på komfyrtopp og undervarme ved komfyr fungerer ikke.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet elkontroll.

TG3 – Innvendig:
- Bad: Slitasje/skader på fliser i dusjnisje, og på sokkelflis ved dør. Slitasje på fug mot dusjvegg.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: To "stående" fliser (på hver side av badedøra) er skadet. Noen små mosaikkfliser inne i dusjen har løsnet. Disse er blitt limt på plass igjen.

Pkt. 2: Byttet til vegghengt toalett. Byttet røropplegg på kjøkkenvask. Utført i 2007 av faglært rørlegger (venn av familien).

Pkt. 4: Det har vært vannlekkasje i garasjeanlegget. Borettslagets ansvar, vet ikke hva som er blitt gjort.

Pkt. 9: Har funnet noen sølvkre på toalettet og ett på badet. Har satt inn feller.

Pkt. 17: Ca 5 år siden fikk vi nye automatsikringer og ny kurs til komfyr samt komfyrvakt. Nytt el-opplegg kjøkken ved skifte av kjøkken i 2007. Vaskerom: ny kontakt til vaskemaskin og til tørketrommel i 2025. Ny 4-dobbel stikk stue.

Pkt. 26: Bonord har et byggeprosjekt på øversiden av Malmvegen.

Pkt. 31: Undervarmen på stekovnen sluttet nylig å virke. Vanskelig å bake nå.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong-dekke og
dekke i tre. Vegger med glass, fasadeplater, tre og metall.

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
Leilighet i 1. etg. i Malmvegen, et veletablert boligområde på Kroken, ca. 8 km fra Tromsø sentrum. Boligen ligger på høyden og er kjent for gode sol- og utsiktsforhold. Herk får du kort vei til blant annet skole, barnehage, busstopp, lekeplasser og fantastisk turterreng. Det er også kort vei til Kroken Alpinanlegg.
Borettslagets området har opparbeidede og beplantede arealer med gangbaner, parkering og lekeplasser. Området regnes som attraktivt, rolig og barnevennlig. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 100- 300 meter unna med hyppige avganger i retning sentrum, samt direkteruter til UiT/UNN.

Adkomst
Følg Tromsøysundvegen nordover og ta av til høyre i Kroken. Ta til venstre inn på Anton Borchs veg og følg veien videre til venstre i Malmvegen.
Til fellesvisninger vil det bli skiltet med EiendomsMegler 1 visningsskilt.

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

Oppvarming
Felles varmesentral for varmtvann og vannbåren varme ved radiatorer.
Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene

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 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 bolig/blokk i detaljregulering for nye Øvre Kroken med plan-ID 1934, datert 25.01.23 og eldre reguleringsplan for Kroken Nordre med plan-ID 0042,

datert 01.07.70. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. planident 1954.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 178 415,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 713 659,-.

Andel felles formue
kr 49 835,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

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

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

Eier
Gry June Sollund

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

Andre relevante opplysninger
Granittvegen Borettslag:
- Boligselskapet består av 260 boliger.
- Dyrehold kan tillates etter søknad til styret.
- Styreleder er Torbjørn Bongo, kontaktinfo: granittvegen@mittbonord.no.
- Borettslaget har egen hjemmeside, granittvegen.no.
- Borettslaget har vedlikeholdsplanen Plussplan.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 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 03-04-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.04.25
Selgers egenerklæring, datert 28.03.25
Vedtekter, datert 13.05.24
Husordensregler, datert 20.03.23
Parkeringsregler, ikke datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 13.05.24
Bygningstegninger, datert 09.07.71
Plantegning, ikke datert
Ferdigattest, datert 19.12.73
Grunnkart, datert 26.03.25
Kommuneplan, datert 26.03.25
Reguleringsplan, datert 26.03.25
Pågående regulering, datert 26.03.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Tryg forsikring
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































Bad

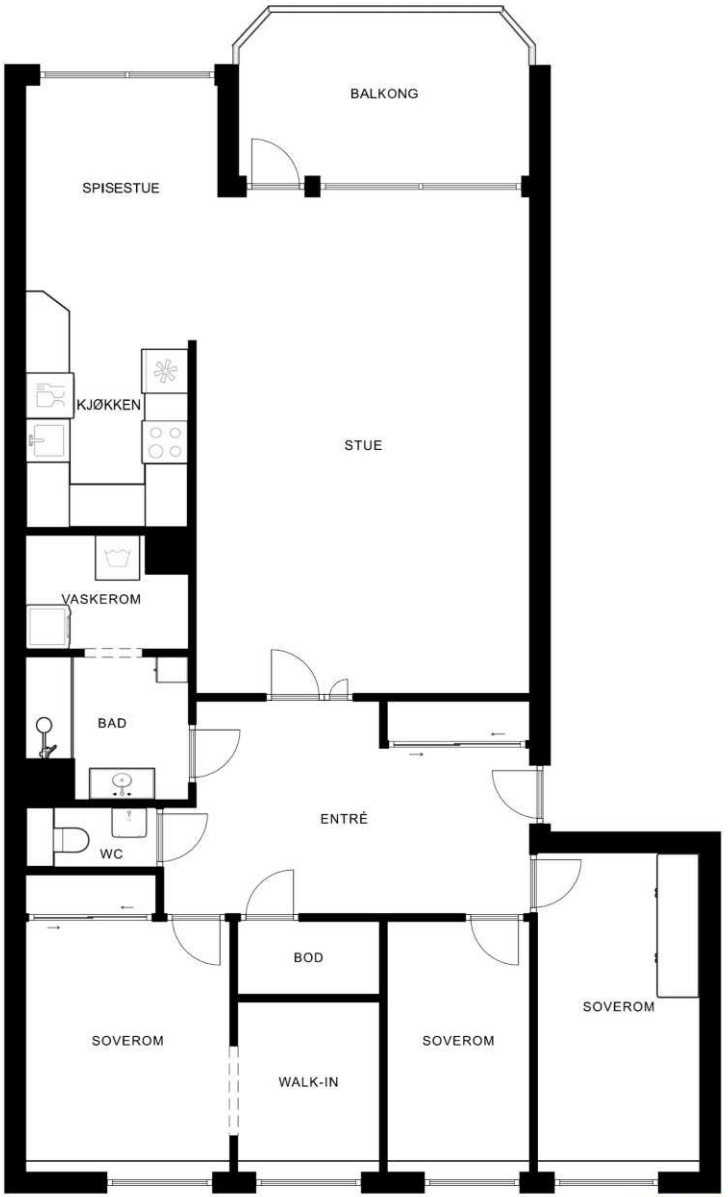


WC





Plantegning



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.

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.

Tilstandsrapport

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 14, bnr. 100
Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1834 **Referansenummer:** LN1469

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.

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
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

Leilighet i 1 etg. med normal slitasje.

En del slitasje på vegger og gulv på bad, som etter hvert bør renoveres.

Vaskerom med overflater fra bygge-år som bør renoveres.

En del slitasje på laminat og parkett på gulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Innglasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong-dekke og dekke i tre.
Vegger med glass, fasade-plater, tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med eik parkett, laminat og belegg.

Malte, profilerte dører.

Skyvedørsgarderobe i entre og på et soverom.
Garderobeskap på soverom.
Hyller på bod.

Innlagt fiber i henhold til eiers opplysninger.

Det er montert utvendig, elektrisk screen solavskjerming samt innvendige sol-gardiner på to vinduer mot balkong i stue.
Manuell utvendig screen solavskjerming på altandør og med innvendig, manuell sol-gardin.
Innvendige manuelle sol-gardiner på to vinduer i spisestue samt persienner som også er montert på vindu i spisestue som vender mot balkong.

Etasje-skille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen ikke heis.

VÅTROM Gå til side

Bad med eldre innvendige flater og utstyr.

Malte takplater med downlights.

Malt tapet med sokkel-flis på vegger.

Flis på vegger i dusj-nisje.
Flis på gulv med varmekabel.
Plast-sluk.

Dusj-vegger og baderoms-innredning med servant i servant-skap, speil og lys.
Høy-skap.

Vaskerom med overflater fra bygge-år;

Slett, malt tak.
Malt strie på vegger.
Gulvbelegg på gulv.

Skyllekar i stål og uttak for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2007 i bjørk fra Nova, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyrtopp og kjølesakap.
Frittstående oppvaskmaskin fra 2020.
Lyslister i stål på kjøkken under de fleste overskap.
Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC;
Slett, malt tak.
Malt tapet på vegger.
Laminat på gulv.

Vegg-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Felles varmesentral for varmtvann og varme ved radiatorer.

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

Termostat og lys på bad ble kontrollert og reparert i 2025.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

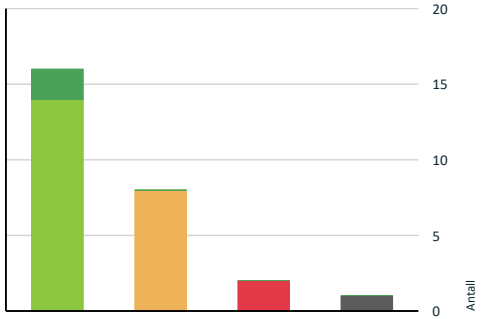
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

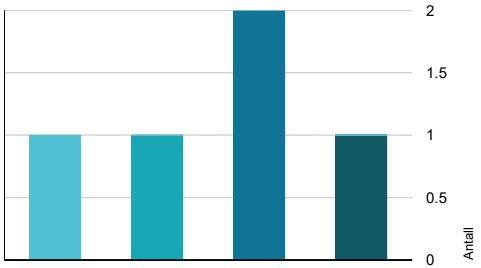
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1970

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong-dekke og dekke i tre.
Vegger med glass, fasade-plater, tre og metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Gulv med eik parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på laminat på gulv.
Det er ikke montert gulvlist på deler av bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Slitasje på laminat.



Manglende gulvlist på bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet i stue/kjøkken og på et soverom.

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.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen ikke heis.

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe i entre og på et soverom.
Garderobeskap på soverom.
Hyller på bod.

Innlagt fiber i henhold til eiers opplysninger.

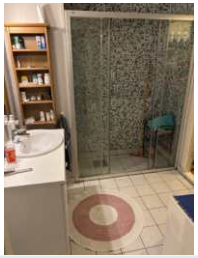
Det er montert utvendig, elektrisk screen solavskjerming samt innvandige sol-gardiner på to vinduer mot balkong i stue.
Manuell utvendig screen solavskjerming på altandør og med innvendig, manuell sol-gardin.
Innvendige manuelle sol-gardiner på to vinduer i spisestue samt persienner som også er montert på vindu i spisestue som vender mot balkong

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med eldre innvendige flater og utstyr.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.
Dokumentasjon på våtrom er ikke tilgjengelig.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Malte takplater med downlights.
Malt tapet med sokkel-flis på vegger.
Flis i dusj-nisje.

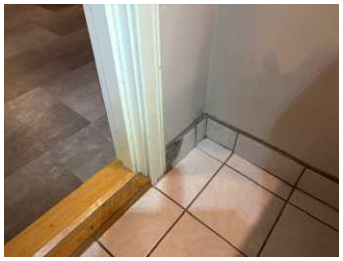
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje/skader på fliser i dusj-nisje, og på sokkel-flis ved dør.
Slitasje på fug mot dusj-vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger på bad bør etter hvert renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skadet flis ved dør.



Skader på fug/overgang i dusj-nisje.



Slitasje på fug mot dusj-vegg.



Slitasje på fuger i dusj-nisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på fuger i dusj-nisje.
Gulv utenfor sluk-nisje har ikke godkjent fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv på bad bør etter hvert renoveres.
Godkjent fall til sluk bør monteres ved renovering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje på fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusj-nisje og under baderoms-innredning.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

godkjent membran bør etableres ved renoverting av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger og baderomsinnredning med servant i servant-skap, speil og lys.
Høyskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med overflater fra bygge-år;

Slett, malt tak.
Malt strie på vegger.
Gulvbelegg på gulv med slitasje og miss-farging.

Skyllekar i stål og uttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må da dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Utett overgang vegg/gulv og misfarging på gulv-belegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.
Rommet bør renoveres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007 i bjørk fra Nova, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyrtopp og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin fra 2020.
Lyslister i stål på kjøkken under de fleste overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på komfyr-topp og under-varme ved komfyr fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyr-topp og komfyr bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC;
Slett, malt tak.
Malt tapet på vegger.
Laminat på gulv.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Vegg-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

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

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 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.

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

TG 1 Varmesentral

Felles varmesentral for varmtvann og varme ved radiatorer.

TG 1 Vannbåren varme

Felles varmesentral for varme ved radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Eier opplyser om el-kontroll for 10 - 12 år siden.

Termostat og lys på bad ble kontrollert og reparert i 2025.

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.
   Eier opplyser om el-kontroll for 10 - 12 år siden hvor alle anmerkninger ble rettet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

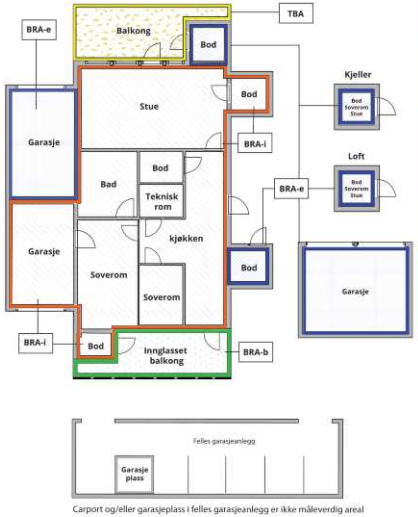
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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	110		9	119	
Kjeller		3		3	
SUM	**110**	**3**	**9**		
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bod, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Soverom 3		Innglasset balkong
Kjeller	Bod		

Kommentar

Inn-glasset balkong på 9 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som (BRA-b)
Bod i kjeller på 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Parkeringsplass i kjeller i nabobygning.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	17

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Bod i kjeller fremkom etter tidligere regler ikke med i fordeling mellom P-rom og S-rom. Inn-glasset balkong på 9 m2 fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Gry June Sollund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	100		0	39127.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malmvegen 116

Hjemmelshaver
Granittvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANITTVEGEN BORETTSLAG	950939745			Sollund Gry June

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
138	49 835	*31.12.2024*	314 631	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1. etg. i Malmvegen, et veletablert boligområde på Kroken, 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.03.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 28.03.2025
Sollund, Gry June

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

Gry June Sollund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2008
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Malmvegen 116
9022 KROKELVDALEN

5501-14/100/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

2 "stående" fliser (på hver side av badedøra) er skadet. Noen små mosaikkfliser inne i dusjen har løsnet. Disse er blitt limt på plass igjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Faglært rørlegger. Venn av familien.
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til vegghengt toalett. Byttet røropplegg på kjøkkenvask.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vært vannlekkasje i garasjeanlegget. Borettslagets ansvar.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Vet ikke. Borettslagets ansvar.
   Beskrivelse av arbeidet: Drenering mm. Ca årstall.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Har funnet noen sølvkre på toalettet og ett på badet. Har satt inn feller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Borettslagets ansvar.

   Beskrivelse av arbeidet: Ca 5 år siden fikk vi nye automatsikringer og ny kurs til komfyr samt komfyrvakt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: Siemens

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-opplegg kjøkken ved skifte av kjøkken. Vaskerom : ny kontakt til vaskemsk og til tørketrommel. Ny 4-dobbel stikk stue.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Haneseth Spider

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av termostat til varmekabler bad samt dimmebryter downlights bad.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Borettslagets ansvar. Flere år før jeg flyttet hit.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Endret fasade, glassveranda, utbygd spisekrok.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Bonord har et byggeprosjekt på øversiden av Malmvn.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Undervarmen på stekovnen sluttet nylig å virke. Vanskelig å bake nå.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER

for Granittvegen Borettslag, org nr. 950 939745

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.2.1972, endret den 17.3.1994, endret den 29.11.2006, endret den 12.04.2011, 15. april 2013 og sist endret den 13. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Forholdet til norsk lov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene eller annen avtale gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (borettslagsloven), jf. Lov om boligbyggelag av samme dato.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett, bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan likevel sette vilkår om at andelseieren forplikter seg til å fjerne tiltaket ved utflytting.

(5) Styret skal fastsette ordensregler for eiendommen. Alt dyrehold i borettslaget er søknadspliktig. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dyrehold er søknadspliktig.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller 3 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. Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(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. (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Den enkelte beboer kan etter godkjent søknad til styret, montere utvendig solskjerming. Alle kostnader ved slik montering, inkl nødvendig vedlikehold, bæres av den enkelte beboer selv. Montering skal skje etter de normer og retningslinjer som er fastsatt av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. 7-2 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Andelseiers ansvar ved mislighold

Dersom andelseiers mislighold medfører skade eller tap for borettslaget, kan borettslaget gjøre kravet gjeldende overfor andelseieren. Borettslaget kan herunder kreve at andelseier dekker egenandel på forsikringer, gebyr ved brannalarmer og lignende. Denne bestemmelsen er ikke ment å være en innskrenking eller utvidelse av den erstatningsplikt som påligger andelseieren etter borettslagsloven og øvrig lovgivning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer. Det skal videre ha det nødvendige antall varamedlemmer, men likevel aldri mindre enn tre.

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

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

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

(1) Alle andelseierne har forslags-, tale- og stemmerett på generalforsamlingen. Andelseiers ektefelle, samboer eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig fravær.

9-3 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-4 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).

(4) Årsregnskap, årsberetning og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9-5 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

9-6 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. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen velger blant de som er tilstede.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Juridiske andelseiere stemmer med én stemme hver, uavhengig av antall andeler. En fullmakt kan gyldig tilbakekalles når som helst.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-9 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

ORDENSREGLER FOR GRANITTVEGEN BORETTSLAG

Vedtatt 20.03.2023

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at vi alle følger ordensreglene og at alle opptrer hensynsfullt og med forståelse overfor hverandre.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Beboelse

- Borettslag-bolig skal brukes av eier(e) og ikke leies ut.
  Unntak:
- Airbnb utleie: Det er lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Styret vil ved utleie utover 30 døgn iverksette tiltak iht borettslagsloven.
- En andelseier som har bodd i andelen i minst ett av de to siste årene kan leie ut hele sin andel i inntil tre år. Slik utleie må godkjennes av styret.
  For å søke om utleie registrerer du din søknad elektronisk på «Min side» på Bonord sin hjemmeside.
- Andelseiere kan fritt leie ut deler av andelen, så lenge man bor i den selv.
- Andelseiere som leier ut sin andel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene og borettslagets vedtekter.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- Risting eller banking av tøy sengklær matter o.l. i trappeoppganger, eller fra balkonger er ikke tillatt.
- Dører til fellesrom skal alltid være låst.
- Toalettet skal kun brukes til kun det er ment til og brukes til. Kastes andre ting i toalettet og toalettet går tett, vil det kunne medføre oversvømmelse som andelseier vil være ansvarlig for.
- Andelseiere skal i fellesskap verne om plener og beplantning.
- Solplattene er fellesareal og kan brukes av alle som bor i borettslaget.
- Bildekk kan ikke oppbevares i fellesareal eksempel sportsbod.
- Det er forbud om å bore/henge noe på veggene i garasjene pga. katodisk beskyttelse(ledninger) i veggene. Bildekk skal ikke oppbevares i garasjene.
- Grilling med kull på solplattene er lov. Bruk av bålpanne kan brukes så lenge det ikke fører til sjenanse for andre andelseiere.
- Andelseiere adferd skal ikke oppleves skremmende ovenfor andre i laget.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Støy

- Det skal være rolig i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- Ved større selskap, og oppussing anmodes det til at det henges opp oppslag/ nabovarsel om at støy kan forekomme den aktuelle dagen. (for å unngå klager)
- Oppussingsarbeid bes begrenset til tidsrommet kl. 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være rolig.

3. Brannvern

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i fellesrom, i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares ved rømningsveiene (fellesarealer, trapper, garasje eller trappeoppganger).
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra balkongen eller på fellesområdet
- Det er forbudt å grille på balkonger med kull eller annen åpen varme.
- Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.
- Balkonger er en av rømningsveiene, det må ikke monteres utstyr eller andre anordninger som hindrer rømninger.
- Andelseiere er selv ansvarlig for tilstrekkelig brannvern – inklusivt slukningsutstyr (pulverapparat) i egen leilighet. Pulverapparat bør kontrolleres og vendes regelmessig. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig.

4. Bruk av balkonger

- Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt.
- Grilling på egen solplatt (lavblokk- underetg) utenfor vinterhage er tiltatt, (minimum to meter fra vegg).
- Sengklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra balkong.
- På balkong er det ikke tillatt å gjøre egne installasjoner som medfører brannfare.
- Rømningsveier skal være frie, derfor er det ikke tillatt med gardiner eller persienner hengt opp i skyvevinduene.
- Røyking på balkonger kan være veldig sjenerende for naboene. Styret oppfordrer alle beboere til å vise hensyn, og begrense/ unngå røyking på balkongene eller i direkte nærhet. Det er ikke tillat å røyke på balkongene eller i umiddelbar nærhet i tidsrommet 23.00- 07.00.

5. Skader og forsikring

- Ved plutselig rørbrudd på vannledninger må stoppekran på badet straks stenges, og vaktmester/styret tilkalles.
- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene, for å unngå frostskader på vannrørene.
- Andelseier(e) er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Meld straks fra til vaktmester/ styret hvis det oppdages skader i leiligheten.

- Meld straks fra til vaktmester/styret hvis det oppdages skadedyr.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Borettslaget har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Ved uaktsomhet eller selvforskyldt skade vil andelseiere kunne bli holdt ansvarlig.
- Andelseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.
- De som har skiftet bort fra systemlås i leilighet, anmodes om å deponere nøkkel/ kode i styrets forvaring, med tanke på å kunne forhindre følgeskader, for eksempel ved vannskade/ brann.

6. Søppel

- Matavfall, papp/papir, drikkekartonger og plast legges i respektive fargede avfalls poser. Avfalls poser fås på dagligvarebutikker eller ved henvendelse til vaktmester
- Restavfall legges i vrengte handlenett og kastes i søppelcontainere sammen med avfalls poser nevnt i første punkt. Alle avfalls poser skal knytes for med dobbeltknute. Dersom du er usikker på hva som skal i de ulike poser, anbefales å laste ned appen «**Sortere»** fra Remiks, der finner du svar på det meste.
- Glass, flasker og metallavfall skal kastes i særskilte containere merket for dette.
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må andelseiere selv kjøre bort. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

7. Ukehavende

- Ukehavende skal påse at utvendige dører og bod til fellesrom er lukket og låst kl. 22.00.
- Snørydding tas hånd om innenfor det naturlige området av inngangspartiet.
- Ved dugnad har ukehavende ansvar for at andelseiere rydder i felles sportsbod.
- Ved behov for fritak kan søknad rettes til styret.

8. Parkering

- For å unngå at uvedkommende parkerer i vårt borettslag, er det innført parkeringskort.
- Grønt skal være merket med andels nummer.
- Grått kort til gjesteparkering merket med andels nummer.
- Rødt kort brukes til fellesparkering merket andels nummer.
- Parkeringskortene skal ligge synlig i bilen. Også når bilen er parkert langs vei skulderen.
- Parkeringsplassene på fellesområdets eies i fellesskap av alle andelseierne.
- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje oppfordres å parkere i garasjen, både sommer og vinter.
- Andelseiere som har kjøp andel med garasje, kan fritt parkere andre eide biler på de ledige fellesparkeringene.
- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje, vil **ikke** kunne søke fast plass på fellesparkeringen.
- Andelseiere som ikke er eier av parkeringsplass, kan leie fast plass så lenge de bruker den til sine egne biler. Den tildelte parkeringsplassen kan **ikke** videre utleies til andre eller overdras ved salg. Benyttes ikke den leide plassen til egen bil, vil styret gjøre plassen om til fellesparkering, Søknad om leie av fast plass sendes styret. Kostnaden ved å leie fast plass på fellesareal fastsettes av styret. Leie av fast parkeringsplass kan innvilges for 3 år om gangen.
- Andelseiere som leier en fast plass, kan parkere andre eide biler på ledige plasser på fellesparkeringen.
- Bobil parkering langs veien ovenfor krysset med Granittvegen er tillatt i inntil 3 mnd. av gangen etter søknad til styret, i perioden april til september.
- Kjøring til inngang er tillatt for av og på lessing.
- Unødvendig parkering ved inngangene må unngås, i tilfelle ankomst av nød etater.
- Biler/kjøretøy som er avskiltet skal ikke stå på fellesområder, og kan bli borttauet på eiers regning.
- Kjøring på plen ved lavblokk er ikke tillatt.

El bil Lading

- Anlegget er kun tilrettelagt for Zaptec lading.
- Det er strengt forbudt å lade uten godkjent Zaptec montert av J M Hansen.
- Betalingsløsningen velger du selv via portalen. Her oppretter du bruker: Charge365 | Smart betalingstjeneste for lading av elbil
- *Prisen på lading bestemmes av styret.*

9. Dyrehold

- Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Søknadskjema finnes på borettslagets hjemmeside, eller fås ved henvendelse til styret.
- Enhver andelseier som ønsker å holde husdyr må sende skriftlig søknad til styret.
- Når det gjelder kattehold, er det kun innekatt det kan søkes godkjennelse om.
- Søker må muntlig varsle alle i den aktuelle oppgangen, og innhente skriftlig godkjennelse fra disse, ved innsigelse som gjelder allergier fra andelseiere i oppgangen, må innsigelsen dokumenteres ved legeattest.
- Ved hold av tjenestehunder må det gis muntlig varsel til alle i den aktuelle oppgangen og sendes skriftlig informasjon til styret.

Reglement for husdyrhold

- På borettslagets eiendom er det båndtvang.
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene- sandkassene (i tilfelle må dette fjernes med det samme)

- Det tillates ikke at fellesrom benyttes som oppholdsrom for dyret.
- Unngå at dyret skremmer eller er til sjenanse for andre andelseiere.
- Unngå bjeffing. Lek med husdyret på fellesområdet er lov.
- Det skal foreligge særskilt god dokumentasjon for godkjenning av flere husdyr per andel.
- Brudd på reglementet for husdyr kan medføre at styret krever dyret fjernet fra borettslaget.
- Søknadskjema for dyrehold- finnes på Borettslagets hjemmeside, – eller ved henvendelse til styret.

10. Brudd på ordensreglene

I henhold til lagets vedtekter og borettslagsloven er brudd på ordensreglene å anse som mislighold og vil kunne medføre misligholdbeføyelser.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene fastsettes av styret, men generalforsamlingen kan vedta endringer av ordensreglene med alminnelig flertall.

Alle andelseiere/beboere og leietakere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne, med ønske om å ha det trivelig sammen og et godt bomiljø.

Styret Granittvegen Borettslag.

9. Parkering i borettslaget
Alle andelseiere har rett til parkering på borettslagets felles parkeringsområder. Parkeringsplassene er kun ment for daglig bruk.

Parkering over lengre tid og parkering med firmabil må det søkes styret om. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det.

Styret kan vurdere behovet for å tildele andelseiere fast parkeringsplass på borettslagets felles uteområde. Det kan ikke tildeles «faste» parkeringsplasser utover 40 % av plassene på de ulike parkeringsområdene. De andelseiere som IKKE har fast parkeringsplass i parkeringsanlegget prioriteres. Omkostningene vedrørende merking av «privat» parkeringsplass dekkes mot regning, samt en månedlig leie.

Styret kan vurdere behovet for el-uttak for motorvarmere på de «faste» parkeringsplassene etter søknad. Disse kostnadene dekkes etter regning gjennom et depositum – som kan overtas av ny eier. Bruker av el-uttaket dekker løpende utgifter.

Andelseiere med spesielle behov/handikap, kan tildeles fast plass nærmest sin bolig.

1. Bil eller kjøretøy som andelseieren eller andre i husstanden (ektefelle, samboer, barn og leietaker) helt eller delvis eier, leier eller på annen måte disponerer skal være parkert i henhold til gjeldene parkeringsbestemmelser i borettslaget.

2. Borettslagets felles parkeringsplasser er for parkering av kjøretøy som er i bruk.

3. Borettslagets felles parkeringsplasser skal ikke benyttes til langtidsparkering.
   Styret kan etter søknad gi dispensasjon.

4. Uregistrerte kjøretøy hensatt på felles parkeringsplasser, vil bli borttauet på eiers regning.

5. Størrelsen på kjøretøyet skal ikke overskride oppmerket plass, dette gjelder både i garasjeanlegget, de faste plassene ute og de felles parkeringsplassene.

6. Parkering er ikke tillatt på borettslagets fellesområde, ved blokk og plenområder.

7. Borettslagets felles parkeringsplasser er for private kjøretøy.
   Styret kan etter søknad gi dispensasjon.

8. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, båter eller tilhengere på borettslagets felles parkeringsplasser uten etter avtale med styret.

9. Under vedlikehold av parkeringsplassene, herunder snørydding, varsles andelseierne innen rimelig tid, minimum 24 timer, for flytting av kjøretøy. Kjøretøy som ikke flyttes etter varsel, taues bort for eiers regning.

10. Parkering i garasjeanleggene skal skje slik at fri ferdsel ved inn- og utkjøring ikke hindres.

11. Garasjedørene skal alltid være låst.

12. I garasjeanleggene er kun enkelt vedlikehold av kjøretøy tillatt.

13. Garasjeplass og fast parkeringsplass kan fremleies til beboere i vårt borettslag, og styret varsles om hvem som leier.

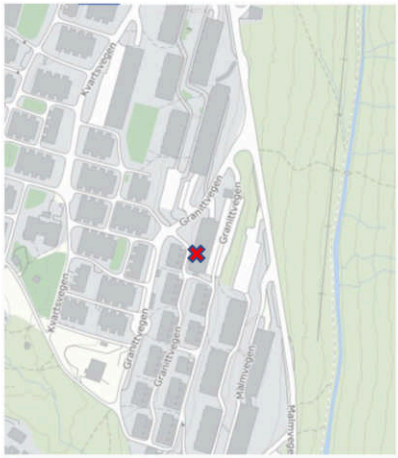
14. Overtredelse av parkeringsreglementet vil kunne medføre bot eller borttauing for eiers regning.

GRANITTVEGEN BORETTSLAG

Innkalling til generalforsamling 2024

Dato: Mandag 13. mai 2024, Kl.: 18.00 – 20.00

Sted: Krokelva borettslag, Grendestua


Granittvegen
Granittvegen
Granittvegen

SAKSLISTE:

1. **Konstituering**
   - 1.1 Status påmeldte / frammøtte
   - 1.2 Godkjenning av innkalling
   - 1.3 Godkjenning av dagsorden
   - 1.4 Valg av møteleder
   - 1.5 Valg av referent
   - 1.6 Valg av protokollunderskrivere
   - 1.7 Valg av tellekorps

2. **Årsregnskap og årsmelding**

3. **Godtgjørelse til styret**

4. **Låneopptak til vedlikeholdsplan/tiltak**

5. **Innmeldte saker**
   5.1 Innsender Paul Vangberg – Granittvegen 9:
   Montering av Solskjerming
   - Krever 2/3-flertall -

6. **Valg**

02.05.2023

Med vennlig hilsen
Styret i Granittvegen borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte
Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Stemmeberettigede som ankommer eller forlater møter underveis, må varsle ordstyrer når dette skjer.

Innstilling til vedtak: Antall fremmøtte og fullmakter godkjennes, med xx stemmeberettiget ved møtestart.

1.2 Godkjenning av innkalling
Innkalling skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste med saksframlegg. Varsle om generalforsamling ble sendt den 25. mars. Forslagsfrist ble satt til 08. april. Innkallingen ble sendt 02. mai 2024, digitalt til de som har samtykke til det, og skriftlig til de som ikke har gjort dette.

Innstilling til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.3 Godkjenning av dagsorden
Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter)

Saksliste er satt opp med de lovpålagte saker, og saker fremmet til generalforsamlingen av beboere eller styret.

Innstiling vedtak: Dagsordenen godkjennes.

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Torbjørn Bongo (styreleder i Granittvegen borettslag)

1.5 Valg av referent

Forslag til vedtak: Solfrid E. Kristoffersen Wiggen (styremedlem Granittvegen borettslag)

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

Innstilling til vedtak: Ann Kathrin Edvardsen velges til å underskrive protokoll i tillegg til møteleder.

1.7 Valg av tellekorps
Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter)

Innstilling til vedtak: Yngve Lundblad og Stine Jacobsen velges som tellekorps.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Årsregnskap og årsmelding ligger vedlagt. Årsregnskapet vil bli presentert på møtet, og forretningsfører vil også være tilstede for å kunne svare på spørsmål.

Årsregnskapet er signert av styrets medlemmer i portalen til BoNord.

Revisors beretning er vedlagt i sakspapirene.

Generalforsamlingen kan velge å vedta en uttalelse til årsmeldingen, men ikke endre selve årsmeldingen.

Merknad fra Styret til årsregnskapet 2023:

Årsregnskapet for 2023 avviker vesentlig fra det budsjett som styret vedtok i november 2022. Dette skyldes i hovedsak låneopptak til og kostnader i forbindelse til Dreneringsprosjekt ved blokk 64 (Malmvegen 108 – 112), som ble vedtatt av Generalforsamlingen 2021.
Kostander for Dreneringsprosjektet som har påløpt totalt på ca 9 200 000 inkl prosjektledelse, ulike forundersøkelser og ikke minst kostnader ifm forurensning som ble avdekket ifm prosjektet. For 2023 utgjør kostnaden ca 7 200 000, og i 2022 beløper seg ca til kr 2 000 000,-. Utgiftene til dreneringsprosjektet var forutsatt dekket av låneopptak vedtatt av GF 2021 samt noe av mer kostnadene skulle dekkes av låneopptak vedtatt av GF 2023. Samtidig er noe av merkostnaden dekket av ordinære vedlikeholdsmidler.

Når dette hensyntas så er inntektene i stort i tråd med budsjett. Øvrige driftskostnader har et merforbruk på ca 900 000,-, og er i hovedsak knyttet til merforbruk på øvrige vedlikeholdskostnader (ca 100 000,-) og merforbruk på strøm (ca 500 000,-), som skyldtes høye strømpriser gjennomgående for året, og eiendomsavgifter på utover forutsetningen for året (ca 300 000).

Til tross for merkostnader på dreneringsprosjektet, og på øvrige driftskostnader, så vurder styret at økonomien samlet sett er akseptabel. Men en konsekvens er noe av det planlagte vedlikeholdet måtte skyves på.

Innstilling til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Disponible midler på kr. 4 003 613,- overføres til neste års drift. Kr 333 708,- overføres til konto for «Innskudd øremerkede midler».

Årsregnskap 2023 — Granittvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	21 653 047	21 516 229	20 098 862	22 788 728
Andre driftsinntekter	2	177 190	140 000	423 954	161 521
Sum inntekter		**21 830 237**	**21 656 229**	**20 522 816**	**22 950 249**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 377 657	1 257 146	1 235 602	1 388 092
Styrehonorar	4	318 000	303 000	303 000	318 000
Revisjonshonorar	5	18 910	14 000	13 781	20 000
Forretningsførerhonorar		279 336	279 330	269 100	293 303
Konsulenttjenester	6	220 249	205 000	286 732	95 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	8 204 455	2 163 000	2 984 342	1 950 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	259 638	172 000	176 010	172 000
Annet vedlikehold	9	775 126	500 000	595 578	673 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	178 887	90 000	209 866	144 000
Kostnader TV/Internett		1 618 875	1 634 880	1 577 678	1 556 880
Forsikringsskader	11	0	0	-133 872	0
Forsikring	12	752 982	743 000	692 747	799 278
Kontingenter		78 000	78 000	77 700	78 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	4 935 918	4 637 000	4 316 950	5 137 068
Energi og brensel	14	3 007 395	2 500 000	2 892 038	2 550 000
Andre driftskostnader	15	351 324	190 000	286 476	239 500
Avskrivninger	20, 21	86 665	72 003	72 003	73 842
Sum kostnader		**22 463 417**	**14 838 359**	**15 855 730**	**15 487 963**
Driftsresultat		**-633 180**	**6 817 870**	**4 667 087**	**7 462 286**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	212 608	60 000	96 860	150 000
Finanskostnader	17	2 855 613	2 821 760	1 373 921	3 650 799
Resultat finansposter		**-2 643 005**	**-2 761 760**	**-1 277 061**	**-3 500 799**
Ordinært resultat før skatt		**-3 276 185**	**4 056 110**	**3 390 026**	**3 961 487**
Årets resultat		**-3 276 185**	**4 056 110**	**3 390 026**	**3 961 487**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-3 276 185	0	3 390 026	0
Sum disponeringer		**-3 276 185**	**0**	**3 390 026**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		8 362 271	8 362 271	3 810 809	4 003 613
Periodens resultat		-3 276 185	4 056 110	3 390 026	3 961 487
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		86 665	72 003	72 003	73 842
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-109 970	0	0	0
Avdrag på lån		-6 770 462	-4 125 109	-12 597 197	-3 925 129
Opptak av lån		6 045 000	0	14 000 000	0
Innskudd øremerkede midler		-333 708	0	-313 370	0
Endring i disponible midler		**-4 358 658**	**3 004**	**4 551 462**	**110 200**
Sum disponible midler		**4 003 613**	**8 365 275**	**8 362 271**	**4 113 813**

Granittvegen Borettslag - Årsregnskap 2023

Balanse desember 2023 Granittvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 24	71 770 159	71 770 159
Tomter	19, 24	1 587 800	1 587 800
Andre fellesanlegg	20	74 388	114 093
Andre driftsmidler	21	130 884	67 874
Sum varige anleggsmidler		**73 563 230**	**73 539 926**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	971 091	637 384
Sum finansielle anleggsmidler		**971 091**	**637 384**
Sum anleggsmidler		**74 534 322**	**74 177 310**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		45 944	50 142
Forskuddsfakturerte kostnader		1 203 849	1 159 685
Andre fordringer		0	164
Sum fordringer		**1 249 793**	**1 209 991**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 894 556	11 279 113
Innestående på skattetrekkskonto		34 239	151 262
Sum bankinnskudd og kontanter		**6 928 795**	**11 430 376**
Sum omløpsmidler		**8 178 588**	**12 640 366**
SUM EIENDELER		**82 712 910**	**86 817 676**

Balanse desember 2023 Granittvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		26 000	26 000
Opptjent egenkapital 01.01		4 717 775	1 327 748
Årets endringer i egenkapital		-3 276 185	3 390 026
Sum egenkapital 31.12		**1 467 590**	**4 743 775**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	24, 25	70 845 796	71 571 257
Borettsinnskudd	23, 24	6 224 550	6 224 550
Sum langsiktig gjeld		**77 070 346**	**77 795 807**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 056	5 531
Leverandørgjeld		1 616 707	1 571 765
Skyldig off. myndigheter		60 223	65 275
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		135 833	122 110
Påløpne renter		751 985	397 460
Påløpne avdrag	24, 25	1 143 383	1 482 395
Annen kortsiktig gjeld		423 084	590 600
Gjeld finansieringsforetak		28 703	42 958
Sum kortsiktig gjeld		**4 174 974**	**4 278 094**
Sum gjeld		**81 245 320**	**82 073 901**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 712 910**	**86 817 676**

31.12.23
Granittvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Torbjørn Bongo Styreleder	Yngve Lundblad Styremedlem	Solfrid E. Kristoffersen Wiggen Styremedlem
Asbjørn Håkonsen Styremedlem	Marit Falck Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Granittvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	8 033 148	7 894 290	8 375 064	8 500 000
Garasjeleie	428 100	432 000	430 200	432 000
Inntekter trappevask	296 400	296 400	296 400	361 920
Renter lån	2 821 656	2 821 550	1 044 722	3 650 799
Varmeavgift	2 500 080	2 500 000	2 700 192	2 550 000
TV - Internett	1 634 880	1 634 880	1 608 880	1 556 880
Inntekter dugnad	312 000	312 000	156 000	312 000
Avdrag lån	4 126 335	4 125 109	5 187 224	3 925 129
Avsetning vedlikeholdsplan	1 500 448	1 500 000	300 180	1 500 000
Sum	**21 653 047**	**21 516 229**	**20 098 862**	**22 788 728**

Borettslaget består av 260 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Brøyterefusjon	94 085	75 000	92 512	95 000
Inntekter elbillading	57 190	30 000	36 754	40 000
Andre inntekter	25 915	35 000	294 688	26 521
Sum	**177 190**	**140 000**	**423 954**	**161 521**

Andre inntekter:kr 22 900,- er leieinntekter fra mobilmast på taket, resterende er bestilling av nøkler som er viderefakturert andelseiere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	959 563	933 000	898 838	1 039 020
Overtid	99 478	58 000	54 215	65 000
Påløpte feriepenger	141 697	118 920	127 842	132 482
Diverse honorarer	0	0	1 106	0
Andre honorarer	11 270	17 000	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	112 896	102 226	102 204	112 340
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	11 194	0	10 100	0
Pensjonskostnader	37 870	25 000	37 729	26 250
Gaver til ansatte	1 010	0	1 010	0
Yrkesskadeforsikring	2 679	3 000	2 558	3 000
Sum	**1 377 657**	**1 257 146**	**1 235 602**	**1 388 092**

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester i 100% stilling og en renholder på timer.
I tillegg har borettslaget hatt en del sommervikarer til forefallende arbeid.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Granittvegen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	318 000	303 000	303 000	318 000
Sum	**318 000**	**303 000**	**303 000**	**318 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	18 910	14 000	13 781	20 000
Sum	**18 910**	**14 000**	**13 781**	**20 000**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	3 000	5 000	4 350	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	17 988	0	2 571	0
Teknisk rådgivning	199 261	200 000	279 811	90 000
Sum	**220 249**	**205 000**	**286 732**	**95 000**

Økonomisk: ekstra bistand fra Bonord
Juridisk: bistand fra Rekve, Pleym & Co
Teknisk: årlig oppdatering Bevar-HMS kr 12 110,-, søknad på brøyterefusjon kr 1 688,-, tiltaksplan forurenset grunn kr 8 250,-, tilstandskontroll kr 28 412,50, support fra Gnist Design AS kr 2 550,-, resterende er prosjektledelse fra Bonord på dreneringsjobb.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	67 133	1 627 000	369 412	1 500 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	7 749 237	293 000	2 462 431	250 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	337 485	243 000	136 576	200 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	50 599	0	15 923	0
Sum	**8 204 455**	**2 163 000**	**2 984 342**	**1 950 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	219 513	0	7 321	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	40 125	172 000	168 690	172 000
Sum	**259 638**	**172 000**	**176 010**	**172 000**

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

Granittvegen Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	156 017	86 000	93 841	132 000
Snøbrøyting og gressklipping	390 150	370 000	347 409	389 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 353	0	31 249	22 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	95 404	0	69 965	75 000
Annet vedlikehold	113 203	44 000	53 114	55 000
Sum	**775 126**	**500 000**	**595 578**	**673 000**

Annet vedlikehold: tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnader til andelseiere som har deltatt på dugnad og kostnader til dugnad (mat og drikke).

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	22 920	27 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	27 600	20 000	25 000	25 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	91 096	70 000	87 617	92 000
Drifts- og serviceavtale VVS	60 191	0	74 329	0
Sum	**178 887**	**90 000**	**209 866**	**144 000**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-163 872	0
Kostnad forsikringsskade	0	0	30 000	0
Sum	**0**	**0**	**-133 872**	**0**

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikring bil	9 907	16 000	9 668	10 501
Forsikringspremie	721 559	707 000	663 037	764 853
Premie sikringsfond felleskostnader	21 516	20 000	20 042	23 924
Sum	**752 982**	**743 000**	**692 747**	**799 278**

Granittvegen Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 825 243	3 515 000	3 195 516	4 026 068
Eiendoms- og festeavgift	1 110 675	1 122 000	1 121 434	1 111 000
Sum	**4 935 918**	**4 637 000**	**4 316 950**	**5 137 068**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	3 007 395	2 500 000	2 892 038	2 550 000
Sum	**3 007 395**	**2 500 000**	**2 892 038**	**2 550 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	0	0	750	8 000
Annen leiekostnad	0	2 000	1 000	0
Verktøy	17 895	19 000	15 414	19 000
Driftsmateriale	39 443	24 000	40 813	29 000
Arbeidsklær og verneutstyr	20 404	15 000	10 826	16 000
Kontorrekvisita	27 054	14 000	18 827	10 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	28 648	11 000	35 608	35 000
Drivstoff	22 314	0	11 200	20 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	8 326	0	0	0
Annen kostnad transportmidler	14 138	0	0	0
Gaver	705	0	4 287	0
Styrekostnader	18 176	4 000	21 128	15 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 976	17 000	13 911	10 000
Bank og kortgebyrer	5 635	6 000	4 545	7 500
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	128 733	1 000	99 257	35 000
Andre driftskostnader	10 878	69 000	5 909	30 000
Sum	**351 324**	**190 000**	**286 476**	**239 500**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	212 608	60 000	96 860	150 000
Sum	**212 608**	**60 000**	**96 860**	**150 000**

Granittvegen Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 855 613	2 821 550	1 373 921	3 650 799
Annen finanskostnad	0	210	0	0
Sum	**2 855 613**	**2 821 760**	**1 373 921**	**3 650 799**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Påkostning bygg	Strømmålere	Garasje-rehabilitering	Vaktmester-kontor og gangveg	Parkerings-plasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 507 600	33 047 853	2 573 027	3 202 610	4 142 205	860 767
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 507 600	33 047 853	2 573 027	3 202 610	4 142 205	860 767
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 507 600	33 047 853	2 573 027	3 202 610	4 142 205	860 767
Anskaffelsesår :	1972	2000	2004	2017	2017	2016
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur EL-bil lading	Innredning verksted
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 149 688	286 409
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 149 688	286 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 149 688	286 409
Anskaffelsesår :	2018	2019
Antatt levetid i år :		

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

Granittvegen Borettslag - noter

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 587 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 587 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 587 800
Anskaffelsesår :	1972
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 100

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Lekeplass 2015	Lekeplass 2016
Anskaffelseskost pr.01.01 :	225 488	171 569
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	225 488	171 569
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	195 422	127 246
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 066	44 323
Årets avskrivninger :	22 549	17 157
Anskaffelsesår :	2014	2016
Antatt levetid i år :	10	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Granittvegen Borettslag - noter

Note 21 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Plenklipper	Bil	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 900	71 973	251 000	0
Årets tilgang :	0	0	0	109 970
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 900	71 973	251 000	109 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	89 900	67 774	219 624	14 663
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 199	31 376	95 307
Årets avskrivninger :	0	7 197	25 100	14 663
Anskaffelsesår :	2011	2014	2015	2023
Antatt levetid i år :	10	10	10	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	637 384	324 014
Innskudd	333 708	313 370
Sum	**971 091**	**637 384**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		6 224 550	6 224 550
Sum	**24**	**6 224 550**	**6 224 550**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	78 213 729	79 278 202
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	73 357 959	73 357 959

Granittvegen Borettslag - noter

Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:			Hovedlån	Hovedlån	Rehabilitering garasje og annet vedlikehold.	Oppgradering av EL-anlegg
Lånenummer:	**167080662 2**	**167080662 3**	**167080662 4**	**167080662 1**	**12132889749**	**12134497619**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2001	2001	2001	2001	2016	2017
Rentesats:	4.675 %	4.675 %	4.675 %	4.675 %	5.30 %	5.30 %
Betingelser:	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.02.2031	01.08.2031	01.08.2032	01.02.2031	20.05.2045	30.04.2047
Opprinnelig lånebeløp:	19 820 719	25 653 354	11 850 000	19 664 427	21 950 000	7 185 000
Lånesaldo 01.01:	7 729 543	10 548 914	5 603 340	7 834 638	18 082 289	6 171 069
Avdrag i perioden:	819 070	1 048 263	494 054	830 206	468 055	139 256
Lånesaldo 31.12:	**6 910 473**	**9 500 651**	**5 109 286**	**7 004 432**	**17 614 233**	**6 031 814**

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Oppgradering EL-anlegg i leilighetene	Vedlikehold og refinanisering	
Lånenummer:	**12134497627**	**16366392894**	**16367712906**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2022	2023
Rentesats:	5.30 %	5.30 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.10.2023	15.11.2052	15.10.2053
Opprinnelig lånebeløp:	4 036 400	14 000 000	6 045 000
Lånesaldo 01.01:	3 083 859	14 000 000	0
Avdrag i perioden:	3 083 859	226 711	0
Opptak i perioden:	0	0	6 045 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**13 773 289**	**6 045 000**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132889749	103	76 943	7 925 129
	12	76 716	920 592
	38	75 583	2 872 154
	1	73 482	73 482
	1	73 255	73 255
	1	72 122	72 122
	12	65 530	786 360
	14	58 773	822 822

Granittvegen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	28	54 282	1 519 896
	3	53 788	161 364
	44	50 821	2 236 124
	3	50 327	150 981
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134497619	103	26 348	2 713 844
	12	26 271	315 252
	38	25 883	983 554
	1	25 163	25 163
	1	25 085	25 085
	1	24 697	24 697
	12	22 440	269 280
	14	20 126	281 764
	28	18 588	520 464
	3	18 419	55 257
	44	17 403	765 732
	3	17 234	51 702
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366392894	103	60 165	6 196 995
	12	59 987	719 844
	38	59 101	2 245 838
	1	57 458	57 458
	1	57 281	57 281
	1	56 395	56 395
	12	51 241	614 892
	14	45 957	643 398
	28	42 445	1 188 460
	3	42 059	126 177
	44	39 739	1 748 516
	3	39 353	118 059
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367712906	103	26 406	2 719 818
	12	26 328	315 936
	38	25 939	985 682
	1	25 218	25 218
	1	25 140	25 140
	1	24 751	24 751
	12	22 489	269 868
	14	20 170	282 380
	28	18 629	521 612
	3	18 459	55 377
	44	17 441	767 404
	3	17 272	51 816
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 1	103	30 597	3 151 491
	12	30 507	366 084
	38	30 056	1 142 128
	1	29 221	29 221
	1	29 130	29 130

Granittvegen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	1	28 680	28 680
	12	26 058	312 696
	14	23 372	327 208
	28	21 586	604 408
	3	21 389	64 167
	44	20 209	889 196
	3	20 013	60 039
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 2	103	30 186	3 109 158
	12	30 097	361 164
	38	29 653	1 126 814
	1	28 829	28 829
	1	28 740	28 740
	1	28 295	28 295
	12	25 709	308 508
	14	23 058	322 812
	28	21 296	596 288
	3	21 102	63 306
	44	19 938	877 272
	3	19 744	59 232
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 3	103	41 501	4 274 603
	12	41 379	496 548
	38	40 767	1 549 146
	1	39 634	39 634
	1	39 512	39 512
	1	38 901	38 901
	12	35 345	424 140
	14	31 701	443 814
	28	29 278	819 784
	3	29 012	87 036
	44	27 412	1 206 128
	3	27 145	81 435
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 4	103	22 318	2 298 754
	12	22 253	267 036
	38	21 924	833 112
	1	21 315	21 315
	1	21 249	21 249
	1	20 920	20 920
	12	19 008	228 096
	14	17 048	238 672
	28	15 745	440 860
	3	15 602	46 806
	44	14 741	648 604
	3	14 598	43 794

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367712906 har første avdrag 15.01.2024 med kr 20 789	103	26 406	30
	12	26 328	30

Granittvegen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

38	25 939	30
1	25 218	29
1	25 140	29
1	24 751	28
12	22 489	26
14	20 170	23
28	18 629	21
3	18 459	21
44	17 441	20
3	17 272	20

Signering

Dokumenttittel:
Årsregnskap 2023

Dokumenttype:
Årsregnskap

Oppdatert:
28. april 2024

Skal signeres av:
Hele styret

Signert:
Torbjørn Bongo (Styreleder), signert 28. april 2024 kl. 14:29
Solfrid E. Kristoffersen Wiggen (Styremedlem), signert 28. april 2024 kl. 14:22
Asbjørn Håkonsen (Styremedlem), signert 27. april 2024 kl. 13:59
Yngve Lundblad (Styremedlem), signert 27. april 2024 kl. 13:58
Marit Falck (Styremedlem), signert 15. april 2024 kl. 21:54
(Fullført)

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Granittvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet forGranittvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 2. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: GHKKN-Y3STO-CM2N0-1JVIP-G1FBV-ELOHD

PENNEO

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

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

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-02 12:52:08 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: GHKKN-Y3STO-CM2N0-1JVIP-G1FBV-ELOHD

Årsmelding 2023 for Granittvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Granittvegen Borettslag, org.nr.950939745, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 260 boliger. Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Tryg Forsikring med polisenummer 7764455.

Ved skade, ta kontakt med vaktmester eller 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. Styret i Granittvegen Borettslag har utpekt en egen HMS ansvarlig i styret og benytter BoNord sitt HMS-system for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2023 er kr – 3 276 185,-
Endring i disponible midler i 2023 er kr - 4 358 658.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 4 003 613.

I tillegg har boligselskapet kr 971 091 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

17 andeler er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi som følger;
11 stk 4-roms til gjennomsnittlig pris kr 3.558.582,-
2 stk 3-roms til gjennomsnittlig pris kr 2.978.722,-
4 stk 2-roms til gjennomgsnittlig pris kr 2.561.820,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Torbjørn Bongo
Nestleder/Områdeansvarlig Nedre, Marit Falck
Nestleder/Områdeansvarlig Øvre, Yngve Lundblad
Styremedlem/Prosjektansvarlig, Asbjørn Håkonsen
Styremedlem/Sekretær, Solfrid E. Kristoffersen Wiggen
Varamedlem, Stine Anett Jacobsen
Varamedlem, Fred Ørjan Søderholm
Varamedlem, Vilde Ørsje Utby

Styrets arbeid i perioden

Siden forrige ordinære generalforsamling (mai 2023) har styret avholdt 16 møter hvor 215 protokollerte saker har vært behandlet, samt ett arbeidsmøte med styret samlet.

Styrets har gjennom det siste året videreført en overordnet målsetting om stabil økonomisk styring, med fokus på å holde de samlede husleiekostnadene for beboerne på nivå med den generelle lønns- og prisvekst, samtidig som ansvaret for løpende vedlikehold og drift av laget ivaretas på en tilfredsstillende måte. Å holde økningen på husleiekostnadene på et moderat nivå, har styret vurdert som spesielt viktig i en tid med generell høy prisstigning. For å oppnå dette, har det vært påkrevd å skyve på/utsette enkelte av tiltakene i Plussplan, og spesielt de som ikke ansees viktig for å opprettholde den bygningsmessige tilstand.

Vedlikeholdsplan / Pluss-plan
Styret etablerte i 2022 en vedlikeholds- og oppgraderingsplan (Pluss Plan[1]) for å lage en hensiktsmessig gjennomføringsplan for de ulike forslagene i planen som går over 10 år.

Forslag til vedlikeholdsplan fra BoNord ble presentert styret mars 2022. Dette basert på en fysisk tilstandsvurdering av lagets bygningsmasse gjort av BoNord.

---

[1] Info om Vedlikeholdsplan
Noe av det viktigste et styre skal gjøre er å ta vare på de verdiene man eier sammen i boligselskapet. God planlegging er nøkkelen for en vellykket vedlikeholdsplan. Styret takket i den sammenheng ja til en tilstandsvurdering som tar utgangspunkt i BONORDs database i Plussplan.

Litt om tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan innhold:
Alle data fra arkivmaterialer, befaringer, tilstandsvurderinger og oppmålinger samles og bearbeides. I tillegg kartlegges data om ulike bygningsdeler, mengder, levetid og årstall for sist utførte vedlikehold. Sluttproduktet er en tilstandsrapport med tilhørende vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt for 10 år fremover, slik at andelshaverne får oversikt over kommende vedlikeholds kostnader, og unngår uventede økninger av felleskostnadene.
Styret vil da ha et planleggingsverktøy som ivaretar vedlikehold av bygningsmassen, og forhindrer at små skader utvikler seg til større kostbare skader. Styrene i boligselskaper er pålagt et ansvar gjennom lovverk og forskrifter for å holde bygningene forsvarlig ved like. Det er store verdier styret er satt til å passe på og bevare.
Vedlikeholdsplanen tar med seg borettslagets fellesarealer, fasader, parkering, uteområder osv, og ikke den enkeltes leilighet.

De samlede kostnader i denne planen for planperioden, oversteg de årlige avsetninger som har vært gjort til vedlikehold i de siste års budsjett, samt at årlige kostnader for de ulike år i forslag til vedlikeholdsplan varierer i vesentlig grad. Vedlikeholdsplan er pr d.d. på kr 28 millioner, de neste 10 år. Forslag til vedlikeholdsplan inneholder både rene rutinevedlikehold, samt forslag på enkelte oppgraderinger som bl.a uteområder og lys på uteområder, mv. Enkeltvis større kostander i denne 10 års perioden kan bli foreslått lånefinansiert.

I budsjettet for 2023 var det satt av ca 1.5 mill kr til planlagt vedlikehold, i tillegg ca 1 mill til løpende vedlikehold (akutte og oppdukkende behov) og service-avtaler. På grunn av overskridelser ifm dreneringsprosjekt blokk 64, har noen av midlene fra det planlagt vedlikeholdet vært benyttet for å dekke disse.

I 2030-2031 vil husbanklånene, fra den store oppgradering rundt årtusenskiftet, bli innfridd som vil gi større handlingsrom for de mer kostbare investeringer.

Dreneringsprosjekt Blokk 64 – Malmvegen 108-112

Generalforsamlingen (GF) i borettslaget i 2021 vedtok at det skulle gjøre et låneopptak, på netto kr 5 200 000,- , for iverksettelse av Dreneringsprosjekt Blokk 64 – Malmvegen 108-112. Stipulert kostnad var i saksfremlegget vurdert til 3.3-3.5 mill kr. Bakgrunn for tiltaket var basert på det faktum at eksisterende drenering ikke fungert iht hensikt, og det opplevdes særlig på våren at det kom betydelige mengder vann inn i garasjen under blokken. Videre var det usikkerhet knyttet til hva dårlig drenering kunne gjøre med både grunnmur og grunnforhold til blokken på sikt.

Videre var det skissert at låneopptaket skulle dekke tiltak til
- Utskifting av branndører i tekniske rom (estimert til kostnad på 650 000,-)
- Deksler over sorte kabler i 11 inngangsparti (estimert til kostnad 100 000,-)
- Rørfornying av 5 stk stigerør avløp fra leiligheter. (intet estimat)
Særlig branndører var begrunnet i HMS-relaterte forhold.

Etter gjennomført GF 2021 engasjerte styret BoNord for å være prosjektleder for dreneringsprosjektet. Relativt kjapp gikk BoNord videre med å legge ut prosjektet til anbud i markedet.
Det anbud som da kom (høsten 2021) var betydelig over den stipulerte kostnaden angitt i GF. Videre var det i anbudene tatt vesentlig forbehold om mulig kostnader. Det var særlig knyttet til ekstra kostnader ved eventuelle funn av berg/fjell ved graving, samt uklart behov for dybde ved graving av ny drenering, og påkoblingspunkter for drenering til de kommunale nettet. Videre var det under pandemiperioden en markant oppgang i kostnader knyttet til bygningstjenester, av ulike årsaker. Det gjorde at det endelige tilbudet på dreneringsprosjektet ble en del dyrere enn den stipulerte kostnaden angitt i opprinnelig sak til GF 2021.

Basert på disse forholdet fant styret det hensiktsmessig og påkrevd å gjøre ytterligere sjekk i markedet mtp pris, og ikke minst vurdere kartlegging av området, i den hensikt å redusere risikoene. Det ble blant annet gjennomført filming av tilkoblingspunkter og status på brønner i forkant av blokken ved hjelp av VVS 24.

På grunn av vinterforholdene (21/22) var det noen av kartleggingen som ikke lot seg gjøre før på våren 2022.

Våren og sommeren 2022 fortsatte arbeidene med kartlegging og vurdering av pris i tilbudene. Tidlig på høsten 2022, gjennomførte også styret et eget møte med den mest aktuelle tilbyderen (selskapet Stig Kristiansen), for å avklare ulike forhold ved anbudet.

På styremøte i oktober 2022 besluttet styret å iverksette låneopptak og igangsettelse av dreneringsprosjekt. Totalrammen for prosjektet var på dette tidspunktet om lag 6 mill kr, inkl anbud fra entreprenør, byggeledelse, sikkerhetsavsetninger og allerede påløpte kostnader til forundersøkelser.

Grunnlaget for at styret iverksatte prosjektet, selv om kostnadsrammen lå vesentlig over estimatet presentert til GF 2021, var at styret anså prosjektet som nødvendig å iverksette med basis i konsekvenser for vedlikehold av bygningsmasse, og at en utsettelse neppe vil medføre lavere kostnader. Styret var innforstått med at økte kostnader måtte dekkes inn ved å utsette annet vedlikehold.

Høsten 2022 startet arbeidet opp med Dreneringsprosjektet (Blokk 64 – Malmvegen 108-112). Prosjektet ble avsluttet sommeren 2023. Under prosjektets gjennomføringsfase ble det iverksatt to vesentlig avvik ift opprinnelig plan.

Forurensning i garasje blokk 64/Malmvegen 108-112
Under arbeidet med dreneringsprosjektet og ifm utbedring av grunn og asfalt i selve garasjeanlegget, ble det oppdaget forurensning i grunnen når denne skulle utbedres. Forurensningen var av et slikt omfang og karakter, at det var rapporterings og tiltakspliktig iht lov og regler. Kartlegging ble gjort av Multiconsult, og rapport og planlagte tiltak ble sendt til Tromsø kommune, som aksepterte planen. Tiltakene medførte bl.a fjerning, transport og deponering av forurensete masser iht forskrifter, samt at nye masser måtte tilføres.

Styret meldte saken inn til forsikringsselskapet, for å vurdere om dette kan dekkes av forsikringen. Men siden den avdekkede forurensning vurderes å stamme fra den opprinnelige byggeprosessen, og ikke med sannsynlighet skyldes en «plutselig ytre påvirkning», vurderte forsikringsselskapet at dette ikke var dekket av forsikringen. Styret gjorde henvendelse til advokat, for både vurdering av forsikringsselskapets vurdering, samt få en vurdering av om det grunnlag for å fremme sak mot den opprinnelige utbyggeren (TBBL). Vurderingen var at dette ikke var grunnlag for noen av delene, noe som styret tok til etterretning.

Når det først måtte gjøres et betydelig merarbeid ifm forurensning vurderte styret det som hensiktsmessige å iverksette noe mindre tilleggsarbeid i garasjeanlegget tilknyttet til avløp fra styrerom og kjøkken.

De totale kostnadene for håndtering av denne forurensningen, påløp seg til i overkant av kr 1 500 000,-.

Avvik knyttet til økt dybde på dreneringsgrøft.

Det andre store avviket var knyttet til vurdering av at det var påkrevd å øke grøftedybden på drenering, i den hensikt å sikre at den virket etter tiltenkt hensikt. Denne vurderingen gjorde det påkrevd med mer omfattende grave jobb, samt hakking av fjell i bakkant av blokken, for å sikre riktig fall på dreneringen.

Dette avviket, og noen mindre avvik f.eks knyttet til vinterdrift, utgjorde samlet ytterligere avvik på om lag 1 500 000 kr.

Vider vurderte styret det hensiktsmessig at under arbeidene med drenering i blokk 64, samt ekstra arbeidet ifm forurensning, at det var hensiktsmessig å legge om avløpsrørene innvending i garasjeanlegg, da det var konstaterte problemer med de opprinnelige avløpsrørene.

Samlet utgjorde totalkostnadene for Dreneringsprosjektet om lag kr 9 200 000, som er vesentlig både over estimatet fra GF 2021 og rammen for prosjektet som styret vedtok høsten 2022.

Avviket knyttet til forurensning ble orientert om til GF 2023, og var delvis forutsatt dekket av låneopptaket som GF 2023 godkjente. Øvrige merkostnader er dekket ved at styret har utsatt iverksettelse av tiltak i PlussPlan, samt at øvrige tiltak skissert i vedtaket fra GF 2021 ikke er iverksatt. Løpende vedlikehold er ivaretatt på normal måte.

Selv med disse overskridelsene på dreneringsprosjektet er det styrets vurdering av borettslagets økonomi fremstår som under kontroll, og avviket har vært håndtert uten at husleiekostnadene har økt utover generell pris- og lønnsvekst.

Dog har det vært påkrevd å utsette noe av det planlagte vedlikeholdet. På dette grunnlaget anbefaler styret at GF godkjenner et nytt låneopptak i 2024, som gjør laget i stand til å iverksette noen av de planlagte tiltakene, samt iverksette noen andre prosjekt vedtatt av GF 2023.

Kostnader til Strøm
Kostnadene til energi/strøm har de to siste årene (2022/2023) vært en del over det som styret har lagt inn i budsjett. Det skyldes delvis de høye strømprisene i perioden, samt delvis pga en regnskapsmessig omlegging. Den siste har videre gjort det noe utfordrende for styret å monitorere faktisk forbruk mot budsjett. Som igjen har medført at styret nok har undervurdert kostnadene for de kommende år (2023/2024). Samtidig er styret nå klar over denne utfordringen, og vil søke å hensynta dette bedre i de kommende års budsjetter.

Rørfornying
Borettslagets bygningsmasse har passert 50 år, inkl at avløpsrørene i både de enkelte leiligheter og i felles arealene, har tilsvarende alder. Disse rørene begynner å merke slitasjen etter disse årene, og tidvis oppdages det lekkasjer i disse rørene. Ofte løses slike lekkasjer gjennom å anvende «rør-i-rør» teknologi, ved at det legges et nytt plastdekke inni eksisterende rør. Dette vurderes som den mest hensiktsmessige løsning for å både forebygge og fikse problemer med lekkasjer. En optimal løsning hadde vært å gjøre et slikt tiltak forebyggende for alle avløpsrør i borettslaget. Samtidig vil et slikt tiltak ha en kostnadsramme mellom 10-15 mill kr. Styret har vurdert at dette ikke er hensiktsmessig pr nå. Samtidig har styret en uttalt strategi om å gjøre et slikt tiltak på de plassene hvor de oppdages problemer eller lekkasjer.

Oppfølging av vedtak fra GF 2023
Generalforsamlingen i 2023 gjorde to vedtak basert på innkomne forslag som styret har arbeidet med gjennom hele året siden vedtaket ble gjort. Status i disse sakene er om følger:

Energieffektivisering
GF gjorde følgende vedtak;
«Generalforsamlingen ber styret utrede aktuelle tiltak for å redusere energibruken i borettslaget. Utredning med eventuelle forslag til gjennomføring legges fram for neste ordinære generalforsamling.»
Basert på dette rettet styret en henvendelse til BoNord for å få tilbud på hva en slik utredning av tiltak ville omfatte, og kostnader ved en slik utredning. Etter noen vurdering, gjennomførte styret et møte med BoNord/Teknisk hvor de presenterte hvordan de anså det hensiktsmessige å gjennomføre en slik utredning. En viktig del av en slik utredning var en tilstandsvurdering av samtlige blokker i borettslaget, for å fastslå status på aktuelle elementer i blokkene, som vil være viktig i en slik vurdering. Dette er f.eks status på vinduer, kjeler, radiatorer, røranlegg knyttet til varmeanlegg, mv. Slik kartlegging ville måtte gjøres av andre firma enn BoNord selv. Det var BoNord sitt estimat at en slik kartlegging ville koste mellom 2-3 mill kr. Videre var vurderingen at en slik kartlegging, bare ville være forutsetning for å gjennomføre selve tiltakene som potensielt ville kunne gi effektivisering og reduserte kostnader. Selve tiltakene ble grovt estimert til mellom 10 – 100 mill kroner. Kostnadene ved slike tiltak vil måtte finansieres av nye lån for laget av betydelig omfang, og vil medføre økte husleiekostnader.

Det var derfor styrets vurdering at det ikke var hensiktsmessig å iverksette kartlegging som skissert av BoNord. Samtidig valgte styret å innhente ytterligere tilbud, fra andre aktører som kunne tilby tilsvarende vurdering og kartlegging. Styret fikk et tilbud fra firmaet Byggcon, og gjennomførte eget dialog møte med firmaet, som igjen gav grunnlag for et oppdatert tilbud. Kostnadene ved tilbudet fra Byggcon ligger på om lag 1 mill kr. Og her vil selve tiltakene som skal gi effektivisering og besparelse komme i etterkant, og til samme kostnadsestimat som fra BoNord.

Det er derfor styrets vurdering og anbefaling at gitt dagens relativt høye rentenivå ikke er hensiktsmessig å iverksette energikartlegging med påfølgende energieffektiviserende tiltak som GF 2023 vedtok.

Gangveier i lagets øvre del
GF 2023 gjorde følgende vedtak;
«Styret utreder og iverksetter tiltak snarest som sikrer de aktuelle beboerne trygge gangveger, og tiltakene innarbeides i vedlikeholdsplan.»
Også på dette tiltaket ble BoNord engasjert for å være prosjekt- og byggeledelse for disse. Første steg var at det ble sendt ut anmodning om tilbud til markedet om mulige løsning for to separate løsninger. En gangvei med overbygg mellom Malmvegen 124 –

102 og en overbygd trapp mellom Malmvegen 120 – 108. Det ble mottatt tilbud fra bl.a Curonord og Tromsø Betong. Kostnadsestimatene fra begge tiltakene var estimert til ca 2 mill kr for hver av disse. Videre avdekket tilbudene at etablering av overbygd trapp mellom Malmvegen 120 og 108, neppe ville la seg realisere, da en slik trapp vil krysse kommunalavløpsledning, og vil kreve en særskilt tillatelse for å bygge over, og som ofte er vanskelig å få.

Styret vurderte at kostnadene av tilbudene var noe høye, og ønsket å gjøre ytterligere vurderinger av utforming av forslag til gangveier. Dette gjorde at prosjekteringsfasen ikke lot seg ferdigstille før vintersesongene.

Prisene innhentet ila vinteren 2024 viser at kostnadsnivået for en overbygd gangvei/trapp, ligger i det samme prisleie som de første tilbudene antydet.

Styrets vurdering er at det bør etableres en gangvei i øvre del, plassert mellom Malmvegen 124 og 102, og utformet som en gangvei med oppvarming, men uten overbygg. Kostnadene ved oppvarming vurderes som begrenset, sett opp mot kostnadene ved å bygge overbygg. Samtidig vil det kunne bygges overbygg i ettertid, hvis en oppvarmet gangvei ikke fungere hensiktsmessig.

Styret vurdering er at en slik gangvei ikke vil trenge et eksplisitt vedtak på Generalforsamlingen, og uansett vil tiltaket i tråd med det Generalforsamlingen vedtok enstemmig i 2023.

Det anbefales at tiltak finansieres gjennom nytt låneopptak, og at arbeidet iverksettes ila sommeren 2024. Det fremmes egen sak på lånopptaket.
Videre vurdere styret at ytterligere gangveier vurderes på et senere tidspunkt.

Utbygning Øvre Kroken
I forkant at behandlingen av reguleringsplanen for Øvre Kroken, fremmet styret en høringsuttalelse til kommunen. I denne ble bl.a konsekvensene for parkering (og i særdeleshet parkeringen på veiskuldrene langs Malmveien) belyst og anmodet hensyntatt. Dette ble i stort ikke gjort av kommunen.
Samtidig er det slik at ordningen med parkering langs veiskulder ved Malmveien, nær Granittvegen BRL sine områder, er en midlertidig tillatelse som ble gitt til borettslaget for noen år siden, ifm arbeider i området som gjorde øvrige parkering i området mindre. Det var en forutsetning for denne tillatelsen at denne ville falle bort, når/hvis reguleringen av Øvre Kroken kom, og dermed etablering av gangvei langs med Malmveien. Deler av arealet som er tenkt brukt til gangveiene, ligger på borettslagets tomt. Styret vil følge opp om en slik bruk skal gi kompensasjon til borettslaget.

Status på ventilasjons kanaler
I løpet av året har styret fått gjennomført en sjekk av ventilasjonskanalene for borettslaget. Tilstanden er meget bekymringsfull. Mange av kanalene er mer eller mindre dekket helt igjen av støv, og i hele kanalenes lengde. Dette hindrer effektiv ventilasjon, og er en HMS-risiko, ved at det en potensiell brann kan spre seg gjennom disse kanalene, når de er dekket av støv.
Styret har fått innhentet anbud på rens av alle lagets ventilasjonskanaler.
Kostnadene for en fullstendig rens er beregnet til om lag 1 mill kr.
Styret ønsker å iverksette tiltaket dette året.

Murskader på blokk 71 (Malmveien 138-140)
Som orientert om på GF 2023, er det avdekket skader på betong i blokk 71 (Malmvegen 138-40). Den utløsende faktor er vurdert til mangelfull drenering/kum i overkant av blokken. Styret har innhentet vurdering fra BoNord på hva som bør gjøres for å reparere oppståtte skader, samt forebygge nye. Anbefalingen er etablering av kum og mekanisk reparasjon av påvist skader. Estimert kostnad er om lag 1 mill kroner. Styret ønsker å iverksette tiltaket.

Brannslukningsapparater
Som en del av PlussPlan besluttet styret at det skulle anskaffes nye brannslukningsapparater for alle andeler i laget, samt til fellesarealene. Dette ble gjennomført og utdelt i løpet av 2023.

Uteområdene / Dugnadene
Styret har fortsatt arbeidet med oppgradering av uteområdene både i øvre og nedre del av borettslaget. Det er bl.a etablert en «utegruppe» under styret, som følger opp dette arbeidet. Strategi for dette arbeidet er å ta dette steg-for-steg, fremfor et større og mer kostnadskrevende engangsløft, og det arbeides med forslag til forskjønnelse av uteområdene, av mindre og større omfang.

Nye utemøbler
Styret har innenfor PlussPlan, samt med basis en noe tildelte midler fra BoNord, de siste årene priortert å anskaffe og fornye det meste av utemøbler i borettslagets områder. Styret opplever å få god tilbakemelding på tiltaket.

Gjennomførte dugnader
Styret har i løpet av året gjennomført 4 dugnader. Dugnadene har vært benyttet til arbeid med uteområdene, inkl tidligere omtalt oppgradering. Det har videre vært lagt til rette for at andelseierne skal kunne kaste ulikt avfall i innleide kontainere under dugnadene.

Dyrkehage
Utegruppa i laget har tatt initiativ til en dyrkehage i nedre del. Denne driftes på dugnad og er tilgjengelig for de som har ønsket å delta.

Sosiale arrangement i borettslaget
I løpet av 2023 har styret lagt opp til litt sosialt i etterkant av gjennomførte dugnader, samt avholdt markering ifm tenning av julelys. Styret har ambisjon om å videreføre slike tiltak i 2024.

Hjemmeside / Informasjon
Styret etablerte i 2023 en ny hjemmeside for borettslaget (www.granittvegen.no). Det er ambisjon at siden både skal være en naturlig plass for generell informasjon om laget og til beboerne, samt gi jevnlig informasjon fra styret om det som skjer i lagets drift. Som en del av hjemmesiden, er det etablert en «Oppslagstavle» som oppdateres fortløpende med relevant informasjon.

Styret har også vektlagt å gi jevnlig informasjon til beboerne gjennom regelmessige nyhetsbrev, med målsetning om minst et brev i kvartalet. Dette nyhetsbrevet distribueres primært via mail, og sekundært fysisk til de som har reservert seg mot mail.

TV / Internett
Borettslaget har pt en avtale med Telenor om levering av TV-signaler og internett. Styret har det siste året hatt en relativt god dialog med Telenor, mtp på å utbedre løpende feil og mangler, selv om det i perioden har vært perioder med bortfall av signaler, pga grave-arbeider i andre områder enn Granittvegen BRL sitt område.

Styret har over tid fått flere henvendelser om etablering av fiber-tilkobling i laget. Dette har styret fulgt opp mot ulike mulige tilbydere, inkl dagens leverandør. Styrets vurdering var at det var tilbudet fra Telenor som fremstod mest hensiktsmessig. Tilbudet fra Telenor medførte at selskapet etablerer fiberanlegg, mot en bindingstid på 5 år.

Før jul sendt styret ut informasjon om at man hadde til hensikt å inngå en slik avtale, og anmodet om noen hadde noen innsigelser. Det kom ingen innsigelser, og basert på dette inngikk styret avtale med Telenor rett før jul 2023, med 5 års bindingstid, og prisfrys i 1 år fra montering er ferdig, og til samme pris som i 2023.
Etableringen er planlagt startet til sommeren 2024, og er forventet ferdig i løpet høsten. Nærmere informasjon vil bli gitt i forkant av monteringen.

Styret forventer at ved tilkobling til ny fiberløsning, vil det bli bedre kvalitet på tilkoblingen, og samt redusert risiko for brudd i tilkoblingen.

Ordensregler
En vesentlig del av styrets arbeid gjennom året er håndtering av henvendelser til styret om ulike former for brudd på ordensreglementet for borettslaget. Enkelte av disse sakene tar tidvis både lang og mye tid for håndtering.

Nye ordensregler ble iverksatt i 1. kvartal 2023.

El-bil lading
Styret har også etablert et system hvor de som benytter seg av el-bil-ladning i borettslaget faktureres via eget system (Charge 365), og med priser som dekker aktuelle kostnader. Styret arbeider også med en løsning hvor beboere uten fast parkeringsplass skal få mulighet til lading i borettslaget.

Avslutning
Til slutt vil styret takket beboerne for samarbeidet i året som har gått, og for innsats på dugnader og bidrag til et godt bofellesskap.

3. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelse fra forrige periode ble vedtatt med 318.000,-. Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 333.000,-. Økningen er noe under nivå med alminnelig lønns- og prisvekst (4.7 %).

Innstilling til vedtak:
Styregodtgjørelse for forrige periode fastsettes til kr 333.000,-.

4. Låneopptak for Pluss-plan:

Avsetning til tiltak på vedlikeholdsplan / Pluss – plan

Som redegjort for i styrets årsberetning har styret de siste par årene hatt hovedfokus på kostnadskontroll, og søkt å holde økningen i de samlede husleiekostnadene på linje med eller lavere enn lønns- og prisveksten, og har i stort lyktes med dette.

Som vist til i årsberetningen oppstod det utforutsetning merkostnader og avdekning av forurensning under prosjektet med drenering ved blokk 64, som medførte ekstra kostnader på om lag 3 mill utover rammen. Dette har medført at noe av det planlagte vedlikeholdet er utsatt. Samtidig som det ansees påkrevd å få gjennomført noe av dette, f.eks knyttet til ventilasjon.

Iverksettelse av tiltak vedtatt på GF 2023 (Gangvei i øvre del) fremstår også hensiktsmessig dekket av låneopptak.

Styret vurdering er at det bør gjøres et ytterligere låneopptak for å dekke restkostnader ved dreneringsprosjektet, samt etablering av gangvei i øvre del og for noe av det planlagte vedlikeholdet.

Styret anbefaler derfor at laget gjennomfører et låneopptak med netto økning på kr **4.000.000** som til rest dekning av dreneringsprosjekt, for å sikre gjennomføring planlagt vedlikehold, samt for tiltak ifm gangveier i øvre del. Dette gjøres gjennom refinansiering av et av de eksisterende lånene i DNB.

Ved at nytt låneopptak gjøres gjennom refinansiering av et tidligere lån, vil låneopptaket i stort ikke medføre økte løpende husleiekostnader.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån kr 21.500.000 med løpetid 30 år. Lånet skal benyttes til vedlikehold i borettslaget, samt refinansiere lån nr 1213.28.89749, til rest hovedstol ca kr 17.508.000,-
Som sikkerhet; Pantedokument pålydende kr 21.950.000 i gnr 14 bnr 100, Tromsø Kommune. Det gis mulighet til prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseiere.

5. Innmeldte saker

5.1 – Innsender Paul Vangberg – Granittvegen 9:
Montering av Solskjerming
Ønsker å få montert utvendig solavskjerming på stue vinduene.

Styrets vurdering:
Styret har overtid fått ulike henvendelser om utforming av utvendig solskjerming. Styret vurdere at et slikt tiltak ville vært hensiktsmessig, og at det beste hadde vært å montere det samlet for alle boenheter. Samtidig vil et slikt tiltak være et stort løft for laget. Det er styret vurdering av det med dagens økonomi for laget, og dagens rentenivå, ikke vil være hensiktsmessig å iverksette en samlet montering.

Styret har videre diskutert om det bør tillates montering av den enkelte beboer selv. Slike tillatelser fremstår prinsipielt problematiske, ved at det som utgangspunkt er slik at er borettslagets ansvar og vedlikeholdsansvar for vinduer og alt som er montert utenfor disse. En slik tillatelse vil derfor fravike det som er hovedregelen for hvem som kan iverksette tiltak. Videre vil det være et spørsmål om hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret for en slik montering. Videre er det en vurdering av en slik tillatelse bør innarbeides i lagets vedtekter.

Det er styrets vurdering, at selv om en slik tillatelse til montering av for beboers regning, fremstår prinsipielt utfordrende, så bør det vurderes å tillate dette. Samtidig er forutsetningen at alle kostnader for slik montering, inkl vedlikehold må tas av beboer. Videre bør en slik tillatelse forankres i vedtektene. Endring av vedtektene krver 2/3 flertall på generalforsamling.

Gitt at GF godkjenner dette, så er det videre et poeng at en eventuell montering av slik solskjerming, bør/må skje etter ens standard, utforming og farger, for å sikre det visuelle ved borettslaget. Det er styret vurdering at hvilken standard som skal følges, delegeres til styret å fastsette.

Det er styret vurdering at innstillingens pkt 1 og 2, begge krever 2/3 flertall på Generalforsamlingen for å kunne vedtas, jmf Borettslagslovens § 8-9.

Styrets innstilling til vedtak:
1. **Generalforsamlingen godkjenner at den enkelte beboer, etter søknad til styret, kan få montere utvendig solskjerming. Forutsetning er at den enkelte beboer selv dekker både anskaffelses- og monteringskostander, samt kostnader til nødvendig vedlikehold. Solskjermingen skal følge den utforming, farger og standard som fastsatt av styret.**

2. **Generalforsamling vedtar følgende tillegg til vedtektene:**
   « Nytt § 5-2, pkt 6.
   Den enkelte beboer kan etter godkjent søknad til styret, montere utvendig solskjerming. Alle kostander ved slik montering, inkl nødvendig vedlikehold bæres av den enkelte beboer selv. Montering skal skje etter de normer og retningslinjer som er fastsatt av styret.»

6. VALG

I år skal det velges tre styremedlemmer og mellom 3 og 5 varamedlemmer.
Styreleder og et styremedlem er ikke på valg.

Følgende er ikke på valg inneværende år:
Styreleder, Torbjørn Bongo
Styremedlem/Prosjektansvarlig, Asbjørn Håkonsen

Følgende styremedlemmer er på valg:
Nestleder/Områdeansvarlig Nedre, Marit Falck
Nestleder/Områdeansvarlig Øvre, Yngve Lundblad
Styremedlem/Sekretær, Solfrid Wiggen
Varamedlem 1, Stine Jacobsen
Varamedlem 2, Fred Ørjan Søderholm
Varamedlem 3, Vilde Ørsje Utby

Valgkomiteen har bestått av:
Ann Kathrin Edvardsen
Ina Helen Botn Stensland
Finn Jarle Hansen

Valgkomiteen har levert følgende innstilling:

Valgkomiteen er svært fornøyd med styrets arbeid.
Vi har i årets begrunnelse vektlagt styrets fokus på økonomi og engasjement.

Valgkomitéen har hatt som mål at styrets sammensetning skal bestå av andelseiere både i øvre og nedre del, begge kjønn og med ulik alder og kvalifikasjoner. Men det viktigste er et styre som har best mulig kompetanse, erfaring, engasjement og som er villig til å bruke det til beste for borettslaget. Ut fra begrunnelsen og intervju av hvert enkelt styremedlem, er valgkomiteen samstemt kommet frem til at vi ønsker noen omstruktureringer i styrets sammensetning.
Og vi anbefaler generalforsamlingen til å støtte valgkommiteens innstilling.

Valgkomiteen innstiller Marit Falck til gjenvalg som styremedlem for 2 år
Stine Jacobsen innstilles til valg som styremedlem for 2 år
Fred Søderholm innstilles til valg som styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende varamedlemmer for 1 år:

1. Solfrid Wiggen Kristoffersen
2. Kjetil Hay
3. Magnar Marensius Strandli

Styret har innstilt på ny valgkomite.

Styret innstiller følgende til valgkomite:

Ann Kathrin Edvardsen - Velges til valgkomité for 1 år
Ina Helen Botn Stensland - Velges til valgkomité for 1 år
Jan Are Andersen - Velges til valgkomité for 1 år

Forslag til vedtak:

Marit Falck til gjenvalg som styremedlem for 2 år
Stine Jacobsen innstilles til valg som styremedlem for 2 år
Fred Søderholm innstilles til valg som styremedlem for 2 år

Varamedlemmer for 1 år:
1. Solfrid Wiggen Kristoffersen
2. Kjetil Hay
3. Magnar Marensius Strandli

Ny valgkomité for 1 år:
Ann Kathrin Edvardsen - Velges til valgkomité for 1 år
Ina Helen Botn Stensland - Velges til valgkomité for 1 år
Jan Are Andersen - Velges til valgkomité for 1 år -
Valgkomiteen konstituerer seg selv.

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 9. mai 2023

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

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling tirsdag 9. mai og avgi din stemme, kan du møte ved fullmektig eller gi din fullmakt til en annen andelseier. 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 Granittvegen Borettslag tirsdag 9. mai 2023.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

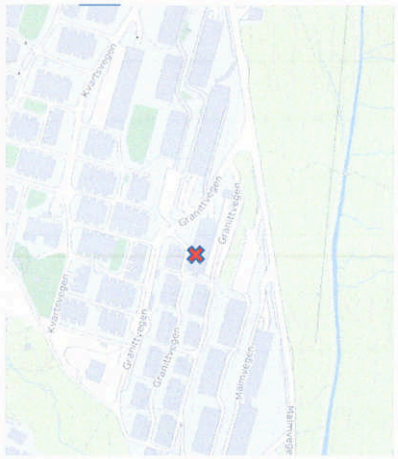
(skriv/riv ut denne siden og ta med på generalforsamling).

GRANITTVEGEN BORETTSLAG

Protokoll generalforsamling 2024

Dato: Mandag 13. mai 2024, Kl.: 18.00 – 20.00

Sted: Krokelva borettslag, Grendestua


Granittvegen
Granittvegen
Granittvegen

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte
Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Ved møtet start var det 36 andelseiere og 11 fullmakter, og under konstituering kom ytterligere en andelseier. Det var således totalt 48 stemmeberettigede tilstede.

Vedtak: Antall fremmøtte og fullmakter godkjennes, med 48 stemmeberettiget ved møtestart.

1.2 Godkjenning av innkalling
Innkalling skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste med saksframlegg. Varsle om generalforsamling ble sendt den 25. mars. Forslagsfrist ble satt til 08. april. Innkallingen ble sendt 02. mai 2024, digitalt til de som har samtykke til det, og skriftlig til de som ikke har gjort dette.

Vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.3 Godkjenning av dagsorden
Saksliste er satt opp med de lovpålagte saker, og saker fremmet til generalforsamlingen av beboere eller styret.

Vedtak: Dagsordenen godkjennes.

1.4 Valg av møteleder

Vedtak: Torbjørn Bongo (styreleder i Granittvegen borettslag)

1.5 Valg av referent

Vedtak: Solfrid E. Kristoffersen Wiggen (styremedlem Granittvegen borettslag)

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

Vedtak: Ann Kathrin Edvardsen velges til å underskrive protokoll i tillegg til møteleder.

1.7 Valg av tellekorps

Vedtak: Vilde Utby og Stine Jacobsen velges som tellekorps.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Årsregnskapet ble presentert av forretningsfører.
Årsregnskapet er signert av styrets medlemmer i portalen til BoNord.
Revisors beretning var vedlagt i sakspapirene.

Merknad fra Styret til årsregnskapet 2023:

Årsregnskapet for 2023 avviker vesentlig fra det budsjett som styret vedtok i november 2022. Dette skyldes i hovedsak låneopptak til og kostnader i forbindelse til Dreneringsprosjekt ved blokk 64 (Malmvegen 108 – 112), som ble vedtatt av Generalforsamlingen 2021.
Kostander for Dreneringsprosjektet som har påløpt totalt på ca 9 200 000 inkl prosjektledelse, ulike forundersøkelser og ikke minst kostnader ifm forurensning som ble avdekket ifm prosjektet. For 2023 utgjør kostnaden ca 7 200 000, og i 2022 beløper seg ca til kr 2 000 000,-. Utgiftene til dreneringsprosjektet var forutsatt dekket av låneopptak vedtatt av GF 2021 samt noe av mer kostnadene skulle dekkes av låneopptak vedtatt av GF 2023. Samtidig er noe av merkostnaden dekket av ordinære vedlikeholdsmidler.

Når dette hensyntas så er inntektene i stort i tråd med budsjett. Øvrige driftskostnader har et merforbruk på ca 900 000,-, og er i hovedsak knyttet til merforbruk på øvrige vedlikeholdskostnader (ca 100 000,-) og merforbruk på strøm (ca 500 000,-), som skyldtes høye strømpriser gjennomgående for året, og eiendomsavgifter på utover forutsetningen for året (ca 300 000).

Til tross for merkostnader på dreneringsprosjektet, og på øvrige driftskostnader, så vurder styret at økonomien samlet sett er akseptabel. Men en konsekvens er noe av det planlagte vedlikeholdet måtte skyves på.

Etter presentasjon av årsregnskapet, ble årsberetningen presentert av styrets leder.

Etter dette ble det åpnet for spørsmål og kommentarer fra de fremmøtte. Disse ble besvart av forretningsfører og styret.

Det ble ikke fremmet andre forslag i debatten.

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Disponible midler på kr. 4 003 613,- overføres til neste års drift. Kr 333 708,- overføres til konto for «Innskudd øremerkede midler».

3. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 333.000,-. Økningen er noe under nivå alminnelig lønns- og prisvekst (4.7 %).

Vedtak:
Styregodtgjørelse for forrige periode fastsettes til kr 333.000,-.

4. Låneopptak for Pluss-plan:

Avsetning til tiltak på vedlikeholdsplan / Pluss – plan
Styret anbefaler at laget gjennomfører et låneopptak med netto økning på kr 4.000.000 som til rest dekning av dreneringsprosjekt, for å sikre gjennomføring planlagt vedlikehold, samt for tiltak ifm gangveier i øvre del. Dette gjøres gjennom refinansiering av et av de eksisterende lånene i DNB.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån kr 21.500.000 med løpetid 30 år. Lånet skal benyttes til vedlikehold i borettslaget, samt refinansiere lån nr 1213.28.89749, til rest hovedstol ca kr 17.508.000,-
Som sikkerhet; Pantedokument pålydende kr 23.000.000 i gnr 14 bnr 100, Tromsø Kommune. Det gis mulighet til prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseiere.

5. Innmeldte saker

Montering av Solskjerming
Ønsker å få montert utvendig solavskjerming på stue vinduene.

Styrets vurdering:
Styret har overtid fått ulike henvendelser om utforming av utvendig solskjerming. Styret vurdere at et slikt tiltak ville vært hensiktsmessig, og at det beste hadde vært å montere det samlet for alle boenheter. Samtidig vil et slikt tiltak være et stort løft for laget. Det er styret vurdering av det med dagens økonomi for laget, og dagens rentenivå, ikke vil være hensiktsmessig å iverksette en samlet montering.

Styret har videre diskutert om det bør tillates montering av den enkelte beboer selv. Slike tillatelser fremstår prinsipielt problematiske, ved at det som utgangspunkt er slik at er borettslagets ansvar og vedlikeholdsansvar for vinduer og alt som er montert utenfor disse. En slik tillatelse vil derfor fravike det som er hovedregelen for hvem som kan iverksette tiltak. Videre vil det være et spørsmål om hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret for en slik montering. Videre er det en vurdering av en slik tillatelse bør innarbeides i lagets vedtekter.

Det er styrets vurdering, at selv om en slik tillatelse til montering av for beboers regning, fremstår prinsipielt utfordrende, så bør det vurderes å tillate dette. Samtidig er

forutsetningen at alle kostnader for slik montering, inkl vedlikehold må tas av beboer. Videre bør en slik tillatelse forankres i vedtektene. Endring av vedtektene krver 2/3 flertall på generalforsamling.

Gitt at GF godkjenner dette, så er det videre et poeng at en eventuell montering av slik solskjerming, bør/må skje etter ens standard, utforming og farger, for å sikre det visuelle ved borettslaget. Det er styret vurdering at hvilken standard som skal følges, delegeres til styret å fastsette.

Det er styret vurdering at innstillingens pkt 1 og 2, begge krever 2/3 flertall på Generalforsamlingen for å kunne vedtas, jmf Borettslagslovens § 8-9.

Vedtak:
1. **Generalforsamlingen godkjenner at den enkelte beboer, etter søknad til styret, kan få montere utvendig solskjerming. Forutsetning er at den enkelte beboer selv dekker både anskaffelses- og monteringskostander, samt kostnader til nødvendig vedlikehold. Solskjermingen skal følge den utforming, farger og standard som fastsatt av styret.**

2. **Generalforsamling vedtar følgende tillegg til vedtektene:**
   « Nytt § 5-2, pkt 6.
   Den enkelte beboer kan etter godkjent søknad til styret, montere utvendig solskjerming. Alle kostander ved slik montering, inkl nødvendig vedlikehold bæres av den enkelte beboer selv. Montering skal skje etter de normer og retningslinjer som er fastsatt av styret.»

6. VALG

I år skal det velges tre styremedlemmer og mellom 3 og 5 varamedlemmer.
Styreleder og et styremedlem er ikke på valg.

Følgende er ikke på valg inneværende år:
Styreleder, Torbjørn Bongo
Styremedlem/Prosjektansvarlig, Asbjørn Håkonsen

Valgkomiteens innstilling til valg på styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt av valgkomiteens medlem, Ann Kathrin Edvardsen

Styret innstiller følgende til valgkomite:

Ann Kathrin Edvardsen - Velges til valgkomité for 1 år
Ina Helen Botn Stensland - Velges til valgkomité for 1 år
Jan Are Andersen - Velges til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Marit Falck gjenvalg som styremedlem for 2 år
Stine Jacobsen valg som styremedlem for 2 år
Fred Søderholm valg som styremedlem for 2 år

Varamedlemmer for 1 år:
1. Solfrid Wiggen Kristoffersen
2. Kjetil Hay
3. Magnar Marensius Strandli

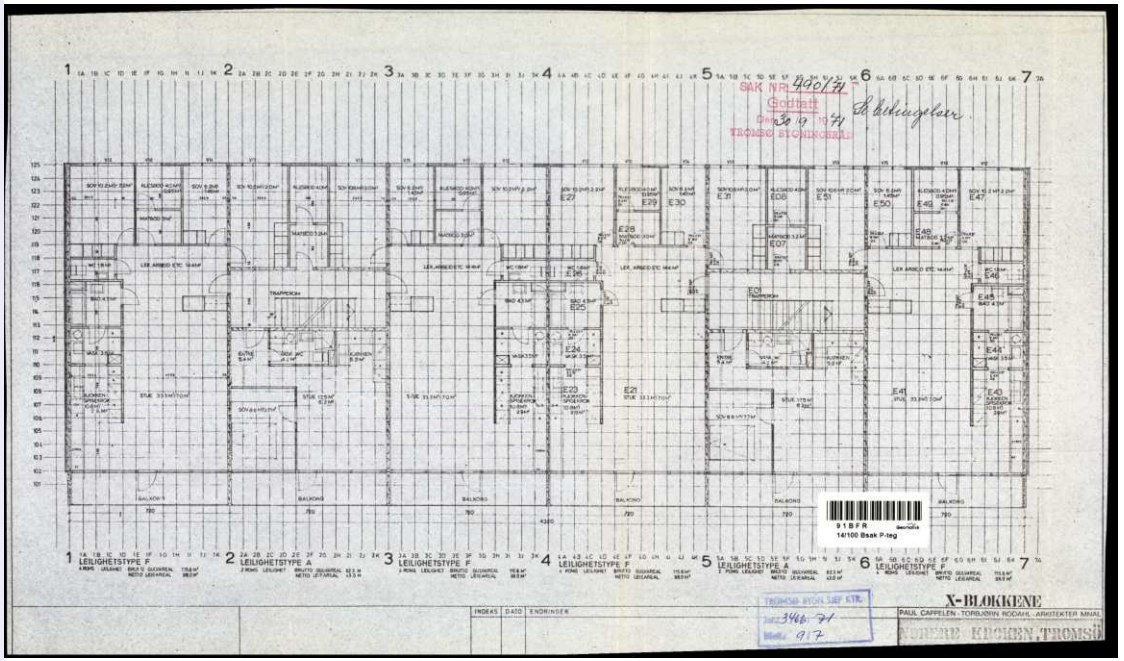
Valgkomité for 2025, valgt for 1 år
Ann Kathrin Edvardsen
Ina Helen Botn Stensland
Jan Are Andersen

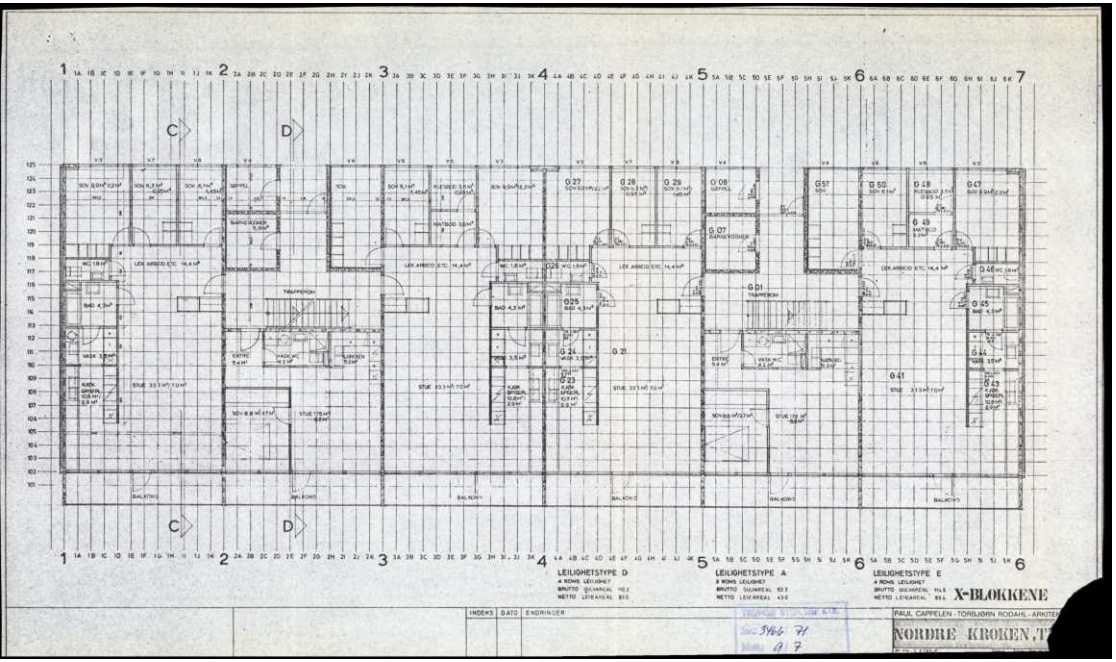
Valgkomiteen konstituerer seg selv.

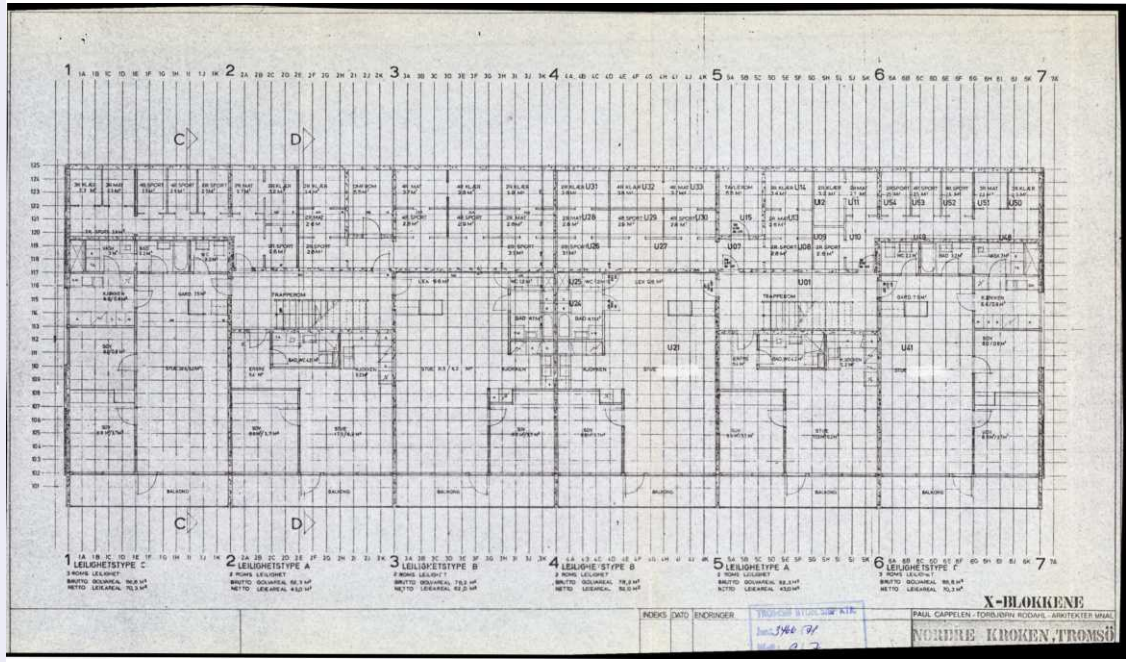
Møtet hevet kl 1950.

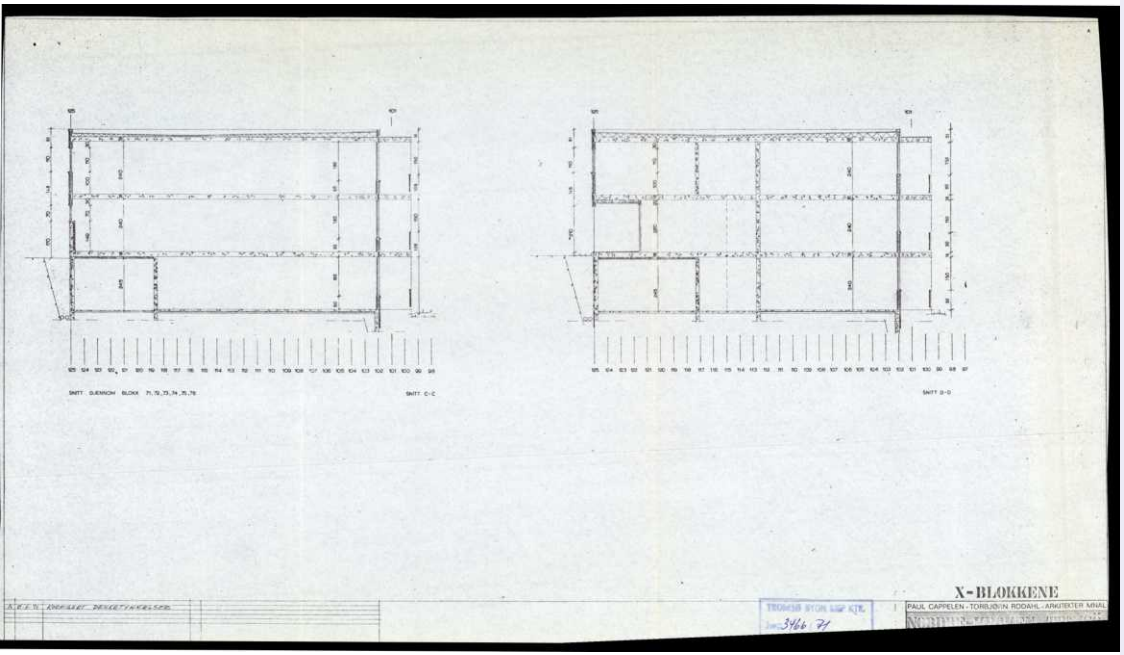
Torbjørn Bongo
Møteleder

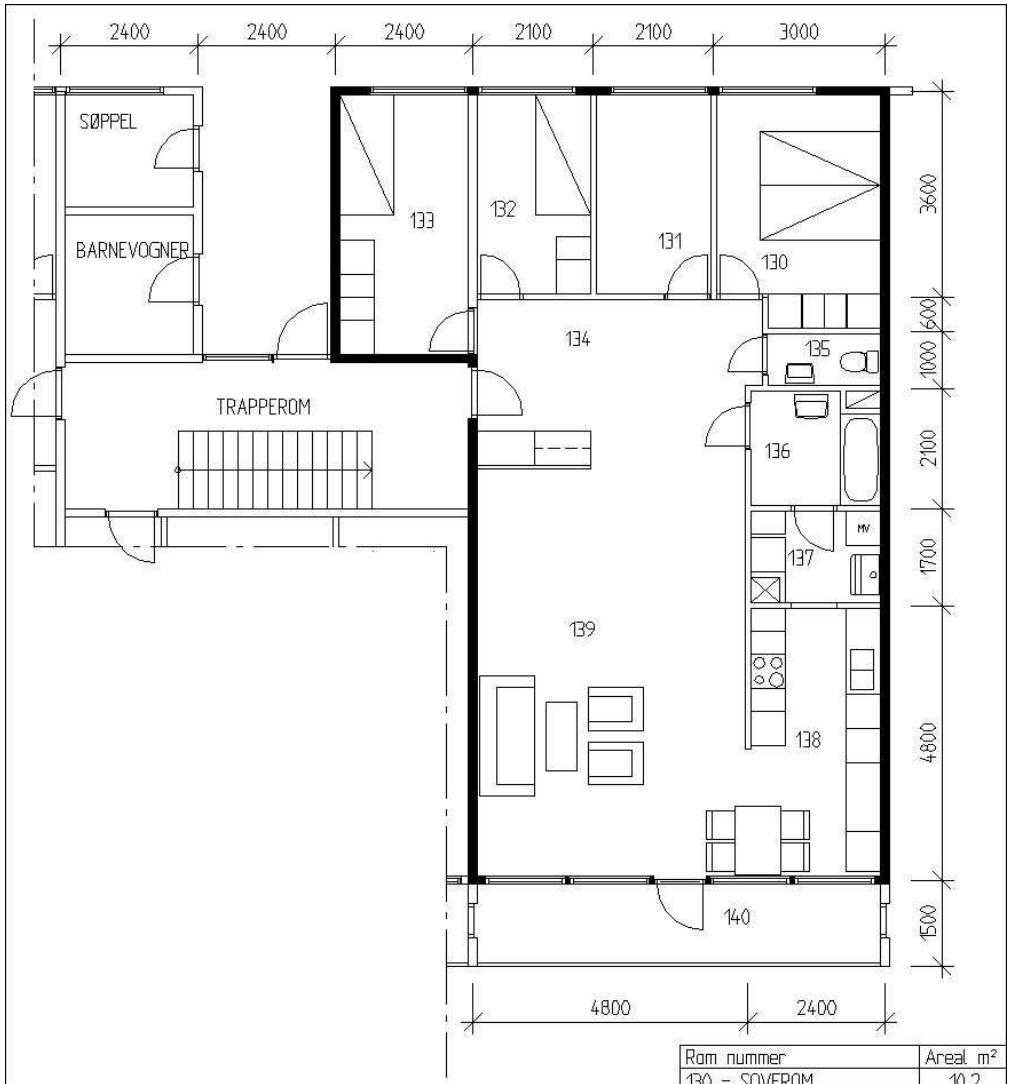
Ann Kathrin Edvardsen
Protokoll underskriver



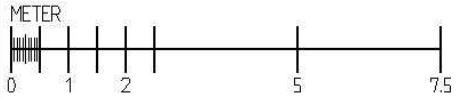

LEILIGHETSTYPE D
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE E
X-BLOKKENE
INDEKS DATO ENDRINGER
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN, TROMSØ


LEILIGHETSTYPE C
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE B
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE C
X-BLOKKENE
INDEKS DATO ENDRINGER
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN, TROMSØ





Rom nummer	Areal m²
130 - SOVEROM	10,2
131 - BOD	6,8
132 - SOVEROM	6,2
133 - SOVEROM	10,1
134 - LEK, ARBEID, ETC.	14,4
135 - WC	1,8
136 - BAD	4,3
137 - VASKEROM	3,5
138 - KJØKEN, SPISEKROK	10,8
139 - STUE	33,3
140 - BALKONG	



BRA=107,1m² 1)
BOA=100,3m² 2)

1) BRA= bruksareal, eks. andel fellesareal fra trapperom/kjellerboder o.l.
2) BOA= boligareal av leilighetens hoveddel

Borettslag:	Bydel:
GRANITTVEGEN	KROKEN

Type:
BLOKK TYPE E
FELT F
4 ROMS 1 ETASJE

Filnavn: B41H__E1

Revisjon:

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

4

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 490/71

Dato, avsluttende synsforr. 17. desember 1971

Arbeidssted	Malmvegen nr. 114, 116. (Blokk 76)
Arbeidets art	Nybygg
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).

9000 Tromsø, den 19. desember 1973

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

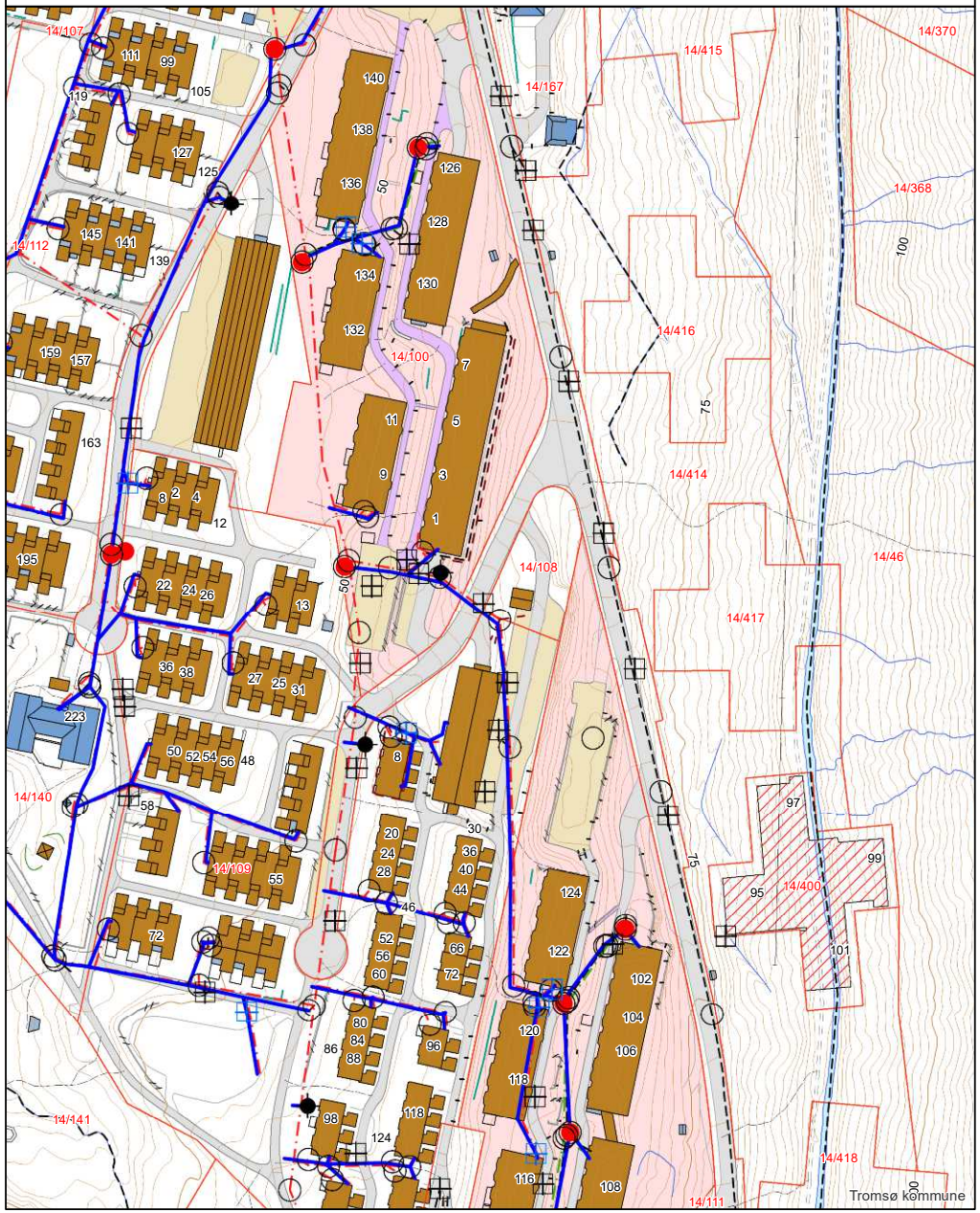
Grunnkart

Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 39128 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

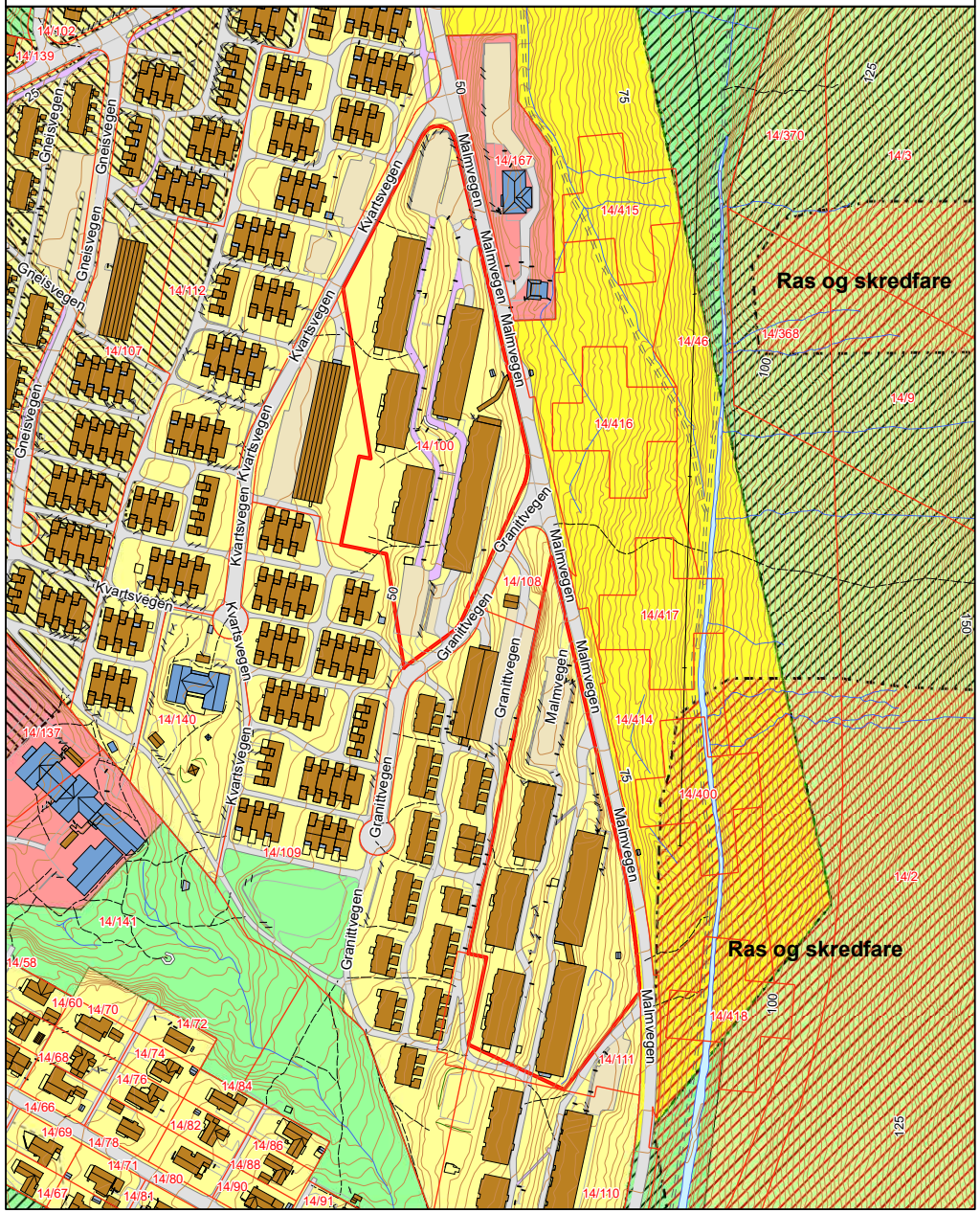
Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Forbudsgrense vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone

- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

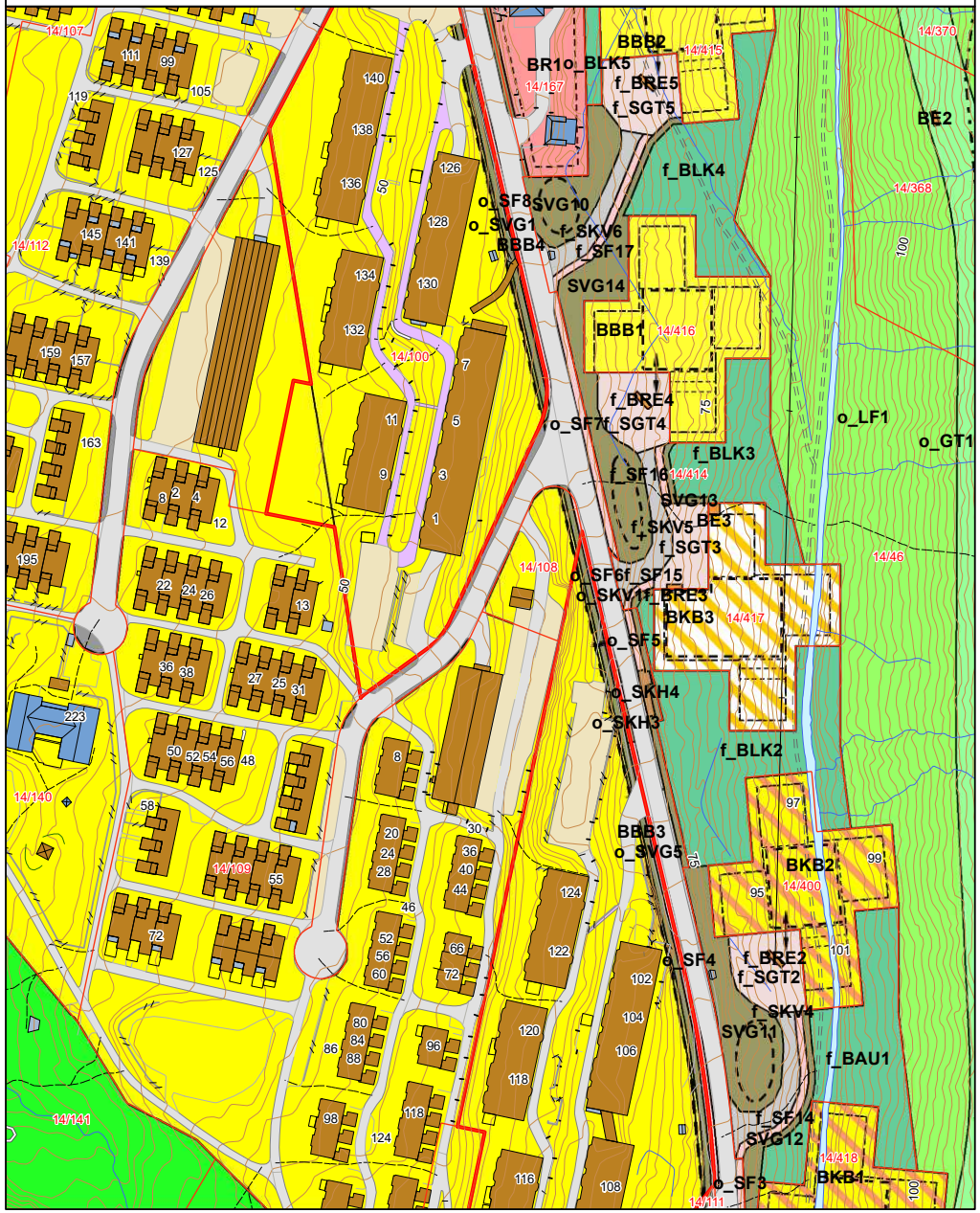
Reguleringsplan

Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0

Målestokk:	1:2,000		
Planident:	0042,1934	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	25.1.2023,1.7.1970	Dato:	2025-03-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3031 - Turvei
- 5130 - Friluftsformål
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Felles parkeringsplass

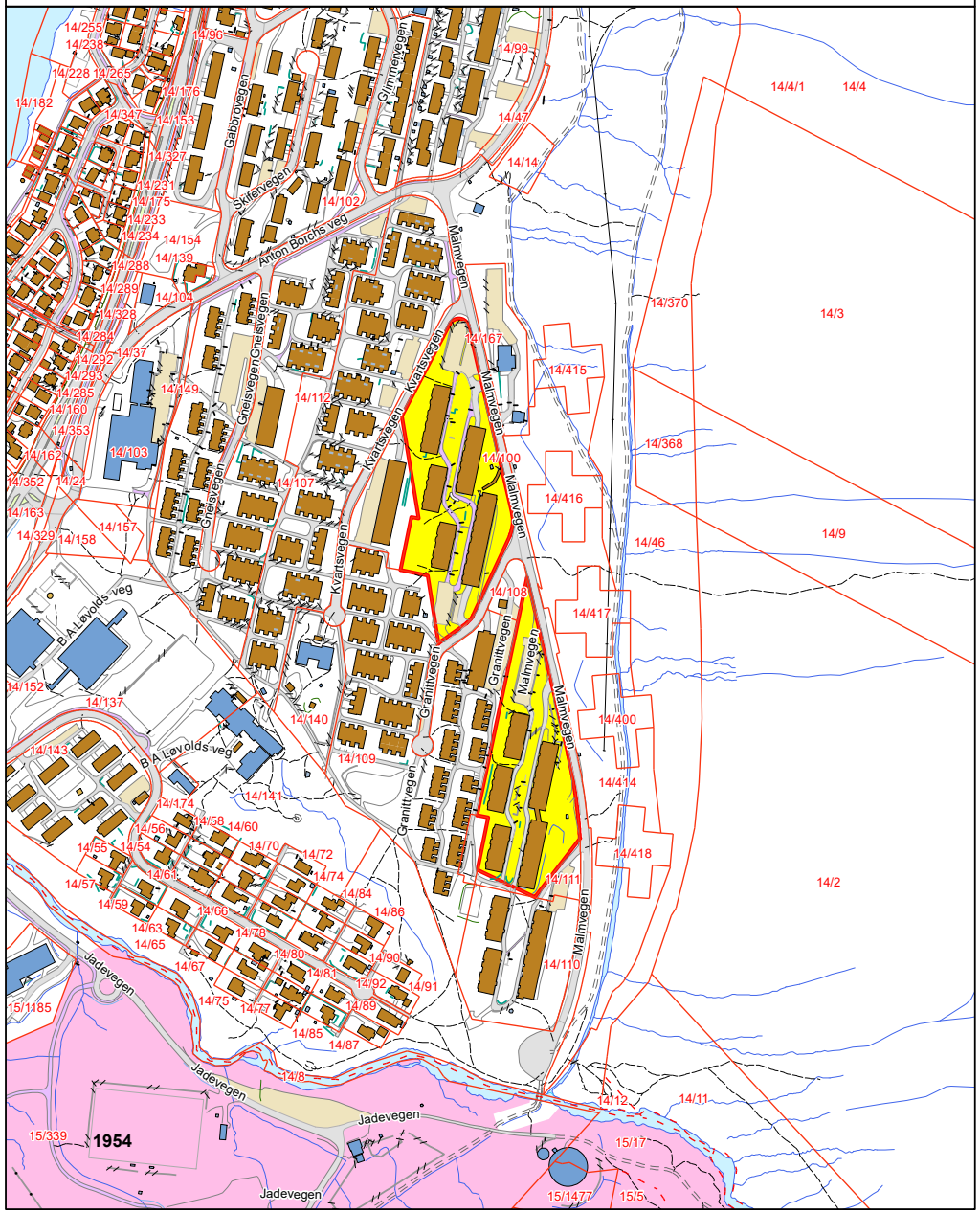
Pågående regulering

Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0
Planident:1954

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-03-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



MALMVEGEN 116

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmvegen snuplass Linje 20, 22, X23	**4 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**18 min**

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	**9 min** 0.8 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	**13 min** 1.2 km
Kroken skole (8-10 kl.) 279 elever, 27 klasser	**9 min** 0.8 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**10 min** 5.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**12 min** 8.7 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

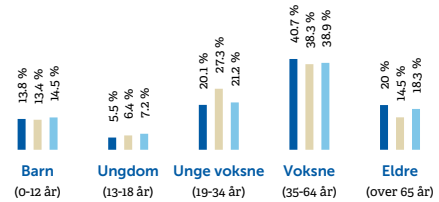
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kroken barnehage (0-5 år) 53 barn	**6 min** 0.5 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	**15 min** 1.3 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**18 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.8 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**7 min** 4.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane Fotball	**5 min** 0.4 km
Krokenhallen Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
Feel24 Tomasjord	**8 min**
Feel24 Tromsdalen	**13 min**

BOLIGMASSE

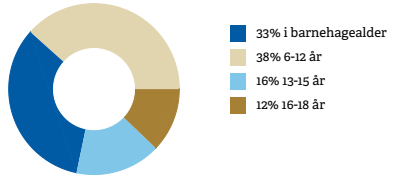


> «Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

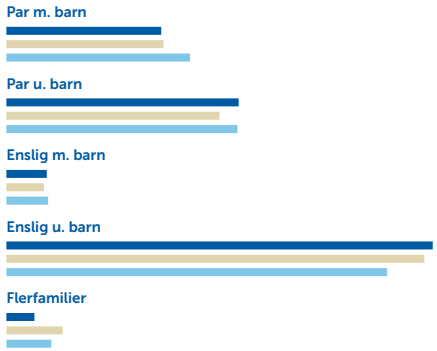
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

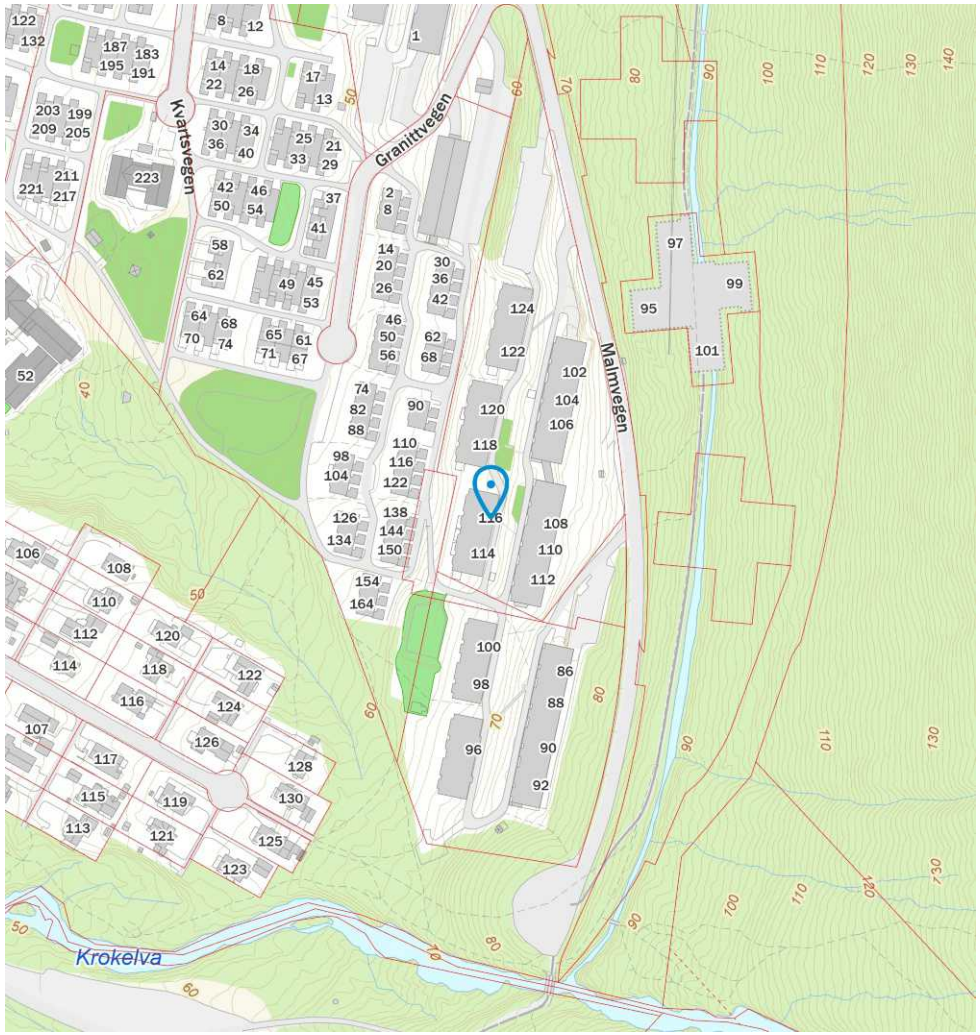


SIVILSTAND

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

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



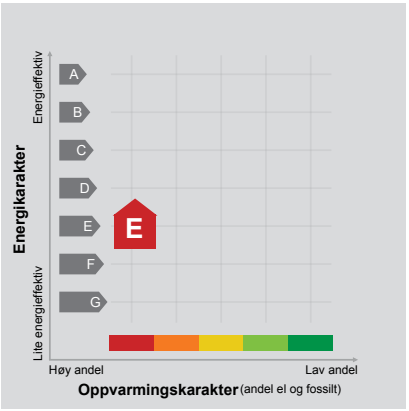


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Malmvegen 116
Postnummer	9022
Sted	KROKELVDALEN
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190710831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102156
Dato	03.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

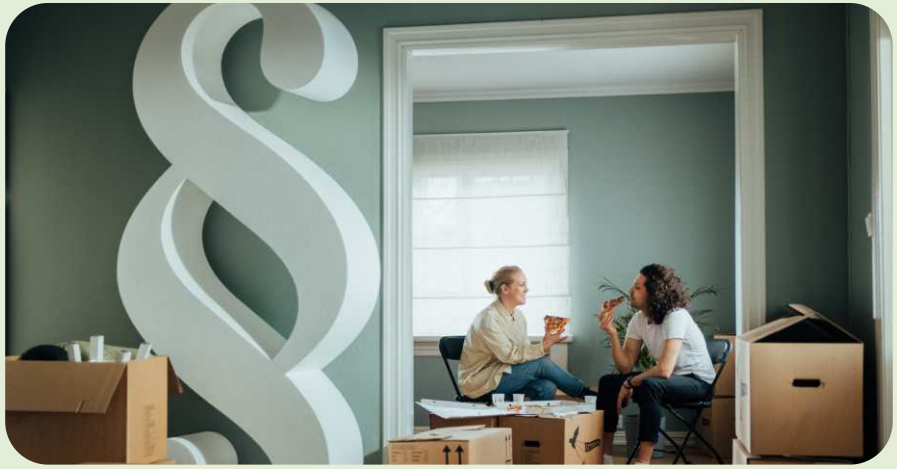
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

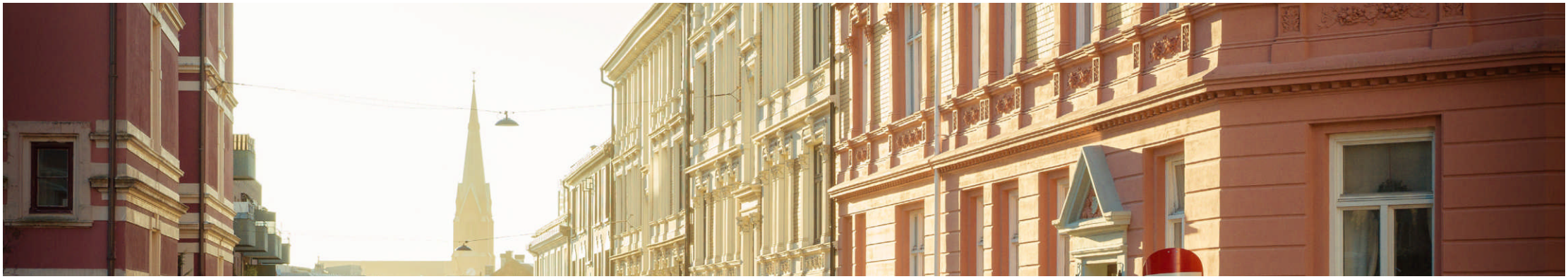
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250015 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Malmvegen 116, 9022 Krokelvdalen.
Andelsnr. 138 i Granittvegen Borettslag, org.nr. 950939745, 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: 20250015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.04.2025

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