

Velkommen til

Evjenvegen 152I, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Evjenvegen 152I
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 291 090,-
Andel fellesgjeld	kr	1 351 328,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 642 418,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	11 996,-

BRA/BRA-i	65 / 58 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2000

Energimerke D

Eiendomsmegler1 presenterer Evjenvegen 152 i:

Leiligheten går over to plan. Soverommet er delt av til to soverom og stue/ disprom. Ikke søkt bruksendret. Vestvendt terrasse med gode solforhold og utsikt over Tromsøysundet og Tromsøya. God lagringsplass i to utvendige sportsboder. Det medfølger parkering på oppstillingsplass og det er felles elbil-lader med abonnement.

Borettslaget har god beliggenhet i Evjenvegen med gangavstand til dagligvarehandel og busstopp med avganger til både Tromsdalen, Tromsø sentrum og UNN/UiT. I nærområdet finner du flotte turmuligheter i blant annet lysløype og på fjell. Det er svært gode solforhold og flott utsikt mot Tromsøya.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Evjenvegen 152I, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 9 i EVJENVEGEN 3 BORETTSLAG, org.nr. 921564511, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 641 328,-
Prisantydning	kr	2 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 351 328,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 642 418,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 642 418,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 11 996,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Lån nr: 16362064574 - Renter: kr 4 949,-
Lån nr: 16362064574 - Avdrag: kr 1 011,-
Lån nr: 16368314661 - Renter: kr 719,-
Lån nr: 16368314661 - Avdrag: kr 236,-
Grunnleie: kr 4 782,-
TV/ Internett: kr 299,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 23.04.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 49 531 701,- pr 23-04-2026

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

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16362064574
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo pr. 23.04.2026: kr 42 584 888,-
Andel av saldo: kr 1 179 496,-
Innfrielsesdato: 20.06.2061
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5.05%

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16368314661
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo pr. 23.04.2026: kr 6 946 813,-
Andel av saldo: kr 171 832,-
Innfrielsesdato: 20.03.2054
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5.05%

Merknad: Renovering av tak

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 2025 viser et underskudd på kr 724 305,-

En av årsakene til underskudd er at I 2025 ble det avholdt beboermøte om resultatet av en rettssak mot Bonord angående manglende utbedring av tak. Det ble vedtatt å ikke anke dommen. Rettsaken resulterte i at borettslaget ble dømt til å betale saksomkostninger på kr 694 379,-

Utdrag fra ekstraordinær generalforsamling datert 22.05.2024: Generalforsamlingen vedtar renovering og påbygging og tar opp byggelån på inntil kr 188 000 000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.
Som sikkerhet gis pantedokumenter til sammen pålydende
kr 250 000 000,- i borettslagets eiendom g.nr. 125, b.nr. 424 i Tromsø Kommune med
prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring 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.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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: 58 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 31 m²,
Underetasje: 34 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass. Borettslag jobber med revidering av parkeringsplan, som kan medføre justering av hvor plass er lokalisert, men det medfølger uansett 1 plass med leiligheten. Det er også gjesteparkering på eiendommen.

Lading av el-bil/hybrid:
Elbil-lading er på egne dedikerte P-plasser, hvor borettslaget har etablert lading med abonnement som betales til Elaway (beboere har egne abonnementer). Her parkeres det kun når man lader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1474, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 5 829 m². Iht. matrikkelrapport datert 23.04.2026 av Tromsø kommune.

Borettslagets eide tomt er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og parkeringsarealer. Fellesarealene inkluderer lekeplass og platting.

Byggeår
2000 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten går over to plan. Leiligheten inneholder:

1. etasje
BRA-i 29 m²: Vindfang, hall m/trapp, stue/oppholdsrom og to soverom.
BRA-e 2 m²: To sportsboder.

Underetasje
BRA-i 29 m²: Bad/wc, stue og kjøkken.

BRA-e 5 m².

Det er en markterrasse på 11 m² med utgang fra stuen i underetasjen.

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 datert 01.09.1998.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av 2 etasje, soverommet er avdelt med 2 disprom som benyttes som soverom og stue. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Rommene innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde.

Standard
Leilighet fra 2000 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med oppvaskkum, samt over- og underskap. Det er tilrettelagt for frittstående hvitevarer og opplegg for vaskemaskin. Aqua-stop er montert for vannsikkerhet.

Bad:
Badet i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler og malte plater med sokkelflis på veggene. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og en baderomsinnredning med servantskap og speil med belysning. Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Det er benyttet smøremembran og plastsluk.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrom og soverom, fliser på bad.
Vegger: Malte overflater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong og støpt plate på mark.

Innvendige trapper:
Innvendig, malt trapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, slette dører.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger er av kobber i synlige deler.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Bygningen har mekanisk ventilasjon med tilluft gjennom vinduer og ventiler. Badet har mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2019 er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent.

Lagring:
Leiligheten disponerer garderobeskap på ett soverom, skyvedørsgarderobe på det andre, samt garderobeskap i vindfanget. I tillegg er det hyller i to sportsboder.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: En del slitasje på dekke og på maling på levegg.

- Innvendig - Overflater: Det er avvik: En del slitasje på laminat på soverom.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: 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.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: 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.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Underetasje Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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. 4: Fuktinntrengning ved stuevindu i 1.etasje. Konstatert fukt i hjørnet under vinduet. Det har tidligere vært lekkasje fra tak for hele bygget. Min leilighet har det ikke vært påvist noen lekkasje fra tak. Arbeidet ble utført av Allsidig snekkertjeneste i 2025, som renoverte taket. Borettslaget og Bonord har mer informasjon.

Pkt. 5: Det er fuktskader under et vindu i 1. etasje. Bonord og Habil skal utbedre skaden i 2026, inkludert bytte av vindu.

Pkt. 17: Det er utført ufaglært arbeid i 2025 med å bytte ut lysbrytere med dimmere og montere 4 ekstra stikkontakter. Faglærte elektrikere i familien ble brukt til dette arbeidet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass.

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

Balkonger/terrasser:
Terrasse med utgang fra stue på 11 m². Levegg mot andre seksjoner i tre.

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
Leiligheten ligger fint til i et veldrevet borettslag i Evjenvegen. På eiendommen får du fantastiske solforhold og utsikt mot Tromsøya. Det er kort vei til både Eurospar Tomasjord og Rema 1000. Kort vei til busstopp som har avganger til både Tromsdalen, Tromsø sentrum og ekspressrute til UNN/UiT. I nærområde finner du lysløype som egner seg godt som turområde både på sommer og vinter, samt er det kort vei til Kroken hvor du om vinteren kan benytte deg av Tromsø Alpinpark.

Øvrige avstander:
Tromsø alpinpark: Ca. 3,9 km.
Amfi Pyramiden kjøpesenter: Ca. 4,4 km.
UNN/UiT: Ca. 5,1 km.
Tromsø sentrum: Ca. 5,3 km.
Jekta handelspark: Ca. 8 km.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
For studentboligkomplekset (bygningsnr. 16559555) er det utstedt ferdigattest for "Oppføring av boliger for unge, 41 stk. utleieleiligheter på eiendom 15/1474", datert 14.05.2004. 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.

Eiendommen har i tillegg to sekundærbygg registrert i matrikkelen:

- Bygning 16560766 (type 999) på 7 m² er registrert med rammetillatelse datert 02.09.1999 og tatt i bruk 01.01.2000. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

- Bygning 300052930 (Garasjeuthus anneks til bolig) på 12 m² er registrert tatt i bruk 17.04.2009. Det er ikke fremlagt byggetillatelse, godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne bygningen.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er varmekabel i gulv på bad/wc i underetasjen.

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
En avgift for TV/Internett på 299 kr per måned er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har en avtale med GlobalConnect for fiberinstallasjon, som sikrer at beboerne kun betaler for det de trenger og ikke blir påtvunget tradisjonell TV dersom de ikke ønsker det.

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 for Tromsø kommune med plan-ID 0142, datert 29.03.2017.

Eiendommen er regulert til boliger, felles grøntareal, felles gårdsplass og felles parkeringsplass i eldre reguleringsplan for boliger på 15/16, Tomasjord med plan-ID 1425, datert 26.08.1998. I tillegg er eiendommen regulert til annen veigrunn i mindre reguleringsendring for Tomasjordneset med plan-ID 1499-003, datert 18.01.2005.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen med plan-ID 1998.

Eiendommen er berørt av gul og rød hensynssone for vegstøy, ras- og skredfare, og annen fare med plan-ID 0142.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - https://www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 824 604,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 298 415,-.

Andel felles formue
kr 0,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Boligbyggelaget Nord og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Ronny Indreberg

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 8016
Dato: 09.07.1999
Eiendommene forpliktes utbygget i overenstemmelse med
utbyggingsavtale felt B1, B2 og B4 Tomasjord.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3615
Dato: 26.03.1999
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 20351
Dato: 08.12.2006
Tilleggsparsell til gnr 15, bnr. 1190
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Evjenvegen 3 borettslag er et samvirkeforetak som består av 41 boliger. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Boligbyggelaget Nord.

Fra generalforsamling 12.05.2025:

- Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Styrehonorar ble vedtatt til kr 170 000,-.
- Det ble valgt nytt styre.
- Styret er positivt innstilt til å igangsette prosessen med å bygge balkonger for 3-roms leiligheter, forutsatt at kostnadene dekkes av de respektive andelseierne.
- Det ble vedtatt å betale kr 500,- per klipping for plenklipping etter behov.

• Styret skal innhente tilbud på pussing/oljing av platting og maling av gelender.

Borettslaget har en vedlikeholdsplan (PlussPlan) og et internkontrollsystem (Bevar HMS). Det finnes fellesboder, og styret planlegger å lage en oversikt over utstyr som er tilgjengelig for utlån, som høytrykksspyler og stige.

Større oppussingsarbeider i boligen skal meldes skriftlig til styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt arbeider som berører ventilasjon, rør, el-anlegg, bærende konstruksjoner og brannskiller. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i eller endre ventilasjonsanlegg uten styrets godkjenning. Utskifting av vinduer, ytterdører, oppsetting av markiser og endringer av fasaden skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og krever godkjenning fra styret dersom andelseier utfører det selv.

I 2025 ble det avholdt beboermøte om resultatet av en rettssak mot Bonord angående manglende utbedring av tak. Det ble vedtatt å ikke anke dommen. Rettsaken resulterte i at borettslaget ble dømt til å betale saksomkostninger på kr 694 379,-.

Husdyrhold er tillatt så langt det ikke er til urimelig ulempe eller sjenanse for andre andelseiere eller brukere av eiendommen.
Andelseier er ansvarlig for at dyreholdet ikke medfører:
- skade på bygning eller fellesarealer
- støy, lukt eller andre sjenerende forhold
- ulempe eller utrygghet for øvrige beboere
Andelseier skal sørge for forsvarlig tilsyn og renhold, og plikter å fjerne etterlatenskaper på borettslagets eiendom.
Styret kan fastsette nærmere regler for husdyrhold, herunder krav om registrering og praktiske forhold knyttet til dyreholdet.
Ved vesentlig eller gjentatt mislighold kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Det organiseres dugnad i borettslaget. Oppgaver inkluderer blant annet søppelrydding, kosting, luking, vedlikehold av platting, maling og rydding i fellesboder. Styret har foreslått å etablere arbeidsgrupper for å ta ansvar for konkrete oppgaver.

Evjenvegen 3 Borettslag:
Styreleder er Anne Øien,
kontaktinfo: evjenvegen3@mittbonord.no.
Borettslaget består av totalt 41 borettslagsandeler og dyrehold er tillatt ved søknad til styret.

Styret planlegger i 2025:

Male gelender og levegger på nedsiden - Dugnad eller innhenting av tilbud?
• Pusse og olje platting på oversiden av bygget - Dugnad eller innhenting av tilbud?
• Fullføre saken mot bonord og eventuelt anke
• Lage oversikt over utstyr som er tilgjengelig for utlån i borettsalget.
Høytrykksspyler, stige osv...
• Fortsette vedlikehold av borettslag
• Få orden i parkeringsløsning
• Organisere dugnad
• Renovasjon av sørvegg?
• Bytte tak svalgang?

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 38 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 13-05-2026.
Mark-terrasse på 11 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 30.04.2026
Selgers egenerklæring, datert
Energiattest, datert
Vedtekter, datert
Husordensregler, datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2026
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger
Ferdigattes
Matrikkelrapport,
Grunnkart, datert
Kommuneplan
Reguleringsplan
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
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



Dette er en gjennomgående leilighet over to plan, med en arealeffektiv og moderne planløsning.



















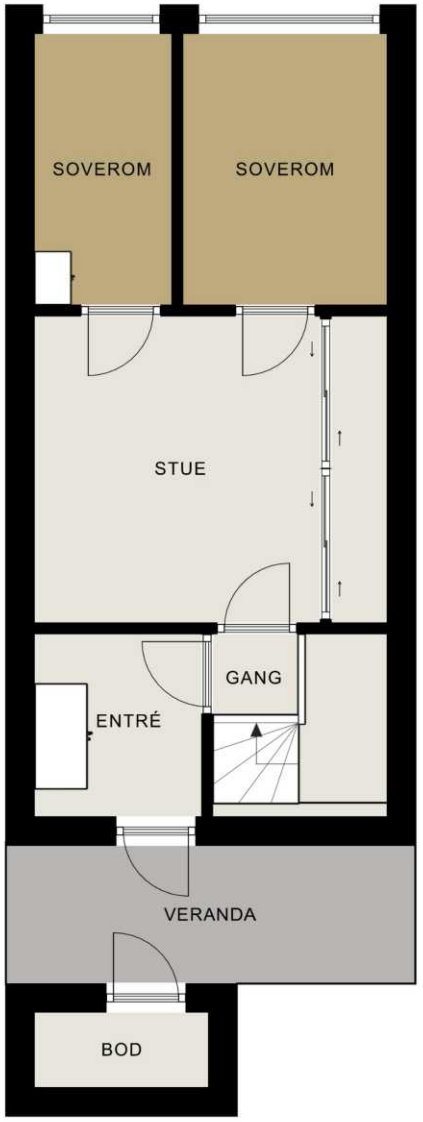




Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, trebelagt terrasse med utsikt mot Tromsøysundet.



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.

EVJENVEGEN 152I

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomasjordnes	Linje 20, X23, 450	3 min / 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes		13 min

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.)	10 min
257 elever, 14 klasser	0.8 km
Krokelvdalen skole (1-7 kl.)	5 min
179 elever, 12 klasser	2.9 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	4 min
424 elever, 36 klasser	2.2 km
Kroken skole (8-10 kl.)	5 min
258 elever, 25 klasser	2.8 km
Tromsdalen videregående skole	23 min
615 elever, 25 klasser	2 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	7 min
800 elever, 48 klasser	5.1 km

> «Sentrumsnært og flott utsikt! :)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

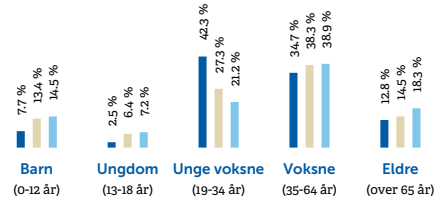
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tomasjordnes	1 165	843
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tomasjordneset barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	0.4 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år)	9 min
103 barn	0.6 km
Lunheim barnehage (1-5 år)	10 min
46 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord	5 min
Rema 1000 Tomasjord	7 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

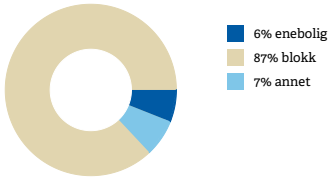
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge	6 min
Ballspill	0.5 km
Fotballbane Lunheim skole	10 min
Fotballbane	0.8 km
Feel24 Tomasjord	3 min
Feel24 Tromsdalen	8 min

BOLIGMASSE

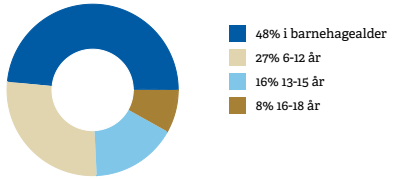


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

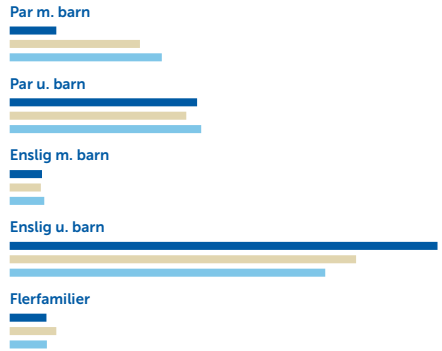
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	8 min
Vitusapotek Pyramiden	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

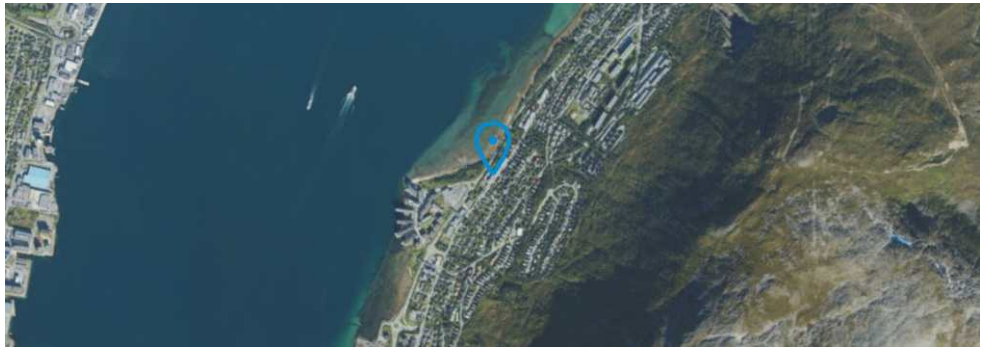


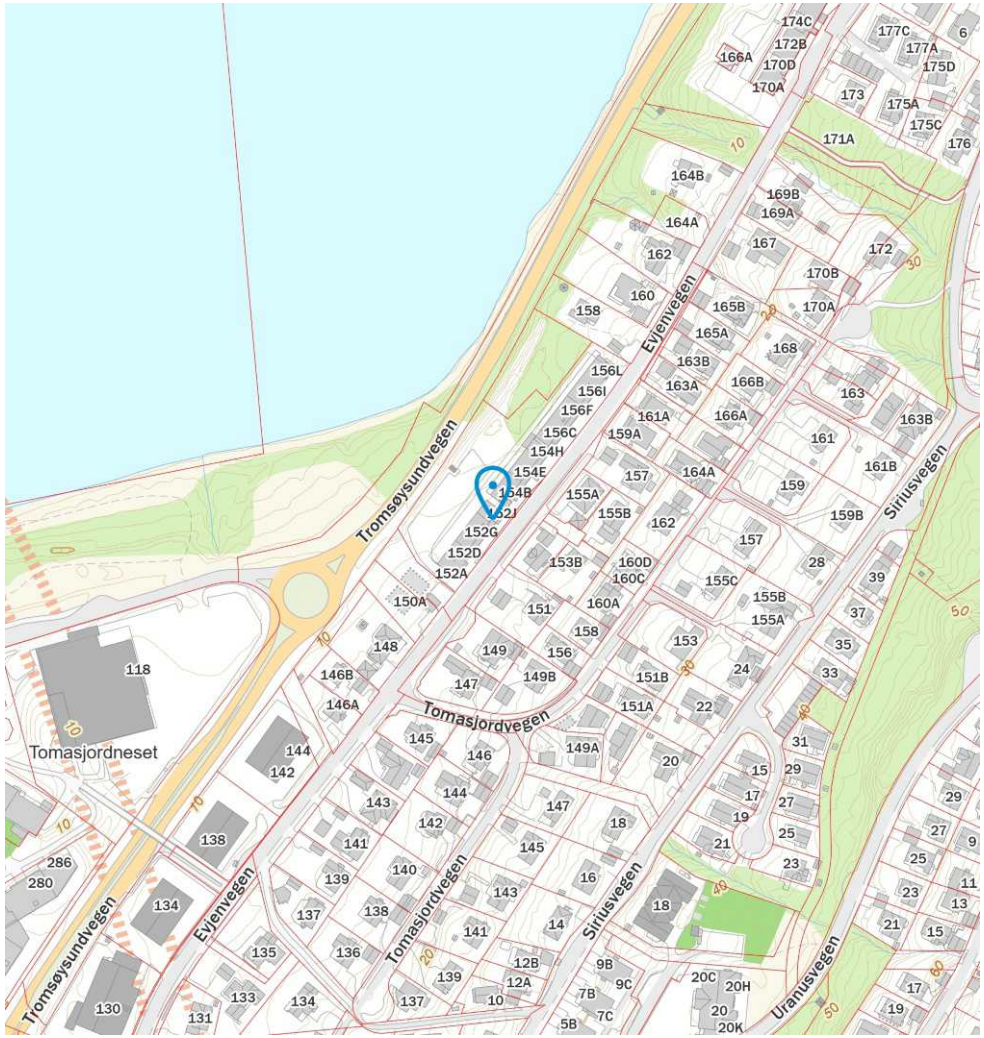
SIVILSTAND

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Evjenvegen 152I , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1474
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1991 **Eiendomsverdi ref nr:** QL5971

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Evjenvegen 152I , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med normal slitasje.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Terrasse med utgang fra stue på 11 m2.
Levegg mot andre seksjoner i tre.

INNVENDIG Gå til side

Malte plater i tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat og flis.

Støpt plate på mark.
Etasje-skille av betong.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene.

Malte, slette dører.

Garderobeskap på et soverom. og i vindfang.
Skyvedørs-garderobe på et soverom.

Hyller i sportsbod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.

Malte himlings-plater.

Malte plater med sokkel-flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plastsluk.

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

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

Opplegg for vaskemaskin ved kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber
.
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

115 l bereder i kjøkkenbenk fra 2019.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

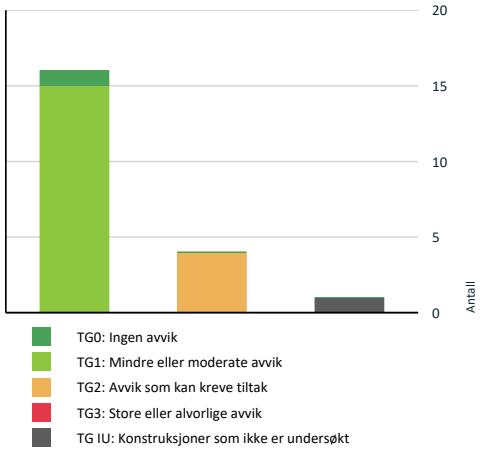
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Evjenvegen 152I , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse med utgang fra stue på 11 m2.
Levegg mot andre seksjoner i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på dekke og på maling på levegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dekke kan rengjøres og oljes/beises og levegg kan males.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Malte plater i tak.
Vegger med malte overflater.
Gulv med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på laminat på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Laminat-gulvet fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt stue under trapp.
Videre er det foretatt fuktmåling i øvrige rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Evjenvegen 152I , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig, malt trapp mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap på et soverom. og i vindfang.
Skyvedørs-garderobe på et soverom.

Hyller i sportsbod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

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



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Malte himlings-plater.
Malte plater med sokkel-flis på vegger.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

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

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Smøremembran og plastsluk.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusjkabinett, gulv-montert wc, baderoms-innredning med servant i servant-skap og speil med lys.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Opplegg for vaskemaskin.

Aqua-stop er montert.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

115 l bereder i kjøkkenbenk fra 2019.

Årstall: 2019

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke opplyst.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon kan det foretas en utvidet EL-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

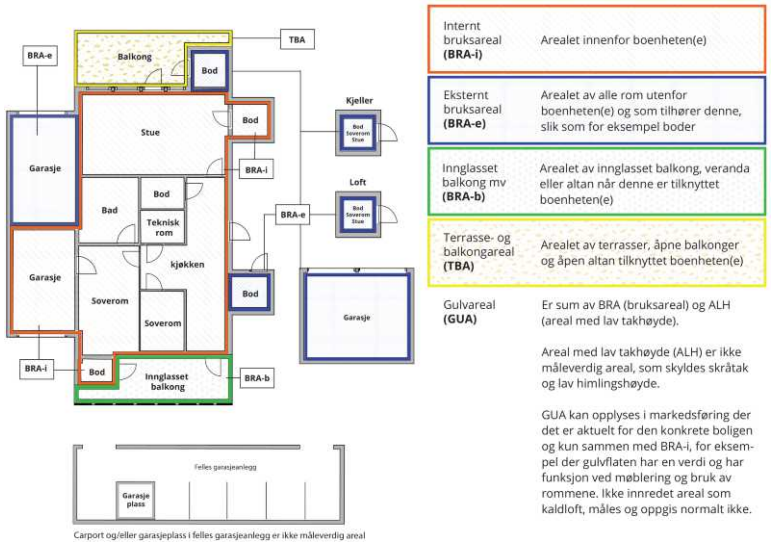
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	29	2		31	
Underetasje	29	5		34	11
SUM	**58**	**7**			**11**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue /oppholdsrom., soverom, soverom 2, sportsbod, sportsbod 2		
Underetasje	Bad/wc, stue, kjøkken		

Kommentar

Mark-terrasse på 11 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Ronny Indreberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1474		0	5829.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Evjenvegen 152I

Hjemmelshaver
Evjenvegen 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EVJENVEGEN 3 BORETTSLAG	921564511			Indreberg Ronny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Vestvendt leilighet på to plan i Evjenvegen 3 Borettslag på Tomasjord, ca. 5 km fra Tromsø sentrum.

Adkomstvei
Borettslaget har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann
Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten
Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Evjenvegen 152I , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	01.05.2026		Gjennomgått	145	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 29.04.2026
Indreberg, Ronny

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

Ronny Indreberg

Boligen

Evjenvegen 152I
9024 TOMASJORD

5501-15/1474/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

Fuktinntrengning ved stuevindu i 1.etasje.
Konstatert fukt i hjørnet under vinduet.
Det har tidligere vært lekkasje fra tak for hele bygget.
Min leilighet har det ikke vært påvist noen lekkasje fra tak.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Allsidig snekkertjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Gjorde renovering av taket. Borettslaget og Bonord har mere informasjon om hva som er blitt gjort av arbeid.

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

• **Ja**

Er fuktskader under et vindu i 1.etasje.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Bonord

   Beskrivelse av arbeidet: Bonord og Habil skal utbedre skaden. Bytte av vindu og utbedre skaden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut lysbrytere med dimmere. Montert 4 ekstra stikk kontakter. Har brukt faglærte elektrikere i familien til dette arbeidet.

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

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte 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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER

for Evjenvegen 3 borettslag org. nr. 921 564 511

tilknyttet Boligbyggelaget Nord

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.09.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Evjenvegen 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal leie ut bolig til egne ansatte kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som eies etter vedtektenes pkt. 2-1(3).

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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 og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret 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.

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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

(1) Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av fellesgjeld.

(2) Inngåelse av avtale om IN tilligger styret.

(3) Oppsigelse av avtale om IN skal vedtas av generalforsamlingen. Dersom avtale om IN stiller vilkår om bruk av særskilt forretningsfører, må oppsigelse av avtale om forretningsfører også vedtas av generalforsamlingen.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil to varamedlemmer dersom generalforsamlingen finner det nødvendig.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Andre forhold

(1) Boligbyggelaget Nord kan etter vedtak i sitt styre øke antall boenheter/andeler i borettslaget opp til 43 enheter/andeler. Ved økning i antall andeler har andelseiere i Evjenvegen 3 borettslag forkjøpsrett.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag

Tidspunkt: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00

Sted: Quality Hotel Saga

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Evjenvegen 3 Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

04.05.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Evjenvegen 3 Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 12.05.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag mandag 12.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Evjenvegen 3 Borettslag

Tidspunkt: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Balkong til alle 3 roms

6 Plenklipping

7 Dugnad

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.05.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 130 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 170 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 07.05.2024).

Styrets innstilling: Det siste året har styrets arbeid vært vesentlig mer omfattende enn tidligere år, hovedsakelig grunnet håndtering av rettssak mot BoNord, som har krevd ekstra innsats og tid fra alle styremedlemmer.

Styret ønsker at det å være styremedlem eller styreleder skal oppleves som en attraktiv og meningsfull biinntekt.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder. Eirik Skjelbakken er på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Maja Birkely Sebjørnsen er på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem. Wenche-Carina Onsvåg er på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

5. Balkong til alle 3 roms

Balkong til alle 3-roms leiligheter, som har utsikt uten balkong samt. Har skyvedør fra før. Er gjort på leiligheter lengere bort i et anna borettslag. Dette er en mulighet for 3-roms eiere til også ha mulighet å sole seg ute på sommeren.

Forslag til vedtak: Hente inn tilbud fra et snekkerfirma. Kostnaden går på hver enkel leilighet som ønsker balkong.

Styrets innstilling: Styret er positivt til at andelseiere i 3-roms leiligheter uten balkong kan få mulighet til å bygge dette. De som ønsker å gå videre med dette må imidlertid selv dekke alle kostnader knyttet til prosjektet – både for selve byggingen og for eventuelle andre kostnader – også dersom det viser seg at prosjektet ikke lar seg gjennomføre. Styret vil kunne bistå med innhenting av tilbud og gjennomføring hvis det er aktuelt.

6. Plenklipping

Plenen må vedlikeholdes i sommermånedene og i fjor ble dette gjort alt for sjeldent. Styrer ønsker å høre med beboere om hvilke tiltak som må gjøres for at dette skal bli gjort oftere.

Forslag til vedtak: Betale en sum på xx,- til vedkommende som klipper plenen. Summen kan kun utbetales x antall ganger i måneden.

7. Dugnad

Hva skal gjøres på dugnad i år. Skal beboere delta eller skal styret leie inn arbeidskraft?

Forslag til hva som trengs å gjøres:

Søppelrydding på eiendom

Kosting av grus

Luking av ugress og fjerne falte trær.

Pussing og oljing av platting på oversiden

Maling av gelender og levegger på nersiden av bygget

Styrets innstilling: Vi ønsker innspill fra beboere om hva som skal gjøres av oss og hva vi må leie inn arbeidkraft for å få gjennomført.

Årsmelding 2024 for Evjenvegen 3 Borettslag

Generelle opplysninger

Evjenvegen 3 Borettslag, org.nr.921564511, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 41 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP2594958. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Evjenvegen 3 Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Evjenvegen 3 Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr -5 779 652,-
Endring i disponible midler i 2024 er kr 824 013,-
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 1 403 214,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Eirik Skjelbakken
Styremedlem, Maja Birkely Sebjørnsen
Styremedlem, Anne Øien
Varamedlem, Wenche-Carina Onsvåg

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter hvor 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Elbillading: Skiftet leverandør for elbillading, noe som har redusert kostnadene for beboerne.
- Dugnad: Organisert dugnad der terrassebord ble pusset og oljet, samt at søppel og annet avfall ble fjernet.
- Strømavtale: Reforhandlet strømavtale for fellesanlegget for å sikre bedre betingelser.
- Brannvarslersystem: Startet innhenting av tilbud, organisert og tilrettelagt for bytte til et nytt og toppmoderne brannvarslersystem.
- Fiberinstallasjon: Forhandlet med flere leverandører og inngikk avtale med GlobalConnect basert på pris, fleksibilitet og hastighet. Den nye avtalen sikrer at beboerne kun betaler for det de trenger og ikke blir påtvunget tradisjonell TV dersom de ikke ønsker det.

- Vedlikehold og reparasjoner: Hatt tett samarbeid med Habil for gjennomføring av både småreparasjoner og større vedlikeholdsarbeid.
- Takreparasjon: Fulgt opp og oversett overleveringen av takreparasjonen.
- Saken mot Bonord: Hatt tett dialog med advokater angående saken mot Bonord og manglende utbedring av tak. Styret har deltatt på flere møter, både planlagte og uoppfordrede, samt overlevert viktig informasjon til rettsprosessen. Det har vært rettsmekling med Bonord, og den 13. og 14. mai avholdes rettssaken, hvor vi forhåpentligvis får en endelig avklaring i saken.
- Kommunikasjon med beboere: Informert og besvart henvendelser fra beboere gjennom e-post, Facebook, SMS, telefonsamtaler og beboermøter.
- Styremøter: Det ble gjennomført 7 styremøter i perioden for å følge opp borettslagets drift og vedtak. Utover dette har styret hatt jevn dialog mellom medlemmene utenom de formelle møtene.
- Det er innhentet tilbud på krykkjebekjempelse, og installasjon av fugleskremsel er gjennomført.
- Det er innhentet tilbud og gjennomført installasjon av musebørster på byggets overside."

Innhenting av tilbud:

- Skifte av taktekke
- Fjerning av kupler
- Renovasjon av sørvegg
- Bytte av tak på svalgang

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Male gelender og levegger på nedsiden - Dugnad eller innhenting av tilbud?
- Pusse og olje platting på oversiden av bygget - Dugnad eller innhenting av tilbud?
- Fullføre saken mot bonord og eventuelt anke
- Lage oversikt over utstyr som er tilgjengelig for utlån i borettsalget. Høytrykksspyler, stige osv...
- Fortsette vedlikehold av borettslag
- Få orden i parkeringsløsning
- Organisere dugnad
- Renovasjon av sørvegg?
- Bytte tak svalgang?

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 195 097	5 012 677	4 537 745	5 284 932
IN-nedkvittering		16 475	16 475	5 452	19 239
Andre driftsinntekter	2	17 924	0	6 206	6 000
Sum inntekter		**5 229 497**	**5 029 152**	**4 549 402**	**5 310 171**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	10 270	8 690	8 690	10 270
Styrehonorar	4	130 000	110 000	110 000	130 000
Revisjonshonorar	5	9 706	9 265	8 824	10 386
Forretningsførerhonorar		76 180	76 180	77 677	79 989
Konsulenttjenester	6	157 318	55 000	238 762	80 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	6 074 113	150 000	163 912	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	26 671	7 500	7 441	27 200
Annet vedlikehold	9	494 467	262 625	371 969	326 500
Kostnader TV/Internett		309 222	313 896	293 253	188 436
Forsikringsskader	10	30 000	0	10 000	0
Forsikring	11	385 360	385 416	242 249	436 221
Kontingenter		12 300	12 300	12 300	12 300
Eiendomsavgift og renovasjon	12	484 088	569 600	473 834	499 005
Energi og brensel	13	51 338	37 000	37 261	52 000
Andre driftskostnader	14	21 075	22 000	16 342	23 775
Sum kostnader		**8 272 109**	**2 019 472**	**2 072 514**	**2 076 082**
Driftsresultat		**-3 042 612**	**3 009 680**	**2 476 888**	**3 234 089**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	105 711	16 000	24 928	40 000
Finanskostnader	16	2 842 750	2 573 747	2 208 663	2 910 586
Resultat finansposter		**-2 737 040**	**-2 557 747**	**-2 183 735**	**-2 870 586**
Ordinært resultat før skatt		**-5 779 652**	**451 933**	**293 154**	**363 503**
Årets resultat		**-5 779 652**	**451 933**	**293 154**	**363 503**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 779 652	0	293 154	0
Sum disponeringer		**-5 779 652**	**0**	**293 154**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		579 201	579 201	740 103	1 403 214
Periodens resultat		-5 779 652	451 933	293 154	363 503
Avdrag på lån		-379 860	-384 119	-448 604	-392 768
Opptak av lån		7 000 000	0	0	0
IN nedkvittering		-16 475	-16 475	-5 452	-19 239
Endring i disponible midler		**824 013**	**51 339**	**-160 902**	**-48 504**
Sum disponible midler		**1 403 214**	**630 540**	**579 201**	**1 354 710**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 20	99 878 218	99 878 218
Sum varige anleggsmidler		**99 878 218**	**99 878 218**
Sum anleggsmidler		**99 878 218**	**99 878 218**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		11 751	11 160
Forskuddsfakturerte kostnader		292 992	274 782
Fordring finansieringsforetak		0	18 795
Sum fordringer		**304 743**	**304 738**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 526 074	590 979
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 526 074**	**590 979**
Sum omløpsmidler		**1 830 817**	**895 717**
SUM EIENDELER		**101 709 035**	**100 773 935**

Balanse desember 2024 Evjenvegen 3 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		205 000	205 000
Opptjent egenkapital 01.01		2 126 963	1 833 809
Årets endringer i egenkapital		-5 779 652	293 154
Sum egenkapital 31.12	**18**	**-3 447 689**	**2 331 963**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	54 829 121	48 225 457
Borettsinnskudd	19, 20	49 900 000	49 900 000
Sum langsiktig gjeld		**104 729 121**	**98 125 457**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		275	10 640
Leverandørgjeld		307 237	211 818
Påløpte renter		95 729	81 804
Påløpte avdrag	20, 21	12 886	12 253
Gjeld finansieringsforetak		11 476	0
Sum kortsiktig gjeld		**427 603**	**316 515**
Sum gjeld		**105 156 724**	**98 441 972**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 709 035**	**100 773 935**

31.12.24
Evjenvegen 3 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Eirik Skjelbakken	Anne Øien	Maja Birkely Sebjørnsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Evjenvegen 3 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 727 838	1 740 915	1 582 572	1 793 142
Renter lån	2 780 731	2 573 747	2 212 093	2 910 586
TV - Internett	310 698	313 896	294 708	188 436
Avdrag lån	375 831	384 119	448 372	392 768
Sum	**5 195 097**	**5 012 677**	**4 537 745**	**5 284 932**

Borettslaget består av 41 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	17 924	0	6 206	6 000
Sum	**17 924**	**0**	**6 206**	**6 000**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	10 270	8 690	8 690	10 270
Sum	**10 270**	**8 690**	**8 690**	**10 270**

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	130 000	110 000	110 000	130 000
Sum	**130 000**	**110 000**	**110 000**	**130 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 706	9 265	8 824	10 386
Sum	**9 706**	**9 265**	**8 824**	**10 386**

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

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	5 125	20 000	0	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	9 730	10 000	18 357	5 000
Teknisk rådgivning	142 463	25 000	220 405	70 000
Sum	**157 318**	**55 000**	**238 762**	**80 000**

Økonomisk rådgivning er administrasjon av IN-ordning levert av Bonord.
Juridisk rådgivning er bistand fra Advokatfirmaet Solver AS.
Teknisk rådgivning er kr 100 800,- er bistand fra Cowi AS.
Kr 8 625,- er bistand fra Habil Forvaltning AS
Kr 6 825,- er årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS fra Bonord.
Kr 26 213,- er prosjektledelse fra HRP AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	5 826 613	150 000	141 258	200 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	22 655	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	247 500	0	0	0
Sum	**6 074 113**	**150 000**	**163 912**	**200 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	26 671	7 500	7 441	27 200
Sum	**26 671**	**7 500**	**7 441**	**27 200**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	311 421	96 600	119 524	150 000
Sommer- og vintervedlikehold	176 469	155 000	136 762	165 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 025	1 023	1 500
Annet vedlikehold	6 577	10 000	114 661	10 000
Sum	**494 467**	**262 625**	**371 969**	**326 500**

Annet vedlikehold er containerleie og søppelhåndtering.

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	30 000	0	10 000	0
Sum	**30 000**	**0**	**10 000**	**0**

Boligselskapet har hatt tre forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000.

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	380 337	381 000	237 711	429 782
Premie sikringsfond felleskostnader	5 023	4 416	4 538	6 439
Sum	**385 360**	**385 416**	**242 249**	**436 221**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	410 085	495 000	402 815	425 000
Eiendoms- og festeavgift	74 003	74 600	71 019	74 005
Sum	**484 088**	**569 600**	**473 834**	**499 005**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	51 338	37 000	37 261	52 000
Sum	**51 338**	**37 000**	**37 261**	**52 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	0	0	5 000
Verktøy	7 332	2 000	0	5 000
Driftsmateriale	1 148	0	0	300
Kostnader årsmøte-generalforsamling	7 144	11 000	10 810	10 000
Bank og kortgebyrer	2 803	2 000	2 117	2 700
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	415	0
Andre driftskostnader	773	5 000	0	775
Sum	**21 075**	**22 000**	**16 342**	**23 775**

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	105 711	16 000	24 928	40 000
Sum	**105 711**	**16 000**	**24 928**	**40 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 842 250	2 573 747	2 208 663	2 910 586
Andre rentekostnader	500	0	0	0
Sum	**2 842 750**	**2 573 747**	**2 208 663**	**2 910 586**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Infrastruktur El- bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 800 000	78 218
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 800 000	78 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	99 800 000	78 218
Anskaffelsesår :	2019	2021
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.
Gnr 15/bnr 1474

Note 18 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	205 000	205 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	2 126 963	1 833 809
Årets endringer i egenkapital	-5 779 652	293 154
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-3 447 689**	**2 331 963**

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

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	49 900 000	49 900 000
Sum	**49 900 000**	**49 900 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	104 742 007	98 137 710
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	99 878 218	99 878 218

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale 16368314661.
Lån 16368314661 er ikke i IN-avtalen.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Renovering av tak	Hovedlån
Lånenummer:	**16368314661**	**16362064574**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.03.2054	20.09.2061
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	49 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	46 947 182
Avdrag i perioden:	0	1 339 227
Opptak i perioden:	7 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**7 000 000**	**45 607 955**
Saldo 5 år frem i tid:	6 468 992	43 398 910
Andelssaldo 01.01:	0	1 290 528
Innbetalt IN i perioden:	0	960 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	16 475
Andelssaldo 31.12:	**0**	**2 234 052**
Sum pantegjeld for lån:	**7 000 000**	**47 842 007**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362064574	1	1 534 012	1 534 012
	5	1 279 941	6 399 705
	3	1 232 004	3 696 012
	12	1 193 653	14 323 836
	18	1 078 602	19 414 836
	1	239 542	239 542
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368314661	1	192 764	192 764
	1	179 141	179 141
	8	177 643	1 421 144
	13	173 147	2 250 911
	12	165 723	1 988 676
	6	161 227	967 362

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16368314661 har første avdrag 20.06.2025 med kr 24 618	1	192 764	226

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	179 141	210
8	177 643	208
13	173 147	203
12	165 723	194
6	161 227	189

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Evjenvegen 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Evjenvegen 3 Borettslag

Styreleder	Eirik Skjelbakken (sign.)	04.05.2025
Styremedlem	Maja Birkely Sebjørnsen (sign.)	04.05.2025
Styremedlem	Anne Øien (sign.)	04.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl. 17:30

Sted: TUIL Arena, Inngang A, 3. etg.

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Evjenvegen 3 Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

Med vennlig hilsen

Styret i Evjenvegen 3 Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 12.05.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag tirsdag 12.05.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Evjenvegen 3 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl. 17:30
Sted: TUIL Arena, Inngang A, 3. etg.

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 Oppdaterte vedtekter og ordensregler

7 Dugnad

8 Trefelling

9 Containerleie til dugnad

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 28.04.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 170 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 170.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 12.05.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Styremedlem, Iselin Johanne Simonsen er på valg. Iselin har solgt sin leilighet og flyttet.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem. Kaja Klo har sittet i en periode og er på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

6. Oppdaterte vedtekter og ordensregler

Styret har oppdatert borettslagets vedtekter og ordensregler. Andelseiere bes gjøre seg kjent med disse i forkant av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner de fremlagte vedtektene. De nye vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.

Styret gis fullmakt til å foreta mindre språklige og tekniske justeringer som ikke endrer vedtektenes materielle innhold.

7. Dugnad

Borettslaget har en krevende økonomisk situasjon, samtidig som det er et økende behov for vedlikehold av bygningsmasse og fellesområder. Styret vurderer det som nødvendig å redusere bruken av eksterne leverandører der det er forsvarlig, for å begrense ytterligere økning i felleskostnader

Det foreslås å etablere mindre arbeidsgrupper/komiteer som kan ta ansvar for konkrete oppgaver og områder. Ved behov kan materiellkostnader dekkes, og i enkelte tilfeller kan det vurderes mindre kompensasjon.

Dersom nødvendige oppgaver ikke gjennomføres på dugnad, må arbeidet utføres av eksterne leverandører, noe som vil medføre økte kostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å organisere dugnadsarbeidet gjennom etablering av arbeidsgrupper/komiteer.

Styret gis fullmakt til å:

- opprette og organisere arbeidsgrupper etter behov
- prioritere og fordele oppgaver basert på tilstand, sikkerhet og økonomi
- dekke nødvendige materiellkostnader og vurdere mindre kompensasjon der det er hensiktsmessig

Det legges til grunn at manglende gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsoppgaver på dugnad vil medføre økt behov for innleie av eksterne tjenester, og dermed kunne føre til økte felleskostnader.

8. Trefelling

Trærne på nedsiden av borettslaget vokser raskt, og spesielt selja. De begynner å bli såpass høy nå at de tar en del av ettermiddag- og kveldsola.

Forslag til vedtak: Få trimmet noen meter av toppene, iallfall de som står på borettslagets eiendom, for da trenger man ikke å involvere kommunen. Eventuelt kan man vurdere å felle hele trær, men det blir mer jobb å frakte dem bort.

Styrets innstilling: Styret har søkt kommunen om tillatelse til fjerning/topping av trær. Det er gitt tillatelse til å felle enkelte trær, og topping er ikke ønskelig. Oppgaven kan løses på dugnad, men kan ikke prioriteres foran andre vedlikeholdsbehov dersom det medfører kostnader.

9. Containerleie til dugnad

Foreslår herved å leie inn en container til dugnaden som borettslaget kan bruke

Forslag til vedtak: Ja eller nei

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å vurdere behov for bortkjøring av avfall i tilknytning til konkrete dugnadsprosjekter, herunder eventuelt leie av container eller alternative løsninger, basert på kostnad og behov.

Årsmelding 2025 for Evjenvegen 3 Borettslag

Generelle opplysninger

Evjenvegen 3 Borettslag, org.nr.921564511, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 41 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP2594958. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Evjenvegen 3 Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Evjenvegen 3 Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 viser et underskudd på kr - 724 305,-
Endring i disponible midler i 2025 er kr 1 507 326,-
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 104 112,-

6 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 1 920 000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Anne Øien
Styremedlem, Wenche-Carina Onsvåg
Styremedlem, Iselin Johanne Simonsen
Varamedlem, Kaja Klo

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden siden sist generalforsamling konstituert nytt styre og etablert rutiner for drift, kommunikasjon og oppfølging av borettslagets saker. Det har vært særlig fokus på økonomistyring, vedlikeholdsbehov og oppfølging av pågående saker.

Styret har arbeidet med å sikre forsvarlig økonomisk handlingsrom, blant annet gjennom vurdering av lånebetingelser og vedtak om å søke forlengelse av avdragsfri periode på eksisterende lån. Videre er budsjett gjennomgått og justert, og det er vedtatt økning i felleskostnader for å bygge opp nødvendige midler til fremtidig vedlikehold og dekning av kostnader knyttet til rettssak.

Det har vært tett oppfølging av reklamasjonssaker knyttet til bad, herunder dialog og flere møter med Bonord Utleieboliger med sikte på avklaring og avslutning av sakene.

Styret har hatt jevnlig dialog og samarbeidsmøter med Bonord og Habil knyttet til økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging (Plussplan) og prioritering av tiltak for å sikre

bedre kontroll på borettslagets tilstand og fremtidige kostnader.

Det er gjennomført befaringer, bygningssjekk og oppdatering av vedlikeholdsplan (Plussplan), basert på rapporter fra eksterne aktører. Styret har fulgt opp anbefalinger og prioritering av nødvendige tiltak.

Det er avholdt to beboermøter i perioden. Det første omhandlet resultatet av rettssaken i 2025 og veivalg videre. De oppmøtte andelseiere vedtok med flertall å ikke anke dommen, men i stedet rette fokus mot nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen. Det andre møtet omhandlet status etter befaringer og tilstandsrapporter, samt videre arbeid med Plussplan, behov for sparing og foreslått økning i felleskostnader. I den forbindelse ble det også gjennomført en beboerundersøkelse for å kartlegge tilstand og behov inne i leilighetene som supplement til vurderinger av fellesarealene.

I tillegg har styret arbeidet med oppfølging av konkrete vedlikeholds- og driftsoppgaver, herunder forhold knyttet til tak, svalgang, ventilasjon og skader etter vinterdrift. Det er også arbeidet med forbedring av informasjonsrutiner og dialog med beboerne, samt planlegging og gjennomføring av dugnad.

Styret har videre fulgt opp konsekvenser av rettssaken for borettslagets økonomi og lagt til rette for en mer langsiktig og bærekraftig forvaltning av bygningsmassen.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

Prioritere nødvendige vedlikeholdstiltak basert på oppdatert Plussplan og gjennomførte befaringer, med særlig fokus på kritiske bygningsmessige forhold.

Etablere en ny dugnadsmodell for å redusere kostnader og styrke fellesskapet i borettslaget.

Styret skal samtidig sikre tett oppfølging av økonomi og legge til rette for forutsigbar finansiering av fremtidige tiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 209 311	5 284 932	5 195 097	5 059 765
IN-nedkvittering		29 670	29 670	16 475	25 451
Andre driftsinntekter	2	13 680	6 000	17 924	17 925
Sum inntekter		**5 252 660**	**5 320 602**	**5 229 497**	**5 103 141**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	24 187	10 270	10 270	13 430
Styrehonorar	4	170 000	130 000	130 000	170 000
Revisjonshonorar	5	16 761	10 386	9 706	10 400
Forretningsførerhonorar		79 989	79 989	76 180	83 188
Konsulenttjenester	6	245 332	80 000	157 318	37 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	87 443	200 000	6 074 113	180 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	27 200	26 671	15 000
Annet vedlikehold	9	553 366	326 500	494 467	282 400
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	65 199	0	0	3 000
Kostnader TV/Internett		225 220	188 436	309 222	147 108
Forsikringsskader		70 000	0	30 000	0
Forsikring	11	435 058	436 221	385 360	486 647
Kontingenter		12 300	12 300	12 300	12 300
Eiendomsavgift og renovasjon	12	478 820	499 005	484 088	498 740
Energi og brensel	13	39 934	52 000	51 338	53 135
Andre driftskostnader	14	691 213	23 775	21 075	24 375
Avskrivninger	18	22 833	0	0	0
Sum kostnader		**3 217 654**	**2 076 082**	**8 272 109**	**2 016 723**
Driftsresultat		**2 035 006**	**3 244 520**	**-3 042 612**	**3 086 418**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	44 264	40 000	105 711	38 000
Finanskostnader	16	2 803 575	2 910 586	2 842 750	2 497 447
Resultat finansposter		**-2 759 311**	**-2 870 586**	**-2 737 040**	**-2 459 447**
Ordinært resultat før skatt		**-724 305**	**373 934**	**-5 779 652**	**626 971**
Årets resultat		**-724 305**	**373 934**	**-5 779 652**	**626 971**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-724 305	0	-5 779 652	0
Sum disponeringer		**-724 305**	**0**	**-5 779 652**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 403 214	1 403 214	579 201	-104 1 12
Periodens resultat		-724 305	373 934	-5 779 652	626 971
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		22 833	0	0	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-342 500	0	0	0
Avdrag på lån		-433 685	-392 768	-379 860	-559 308
Opptak av lån		0	0	7 000 000	0
IN nedkvittering		-29 670	-29 670	-16 475	-25 451
Endring i disponible midler		**-1 507 326**	**-48 504**	**824 013**	**42 212**
Sum disponible midler		**-104 112**	**1 354 710**	**1 403 214**	**-61 900**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	99 878 218	99 878 218
Andre fellesanlegg	18	319 667	0
Sum varige anleggsmidler		**100 197 885**	**99 878 218**
Sum anleggsmidler		**100 197 885**	**99 878 218**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		11 410	11 751
Forskuddsfakturerte kostnader		92 501	292 992
Sum fordringer		**103 911**	**304 743**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		755 899	1 526 074
Sum bankinnskudd og kontanter		**755 899**	**1 526 074**
Sum omløpsmidler		**859 810**	**1 830 817**
SUM EIENDELER		**101 057 695**	**101 709 035**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		205 000	205 000
Opptjent egenkapital 01.01		-3 652 689	2 126 963
Årets endringer i egenkapital		-724 305	-5 779 652
Sum egenkapital 31.12	**19**	**-4 171 994**	**-3 447 689**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	54 365 766	54 829 121
Borettsinnskudd	20, 22	49 900 000	49 900 000
Sum langsiktig gjeld		**104 265 766**	**104 729 121**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	275
Leverandørgjeld		161 245	307 237
Påløpte renter		82 478	95 729
Påløpte avdrag	22, 23	14 410	12 886
Annen kortsiktig gjeld	21	694 379	0
Gjeld finansieringsforetak		11 410	11 476
Sum kortsiktig gjeld		**963 922**	**427 603**
Sum gjeld		**105 229 688**	**105 156 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 057 695**	**101 709 035**

31.12.25
Evjenvegen 3 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Anne Øien	Wenche-Carina Onsvåg	Iselin Johanne Simonsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 788 828	1 793 142	1 727 838	1 855 902
Renter lån	2 785 796	2 910 586	2 780 731	2 497 447
TV - Internett	216 603	188 436	310 698	147 108
Avdrag lån	418 084	392 768	375 831	559 308
Sum	**5 209 311**	**5 284 932**	**5 195 097**	**5 059 765**

Borettslaget består av 41 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter elbillading	13 680	6 000	17 924	17 925
Sum	**13 680**	**6 000**	**17 924**	**17 925**

Andre inntekter

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre honorarer	9 969	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	14 218	10 270	10 270	13 430
Sum	**24 187**	**10 270**	**10 270**	**13 430**

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	170 000	130 000	130 000	170 000
Sum	**170 000**	**130 000**	**130 000**	**170 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	16 761	10 386	9 706	10 400
Sum	**16 761**	**10 386**	**9 706**	**10 400**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	6 775	5 000	5 125	7 000
Honorar for juridisk rådgivning	123 707	5 000	9 730	5 000
Teknisk rådgivning	114 850	70 000	142 463	25 000
Sum	**245 332**	**80 000**	**157 318**	**37 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 927	200 000	5 826 613	180 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	85 516	0	247 500	0
Sum	**87 443**	**200 000**	**6 074 113**	**180 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	27 200	26 671	15 000
Sum	**0**	**27 200**	**26 671**	**15 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	403 982	150 000	311 421	90 000
Sommer- og vintervedlikehold	137 142	165 000	176 469	180 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 500	0	0
Annet vedlikehold	12 242	10 000	6 577	12 400
Sum	**553 366**	**326 500**	**494 467**	**282 400**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	28 999	0	0	0
Internkontrollsystem (HMS)	6 825	0	0	0
Vedlikeholdsplan	29 375	0	0	3 000
Sum	**65 199**	**0**	**0**	**3 000**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	429 773	429 782	380 337	481 347
Premie sikringsfond felleskostnader	5 285	6 439	5 023	5 300
Sum	**435 058**	**436 221**	**385 360**	**486 647**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	401 834	425 000	410 085	421 753
Eiendoms- og festeavgift	76 986	74 005	74 003	76 987
Sum	**478 820**	**499 005**	**484 088**	**498 740**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	39 934	52 000	51 338	53 135
Sum	**39 934**	**52 000**	**51 338**	**53 135**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen leiekostnad	0	5 000	0	0
Verktøy	2 499	5 000	7 332	5 000
Driftsmateriale	0	300	1 148	1 000
Elektronisk kommunikasjon	2 500	0	0	2 200
Andre reisekostnader	9 063	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 175	10 000	7 144	6 000
Bank og kortgebyrer	4 808	2 700	2 803	4 300
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	598	0	0	0
Andre driftskostnader	664 695	775	773	4 000
Sum	**691 213**	**23 775**	**21 075**	**24 375**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	44 264	40 000	105 711	38 000
Sum	**44 264**	**40 000**	**105 711**	**38 000**

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 771 352	2 910 586	2 842 250	2 497 447
Andre rentekostnader	32 223	0	500	0
Sum	**2 803 575**	**2 910 586**	**2 842 750**	**2 497 447**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Infrastruktur El- bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 800 000	78 218
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 800 000	78 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	99 800 000	78 218
Anskaffelsesår :	2019	2021
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.
Gnr 15/bnr 1474

Note 18 - Andre fellesanlegg

	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	342 500
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	342 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	319 667
Årets avskrivninger :	22 833
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 19 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	205 000	205 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-3 652 689	2 126 963
Årets endringer i egenkapital	-724 305	-5 779 652
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-4 171 994**	**-3 447 689**

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

Årets resultat for 2025 er et underskudd på kr 724 305. Borettslaget har negative disponible midler ved utgangen av året, som skyldes kostnader på nødvendig vedlikehold og tapt sak i Nord- Troms og Senja Tingrett. Rettsaken resulterte i at borettslaget ble dømt til å betale saksomkostninger på kr 694 379, se note 14, andre driftskostnader.

Negative disponible midler dekket ved opptak av kortsiktig lån i 2026. Borettslaget har også økning i felleskostnader for å dekke avdrag på lånet og de økte kostnadene. Det kortsiktige lånet er gitt av Bonord og skal innfris i løpet av 2 år. Se note 21. Det skal gi positive disponible midler i 2026.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	49 900 000	49 900 000
Sum	**49 900 000**	**49 900 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Saksomkostninger etter tapt rettsak	694 379	
Sum	**694 379**	

Se note 19 Egenkapital.

Note 22 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	104 280 176	104 742 007
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	99 878 218	99 878 218

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale 16368314661.
Lån 16368314661 er ikke i IN-avtalen.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Renovering av tak	Hovedlån
Lånenummer:	**16368314661**	**16362064574**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.03.2054	20.06.2061
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	49 900 000
Lånesaldo 01.01:	7 000 000	45 607 955
Avdrag i perioden:	23 820	2 906 505
Lånesaldo 31.12:	**6 976 180**	**42 701 450**
Saldo 5 år frem i tid:	6 338 918	40 228 584
Andelssaldo 01.01:	0	2 234 052
Innbetalt IN i perioden:	0	2 498 164
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	29 670
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 702 546**
Sum pantegjeld for lån:	**6 976 180**	**47 403 996**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362064574	1	1 519 968	1 519 968
	4	1 268 223	5 072 892
	2	1 220 724	2 441 448
	12	1 182 725	14 192 700
	18	1 068 727	19 237 086
	1	237 349	237 349
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368314661	1	192 108	192 108
	1	178 532	178 532
	8	177 038	1 416 304
	13	172 558	2 243 254
	12	165 159	1 981 908
	6	160 679	964 074

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16368314661 har første avdrag 20.03.2026 med kr 29 367	1	192 108	270
	1	178 532	251

Pantegjeld i kredittinstitusjon

8	177 038	248
13	172 558	242
12	165 159	232
6	160 679	225

Resultat og balanse med noter for Evjenvegen 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Evjenvegen 3 Borettslag

Styreleder	Anne Øien (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Wenche-Carina Onsvåg (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Iselin Johanne Simonsen (sign.)	24.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Evjenvegen 3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Evjenvegen 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: M4YLX-2802A-00SWG-ND9UF-HTB93-NNX6S

Shape the future with confidence

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

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

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

Tromsø, 28. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M4YLX-2802A-00SWG-ND9UF-HTB93-NNX6S

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."

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-28 13:14:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M4YLX-2802A-00SWG-ND9UF-HTB93-NNX6S

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

VEDTEKTER FOR EVJENVEGEN 3 BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Evjenvegen 3 Borettslag, og har org. nr. 921 564 511. Lagets forretningskontor er i Tromsø kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord som er forretningsfører

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 41 andeler, pålydende kr 5.000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende innen fastsatt frist, har Boligbyggelaget Nord forkjøpsrett i samsvar med borettslagsloven § 4-15.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede. Styret skal sørge for at andelseierne og boligbyggelaget varsles skriftlig om mottatte meldinger og forhåndsvarsler om eierskifte, og fastsetter frist for når forkjøpsrett må gjøres gjeldende. Fristen skal ikke være kortere enn fem hverdager.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.3 Korttidsutleie

Korttidsutleie av boligen, herunder utleie gjennom digitale plattformer eller lignende (for eksempel Airbnb), er tillatt innenfor rammene av borettslagsloven.

Korttidsutleie kan ikke overstige 30 døgn per kalenderår, jf. borettslagsloven § 5-4.
Andelseier skal på forhånd melde korttidsutleie skriftlig til styret. Meldingen skal inneholde:

- tidsperioden boligen skal leies ut
- andelseiers kontaktinformasjon under utleien
- opplysninger om hvem som skal benytte boligen

Andelseier er ansvarlig for at leietakere overholder borettslagets vedtekter og ordensregler.

Korttidsutleie som medfører urimelig ulempe eller sjenanse for øvrige beboere anses som mislighold av andelseiers plikter.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.2 Arbeider i boligen

Større oppussingsarbeider i boligen skal meldes skriftlig til styret før arbeidet igangsettes.

Dette gjelder særlig arbeider som berører eller kan påvirke:

- ventilasjonssystem
- rør, avløp eller vanninstallasjoner
- elektriske installasjoner
- bærende konstruksjoner
- brannskiller
- felles installasjoner eller bygningsmessige forhold

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i eller endre ventilasjonsanlegg som kan påvirke byggets ventilasjonssystem uten styrets godkjenning. Ved utskifting av kjøkkenventilator eller annet ventilasjonsutstyr skal løsning være kompatibel med borettslagets ventilasjonssystem.

Andelseier er ansvarlig for at arbeid utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter, og for eventuelle skader eller ulemper arbeidet påfører borettslaget eller andre andelseiere.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (herunder skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også ansvar for tekniske installasjoner i boligen, herunder elektriske installasjoner fra og med første hovedsikring, varmtvannsbereder, sanitærutstyr og varmekabler.

Andelseieren har ansvar for rensing og vedlikehold av innvendige avløpsledninger frem til borettslagets fellesledning, samt rensing av sluk, herunder sluk på balkonger og terrasser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseieren plikter å holde boligen fri for skadedyr, og skal uten ugrunnet opphold varsle styret dersom det oppdages skadedyr eller forhold som kan medføre skade på bygningen.

Oppdager andelseieren skade som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å melde fra til styret uten ugrunnet opphold.

Andelseieren er erstatningsansvarlig etter borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. punkt 4.3.

Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, forutsatt at dette ikke medfører unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av bygningen, herunder yttertak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, fasade, samt utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

Andelseieren skal gi adgang til boligen for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftning som utføres av borettslaget eller av personer utpekt av styret. Ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.6 Parkering

Styret kan fastsette regler for bruk og tildeling av parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Parkering skal skje på de plasser som er anvist av styret. Styret kan fastsette regler om gjesteparkering, snørydding og bruk av parkeringsplasser med ladestasjon.

4.7 Elbillading

Installasjon og bruk av ladeutstyr for elbil skal skje gjennom borettslagets etablerte ladeordning.

Private ladeinstallasjoner eller endringer i elektriske installasjoner knyttet til elbillading kan ikke etableres uten styrets samtykke. Styret kan fastsette nærmere regler for bruk av ladestasjoner.

4.8 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så langt det ikke er til urimelig ulempe eller sjenanse for andre andelseiere eller brukere av eiendommen.

Andelseier er ansvarlig for at dyreholdet ikke medfører:

- skade på bygning eller fellesarealer
- støy, lukt eller andre sjenerende forhold
- ulempe eller utrygghet for øvrige beboere

Andelseier skal sørge for forsvarlig tilsyn og renhold, og plikter å fjerne etterlatenskaper på borettslagets eiendom.
Styret kan fastsette nærmere regler for husdyrhold, herunder krav om registrering og praktiske forhold knyttet til dyreholdet.
Ved vesentlig eller gjentatt mislighold kan styret kreve at dyreholdet opphører.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som kommer frem av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
Styret benytter elektronisk kommunikasjon, herunder e-post og borettslagets digitale portal, ved utsendelse av informasjon, innkallinger og dokumenter til andelseiere. Andelseiere plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert slik at slik kommunikasjon kan mottas.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[3] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Eirik Skjelbakken er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Anne Øien er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Eirik Skjeldbakken og Maja Birkely Sebjørnsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.05.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Sak utgår.

Vedtak:

_____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 130 000,-

Vedtak:
Styrehonorar vedtatt med kr 170 000,-

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder. Eirik Skjelbakken er på valg.

Vedtak:
Anne Øien velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlem. Maja Birkely Sebjørnsen og Anne Øien er på valg.

Vedtak:
Carina Onsvåg og Iselin Simonsen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem. Wenche-Carina Onsvåg er på valg.

Vedtak:
Kaja Klo velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:
En representant i styret velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Balkong til alle 3 roms

Balkong til alle 3-roms leiligheter, som har utsikt uten balkong samt. Har skyvedør fra før. Er gjort på leiligheter lengere bort i et anna borettslag. Dette er en mulighet for 3-roms eiere til også ha mulighet å sole seg ute på sommeren.

Vedtak:
Styret er positivt innstilt til å igangsette prosessen, under forutsetning at alle kostnadene dekkes av de som ønsker veranda. Styret kontakter beboere som er aktuelle for å kartlegge. 1 beboer til stede stemmer for å igangsette prosess. Det må stemmes på nytt ved ekstraordinær generalforsamling før prosess igangsettes.

6. Plenklipping

Plenen må vedlikeholdes i sommermånedene og i fjor ble dette gjort alt for sjeldent. Styrer ønsker å høre med beboere om hvilke tiltak som må gjøres for at dette skal bli gjort oftere.

Vedtak:
Betale en sum på 500,- til vedkommende som klipper plenen. Det legges frem forslag til system for å melde inn ønske om å klippe plen. Plen klippes etter behov og vurderes av styret.

7. Dugnad

Hva skal gjøres på dugnad i år. Skal beboere delta eller skal styret leie inn arbeidskraft?

Forslag til hva som trengs å gjøres:

- Søppelrydding på eiendom
- Kosting og fjerning av grus
- Luking av ugress og fjerne falne trær.
- Pussing og oljing av platting på oversiden (tilbud innhentes)
- Maling av gelender og levegger på nersiden av bygget (tilbud innhentes)
- Legge inn søknad til kommunen om trimming/felling av trær
- Vedlikehold av lekeplass, fylle på sand (sikre at vi følger regelverk/krav)
- Fjerne benkene på baksiden
- Rydde i boder/fellesbod
- Bruke eller fjerne material og skrot på bakside
- Innleie kontainer til restavfall

Vedtak:

Vi ønsker innspill fra beboere om hva som skal gjøres av oss og hva vi må leie inn arbeidkraft for å få gjennomført.

Innhenter tilbud på pussing og oljing av platting på oversiden og Maling av gelender. Derosm tilbud er på under 100.000 NOK vedtas tilbud.

Protokoll for Evjenvegen 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Skjelbakken (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Anne Øien (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Maja Birkely Sebjørnsen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Wenche-Carina Onsvåg (sign.)	13.05.2025

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 15 / 1474 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	B	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1425	Boliger på 15/16, Tomasjord	Eldre reguleringsplan	26.08.1998	B	Boliger
1425	Boliger på 15/16, Tomasjord	Eldre reguleringsplan	26.08.1998	B	Boliger
1425	Boliger på 15/16, Tomasjord	Eldre reguleringsplan	26.08.1998	FGA	Felles grøntareal
1425	Boliger på 15/16, Tomasjord	Eldre reguleringsplan	26.08.1998	FGP	Felles gårdsplass
1425	Boliger på 15/16, Tomasjord	Eldre reguleringsplan	26.08.1998	FP	Felles parkeringsplass
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005		Annen veigrunn

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_24	0142
Faresone	Ras- og skredfare	H310_735	0142
8	Rød sone T-1442	H210_47	0142
Faresone	Annen fare	H390_10	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.4.2026

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-15/1474/0

Bruksnavn		Beregnet areal	5 829.8
Etablert dato	25.03.1999	Historisk oppgitt areal	5 830.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EVJENVEGEN 3 BORETTSLAG	921564511	H - Hjemmelshaver		c/o BONORD	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	01.12.2006		047152	
DL - Kart- og delingsforretning	25.03.1999		M042189	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	26.02.1999	5 829.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16559555	0	152 - Studenthjem/studentboliger	TB - Tatt i bruk
16560766	0	999	TB - Tatt i bruk
300052930	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16559555: 152 - Studenthjem/studentboliger

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 377.0
Antall boenheter	41	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 377.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.03.1999	14.06.1999
IG - Igangsettingstillatelse	07.04.1999	19.10.1999
TB - Tatt i bruk	28.04.2000	05.05.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	31	671.0	0.0	671.0	0.0
H02	10	527.0	0.0	527.0	0.0
H03	0	55.0	0.0	55.0	0.0
K01	0	132.0	0.0	132.0	0.0
U01	0	992.0	0.0	992.0	0.0

Bygning 16560766: 999

Opprinnelseskode		BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.09.1999	07.10.1999
IG - Igangsettingstillatelse	15.10.1999	18.10.1999
TB - Tatt i bruk	01.01.2000	24.01.2000

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	7.0	7.0	0.0

Bygning 300052930: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	12.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	12.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		17.04.2009

Bruksenheter

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

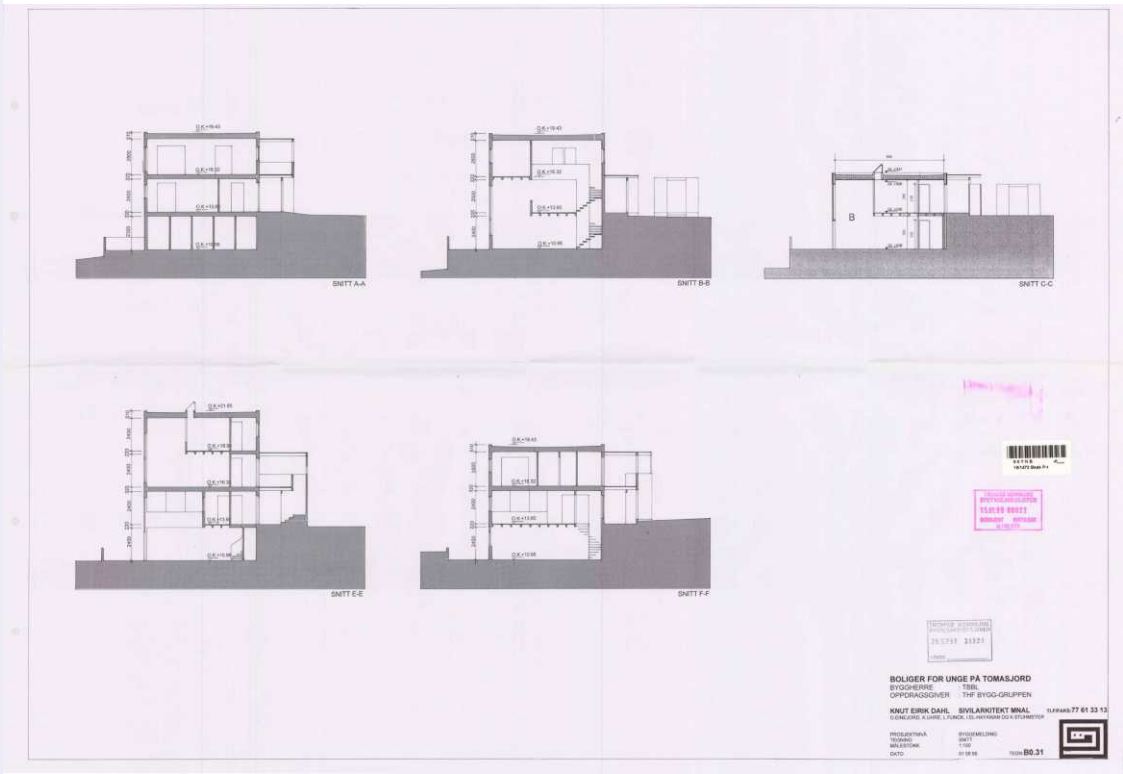
Etasjer

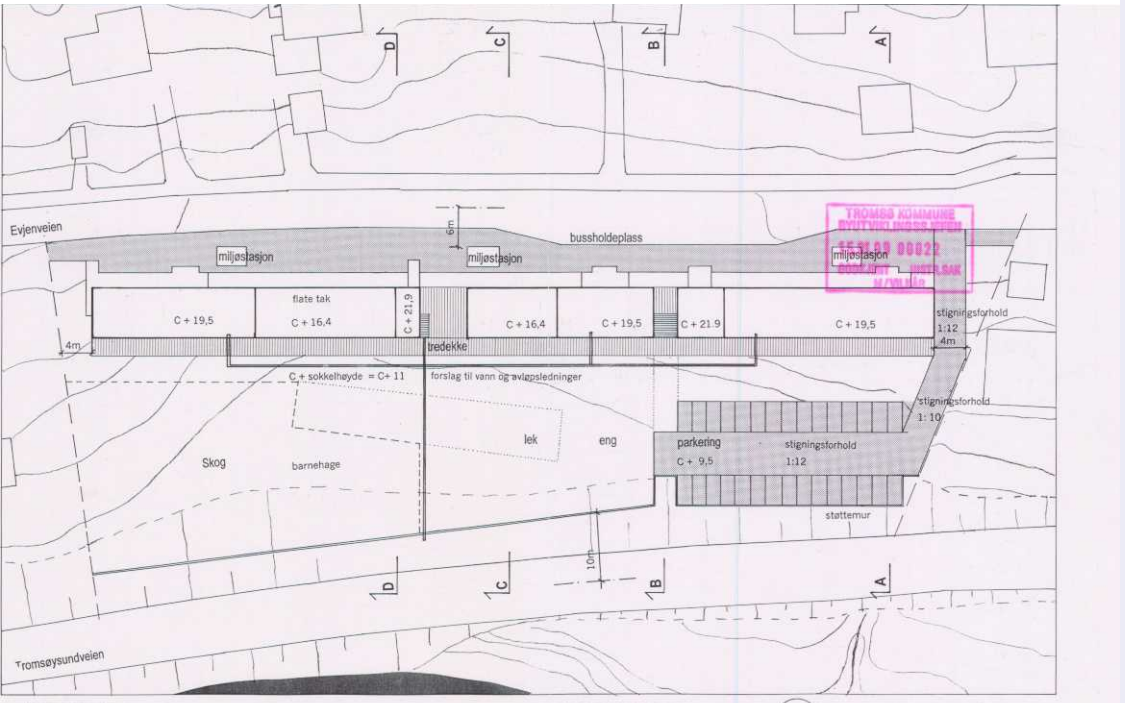
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	12.0	12.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Evjenvegen	152A		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152B		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152C		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152D		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152E		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152F		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152G		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152H		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152I		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152J		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152K		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152L		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152M		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152N		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	152O		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154A		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154B		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154C		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154D		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154E		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154F		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154G		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154H		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154I		9024 TOMASJORD
Evjenvegen	154J		9024 TOMASJORD

Evjenvegen	156A	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156B	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156C	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156D	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156E	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156F	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156G	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156H	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156I	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156J	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156K	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156L	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156M	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156N	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156O	9024 TOMASJORD
Evjenvegen	156P	9024 TOMASJORD



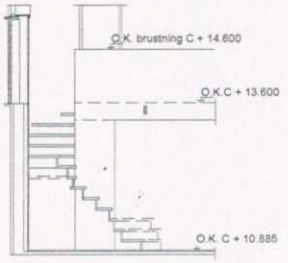


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
29 SEP 98 38923
ARKIV:

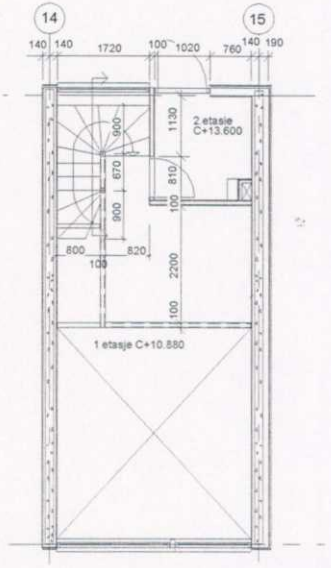
SITUASJONSPLAN ER IDENTISK MED REGULERINGSPLAN. KARTET ER TEGNET AV FOR Å GI ET MER LESBART BILDE.

BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN
KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL TLF/FAKS:77 61 33 13
TEGNING : SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK : 1:500
DATO : 20 09 89

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
L.NR. S.SEH.
10.01.00 01194

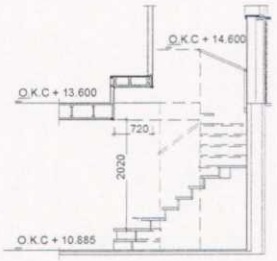


snitt gjennom trapp i leilighet C 1:100



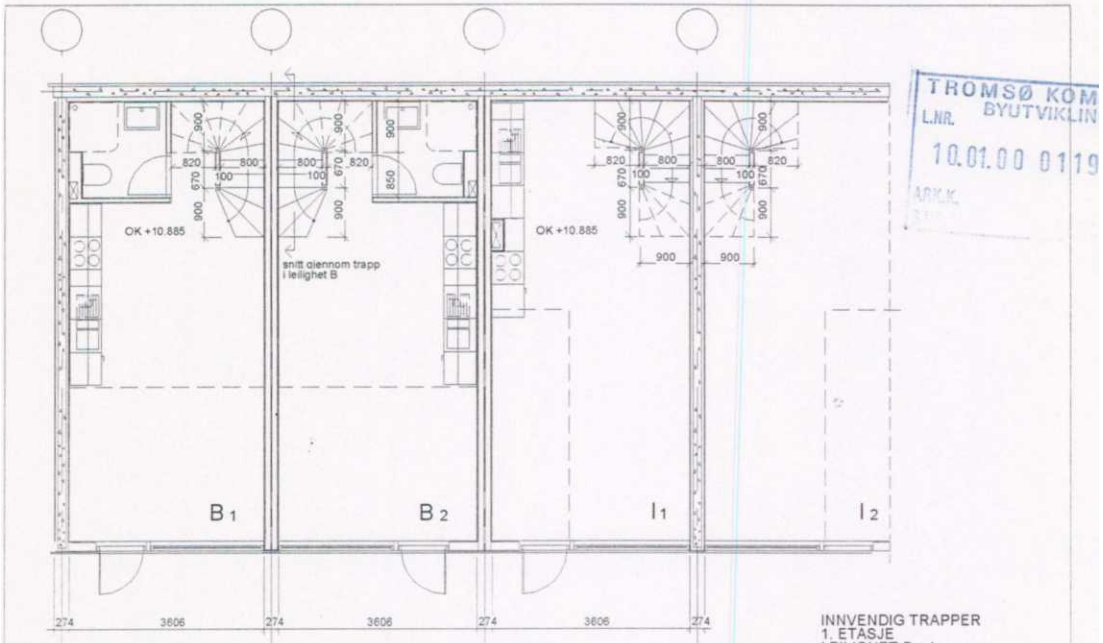
INNVENDIG TRAPPER
2. ETASJE
LEILIGHET C

1:100



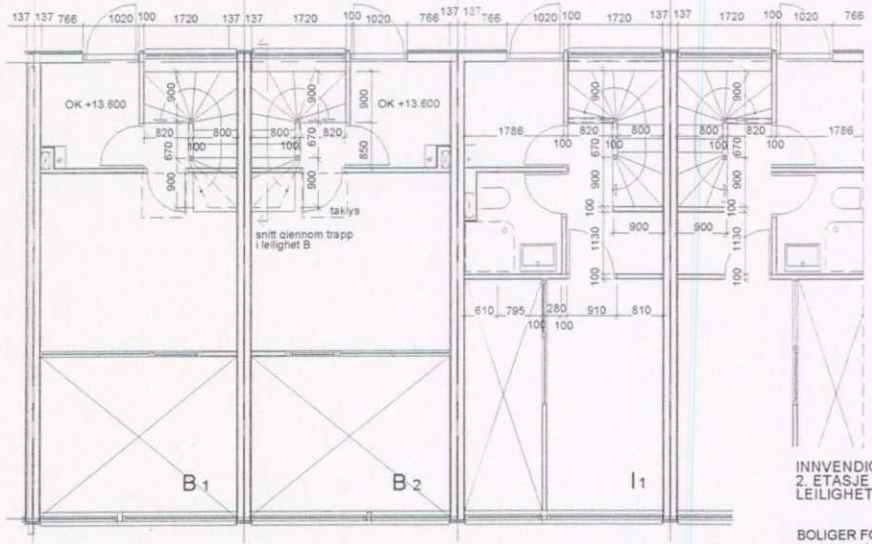
snitt gjennom trapp i leilighet B 1:100

BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN
DAHL ARKITEKTER AS TLF 77 61 33 13
K.E.DAHL, O.EINEJORD, K. UHRE, K. STUHMEYER
KONTROLL
PROSJEKTNR. ARBEIDSTEGNING
TEGNING
MÅLESTOKK
DATO 22 11 99
TEGN. A 481



TROMSØ KOM
BYUTVIKLIN
L.NR.
10.01.00 0119
ARK.K.

INNVENDIG TRAPPER
1. ETASJE
LEILIGHET B + I

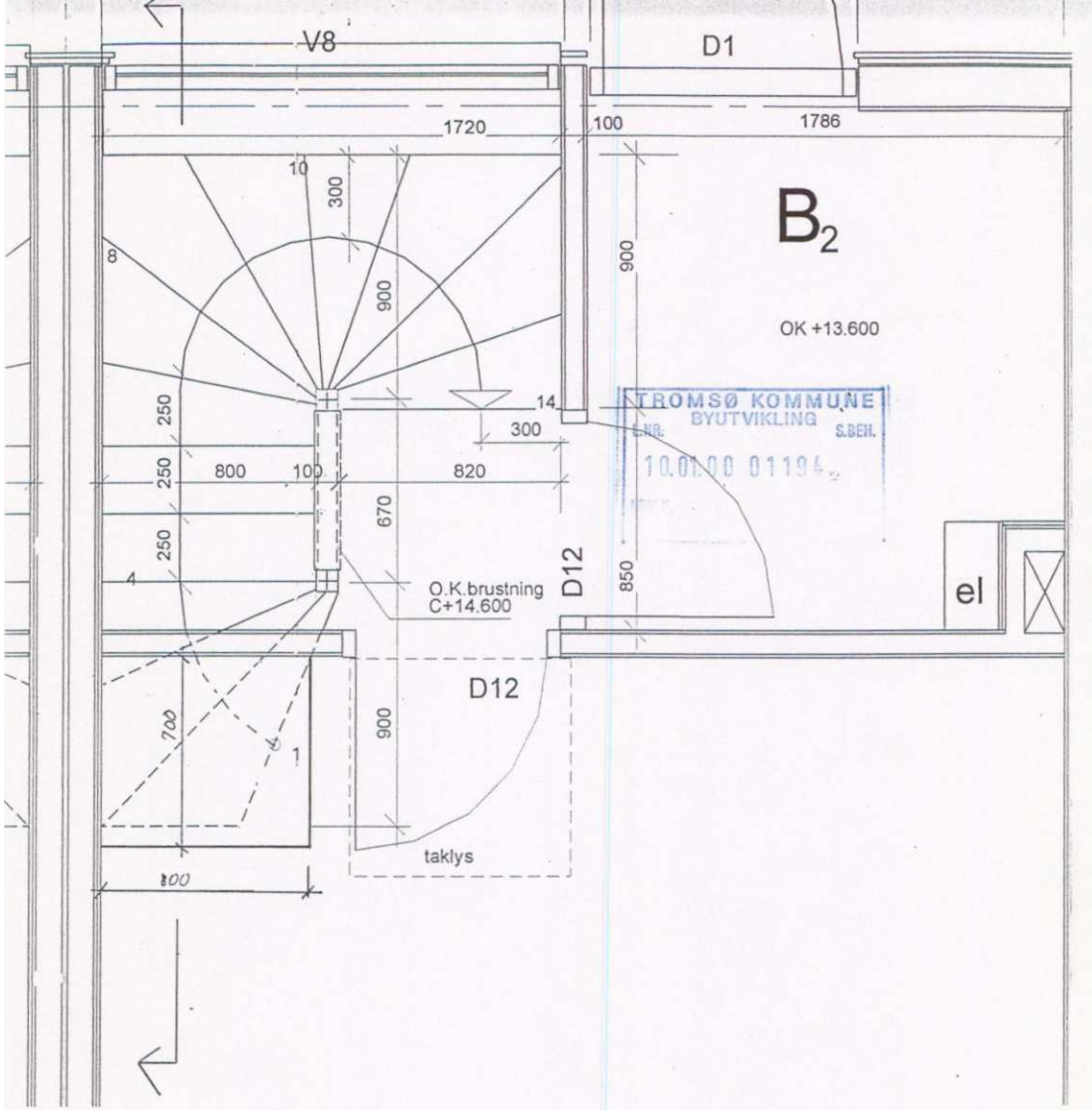


INNVENDIG TRAPPER
2. ETASJE
LEILIGHET B + I 1:100

BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD

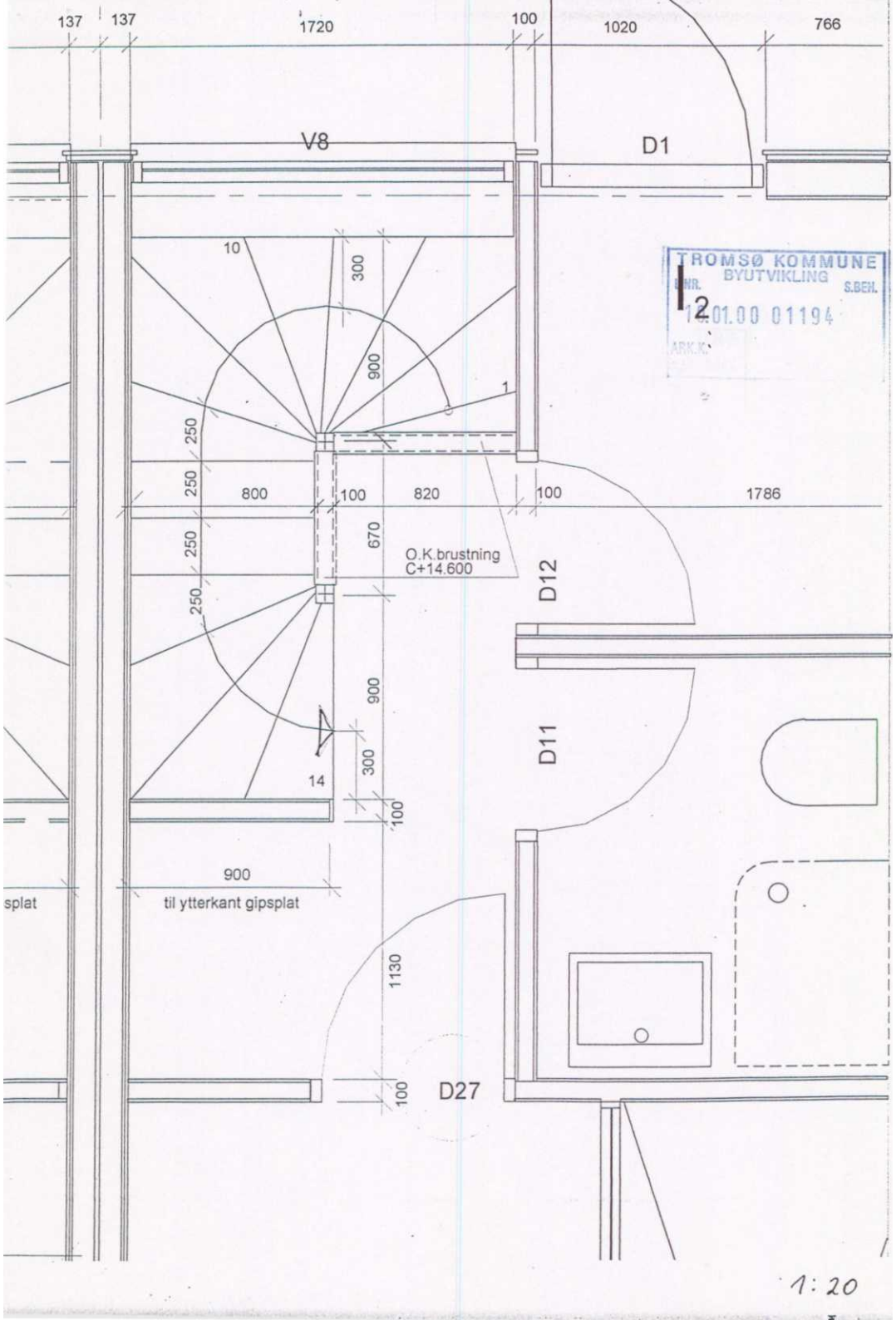
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN

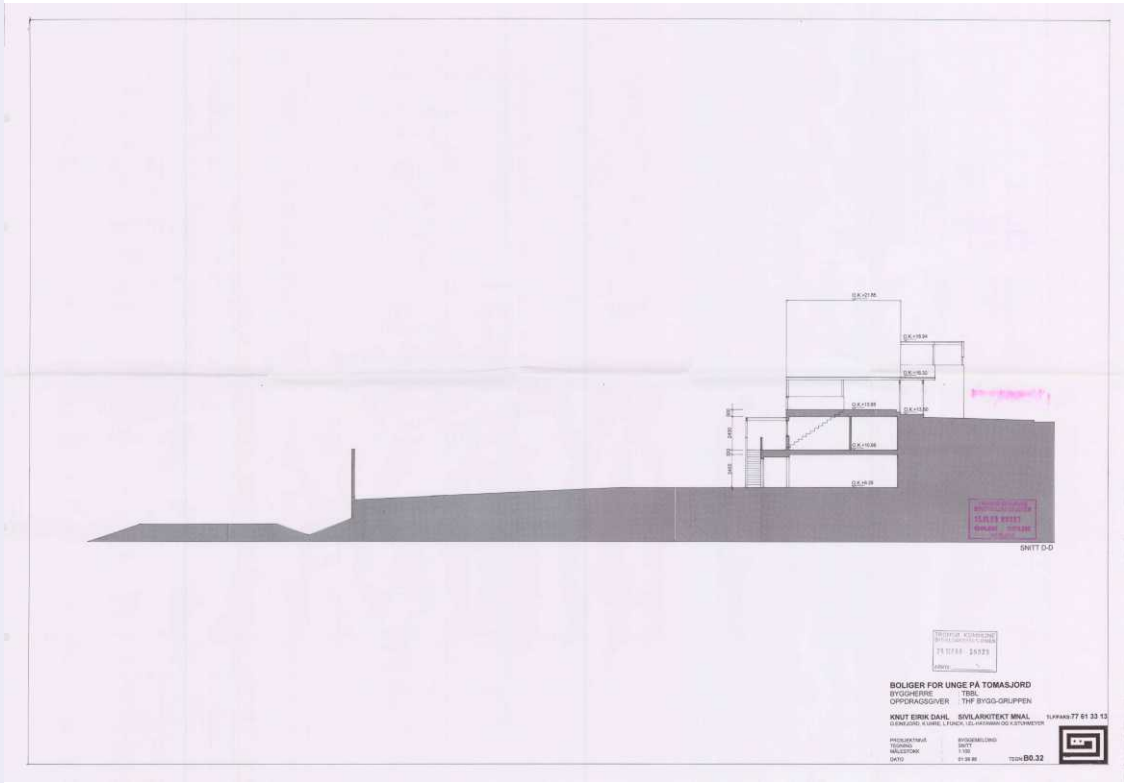
DAHL ARKITEKTER AS TLF 77 61 33 13
K.B.DAHL, O.ERNEJORD, K.VARE, K.STUHMEYER
KONTROLL
PROSJEKTNR. ARBEIDSTEGNING
TEGNING
MÅLESTOKK
DATO 22 11 99
TEGN. A 481

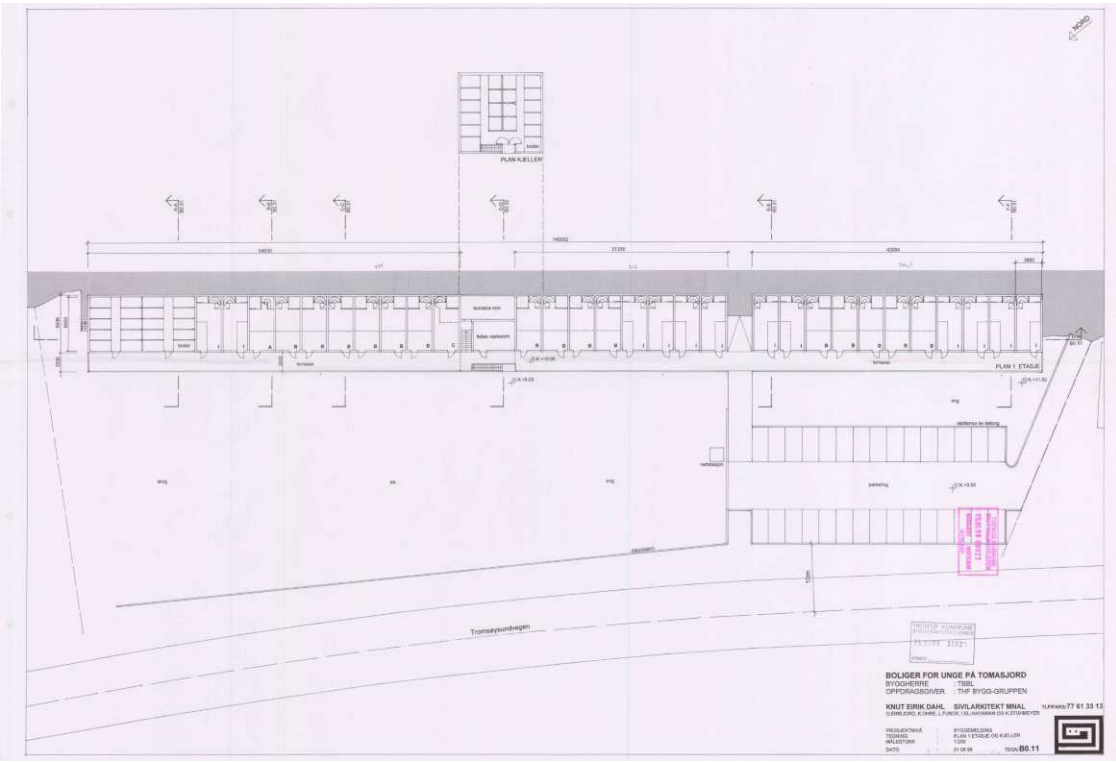


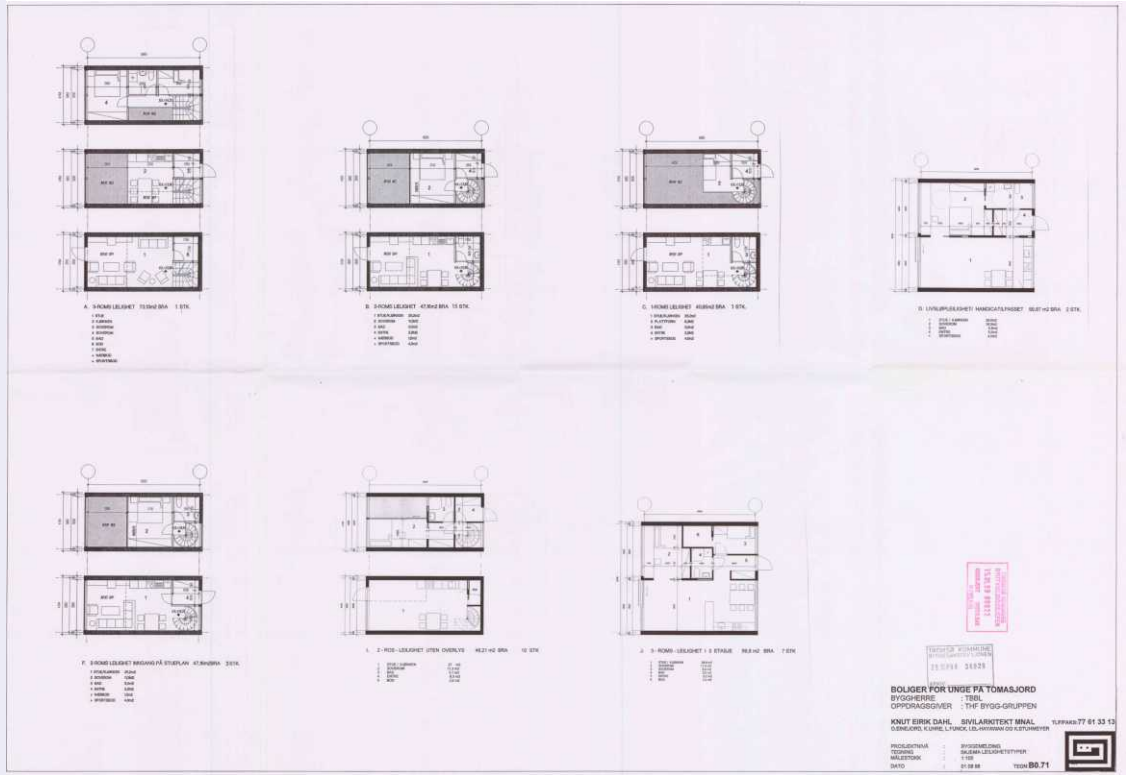
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
L.NR.
S.BEH.
10.01.00 01194

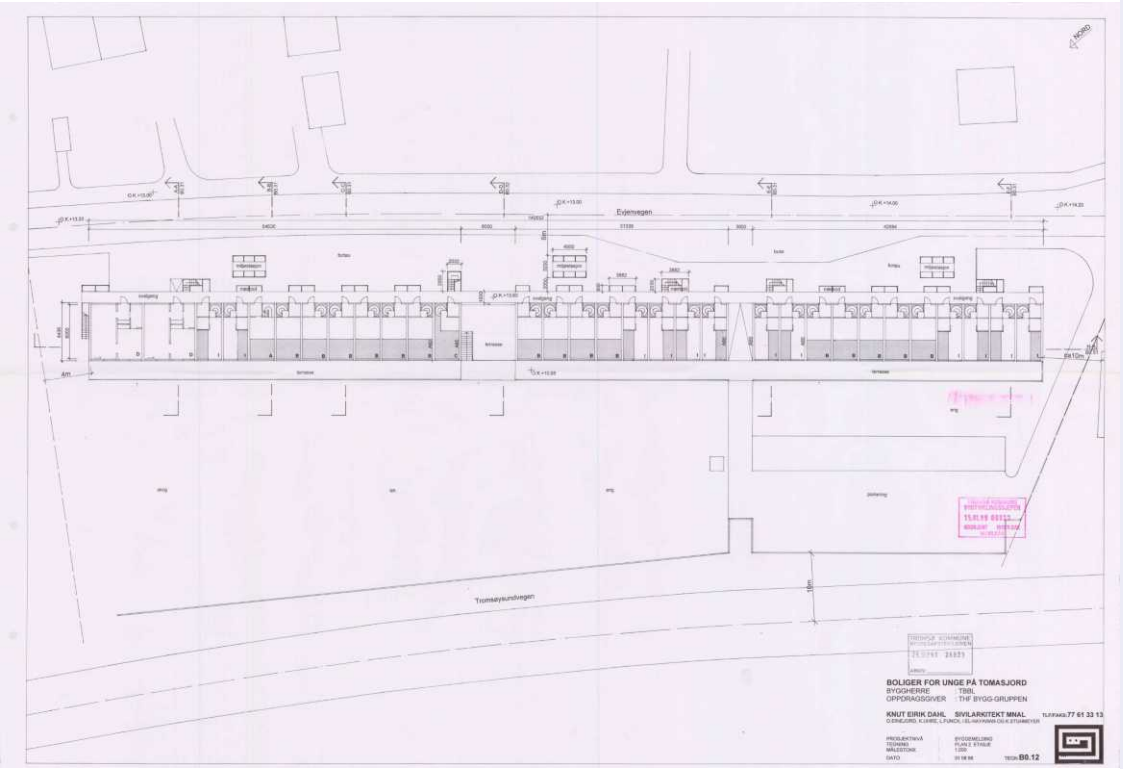
1: 20

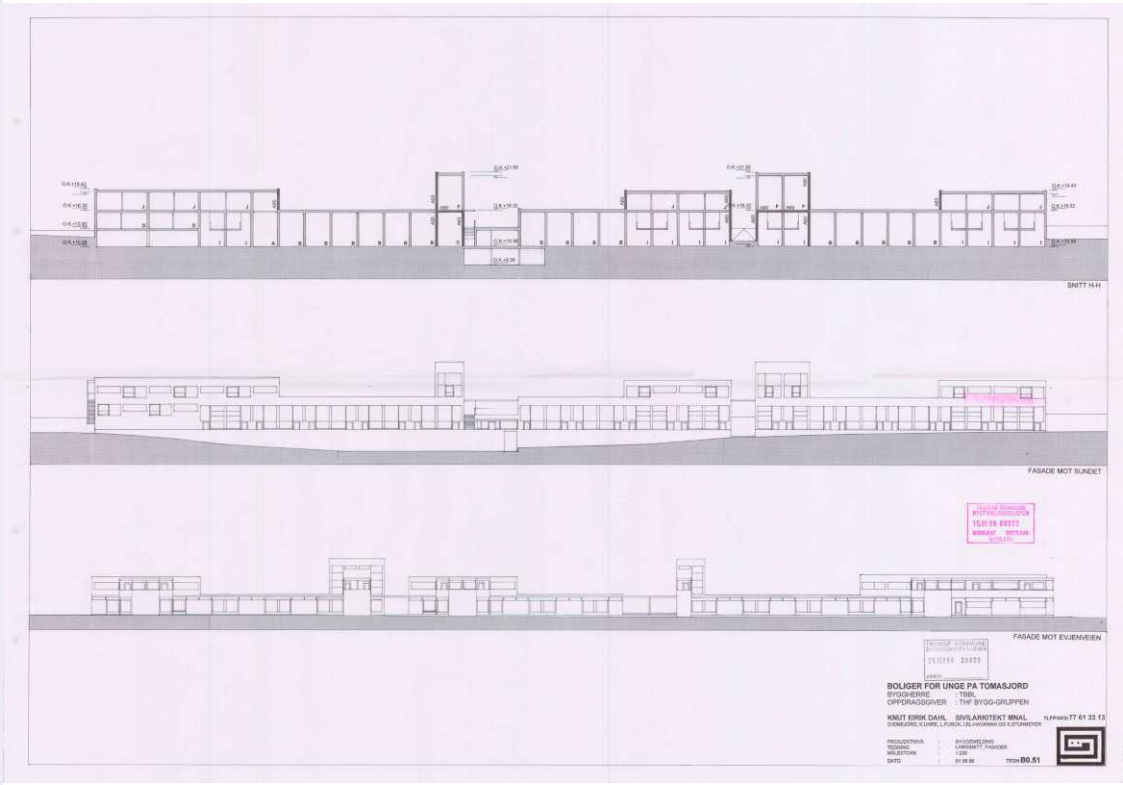

137
137
1720
100
1020
766
V8
D1
10
300
900
1
250
250
250
250
800
100
820
100
1786
670
O.K.brustning
C+14.600
D12
900
D11
14
300
100
900
til ytterkant gipsplat
splat
1130
100
D27
1:20
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
S.BEH.
12.01.00 01194
ARK.K.

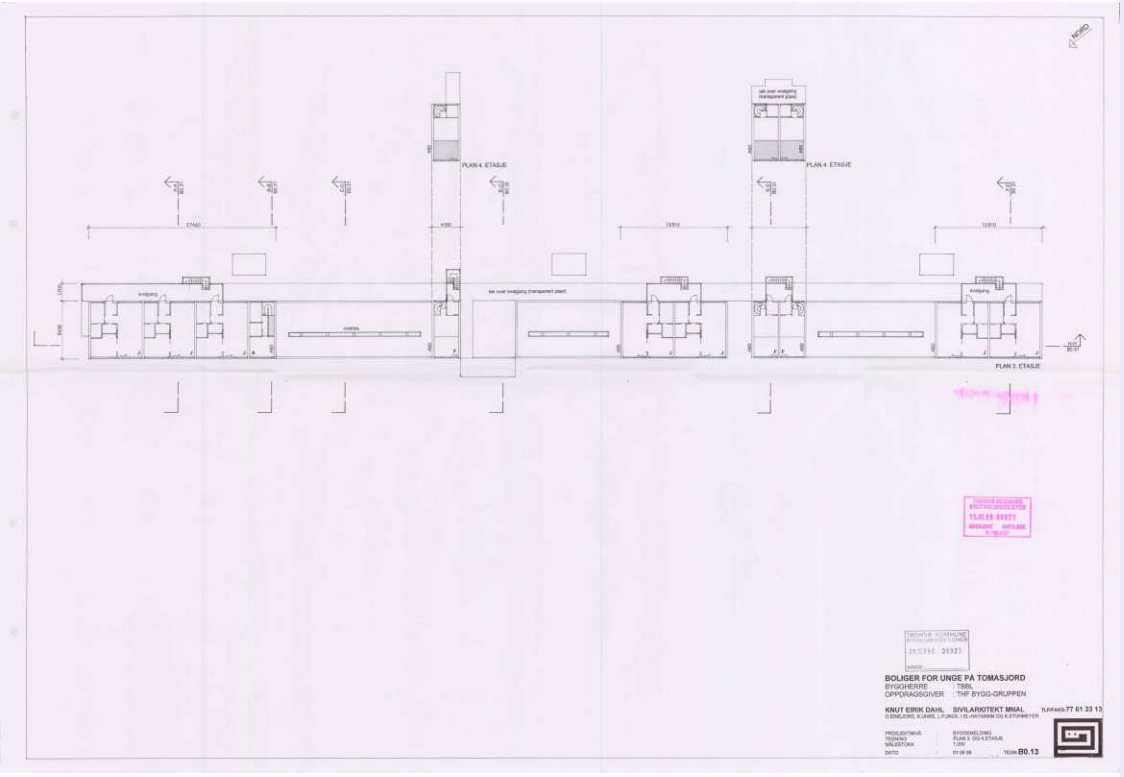

SNITT D-D
BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE TBBL
OPPDRAGSGIVER THF BYGG-GRUPPEN
KNUT ERIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL
B0.32


NORD
PLAN KJELLER
PLAN 1. ETASJE
Tromøysundvegen
BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN
KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL TLFFAKS:77 61 33 13
PROSJEKTNIVÅ : BYGGEMELDING
TEGNING : PLAN 1.ETASJE OG KJELLER
MÅLESTokk : 1:200
DATO : 01.08.08
TEGN:B0.11


A 3-ROMS LEILIGHET 70.5m2 BRA 1 STK.
B 3-ROMS LEILIGHET 47.8m2 BRA 15 STK.
C 3-ROMS LEILIGHET 45.8m2 BRA 1 STK.
D LIVSLØPSLEILIGHET/ HANDICAPTILPASSET 55.67 m2 BRA 2 STK.
F 2-ROMS LEILIGHET BRENGANG PÅ STUEPLAN 47.8m2BRA 3 STK.
I 2 - ROS - LEILIGHET UTEN OVERLYS 46.21 m2 BRA 10 STK.
J 3 - ROMS - LEILIGHET I 3 ETASJE 68.8 m2 BRA 7 STK.
BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN
KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL TLFFAKS:77 61 33 13
PROSJEKTNIVÅ : BYGGEMELDING
TEGNING : SKJEMA LEILIGHETSTYPER
MÅLESTokk : 1:100
DATO : 01.08.08
TEGN:B0.71


NORD
Evjenvegen
Tromsøysundvegen
BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN
KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL
TLF/Faks:77 61 33 13
PROSJEKTNIVÅ : BYGGEMELDING
TEGNING : PLAN 2. ETASJE
MÅLESTOKK : 1:200
DATO : 01.08.98
TEGN:B0.12


SNITT H-H
FASADE MOT SUNDET
FASADE MOT EVJENVEIEN
BOLIGER FOR UNGE PA TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN
KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL
TLF/Faks:77 61 33 13
PROSJEKTNIVÅ : BYGGEMELDING
TEGNING : LANGSNITT, FASADER
MÅLESTOKK : 1:200
DATO : 01.08.98
TEGN:B0.51



Byutvikling
Tromsø kommune

Per Nystad as
Tromsøysundvn. 254

9020 TROMSDALEN

90YN8
15/1472 Bsak F-f

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	007504/04-SISHEN 00/00171	Sissel Henriksen Telefon: 77 60 55 37	20.02.2004

EVJENVN. 15/16 - OPPFØRING AV BLOKK
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: TBBL Utleieboliger a.s

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

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 16.02.04 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer *.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

for Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Sissel Henriksen
overingeniør

Kopi til:
- TBBL Utleieboliger a.s, Grønnegt. 58/60,

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1 B 9008 TROMSØ	NO 940 101 808 MVA	77 60 40 00 77 60 55 15	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860

Byutvikling
Tromsø kommune

Per Nystad as
Tromsøysundvn. 254

9020 TROMSDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	021896/04-SISHEN 00/00171	Sissel Henriksen **Telefon:** 77 60 55 37	14.05.2004

EVJENVN. 15/1472/1474 - OPPFØRING AV BOLIGER FOR UNGE
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: TBBL Utleieboliger a.s

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
41 stk. utleieleiligheter på eiendom 15/1474.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 16.02.04 for tiltaket godkjent i SAK 22/99.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

Sissel Henriksen
for Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Sissel Henriksen
overingeniør

Kopi til:
- TBBL Utleieboliger a.s, Grønnegt. 58/60,

D.E

TROMSØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Byutvikling

Nord-Tre AS
Fiolvn. 18

9016 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	019172/00-TEKNJPE 00/00171	Johan Pedersen **Telefon:** 77 60 55 41	28.04.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver: TBBL Utleieboliger a.s

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer **22/99 og 121/99.**

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 **gis det midlertidig brukstillatelse** for:

EVJENVEIEN 152 A – K (15 LEILIGHETER)
EVJENVEIEN 154 A – J (10 LEILIGHETER)
EVJENVEIEN 156 A – O (16 LEILIGHETER)

GNR 15/1474

Gjenstående arbeider må utbedres innen tidsfrister, jfr SAK § 19.
15.08.00. JFR. KONTROLLERKLÆRINGER.

Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer datert 14.02.00. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 30.

Ingrid Svotsen
for Halvard Thon
kontorleder

Johan Pedersen
Avdelingsingeniør

Kopi til:

- Per Nystad AS, Tromsøysundvn. 254, 9020 TROMSDALEN

Byutvikling
Tromsø kommune

Per Nystad as
Tromsøysundvn. 254

9020 TROMSDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	013986/04-SISHEN 00/00171	Sissel Henriksen Telefon: 77 60 55 37	30.03.2004

EVJENVN. 15/1472/1474 - OPPFØRING AV BOLIGER FOR UNGDOM
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: TBBL Utleieboliger a.s

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
17 stk. utleieleiligheter på eiendom 15/1472, og 15 stk. utleieleiligheter på eiendom 15/1474.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 16.02.04 for tiltaket godkjent i SAK 22/99.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

Sissel Henriksen
for Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Sissel Henriksen
Sissel Henriksen
overingeniør

Kopi til:
- TBBL Utleieboliger a.s, Grønnegt. 58/60,

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1 B 9008 TROMSØ	NO 940 101 808 MVA	77 60 40 00 77 60 55 15	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860

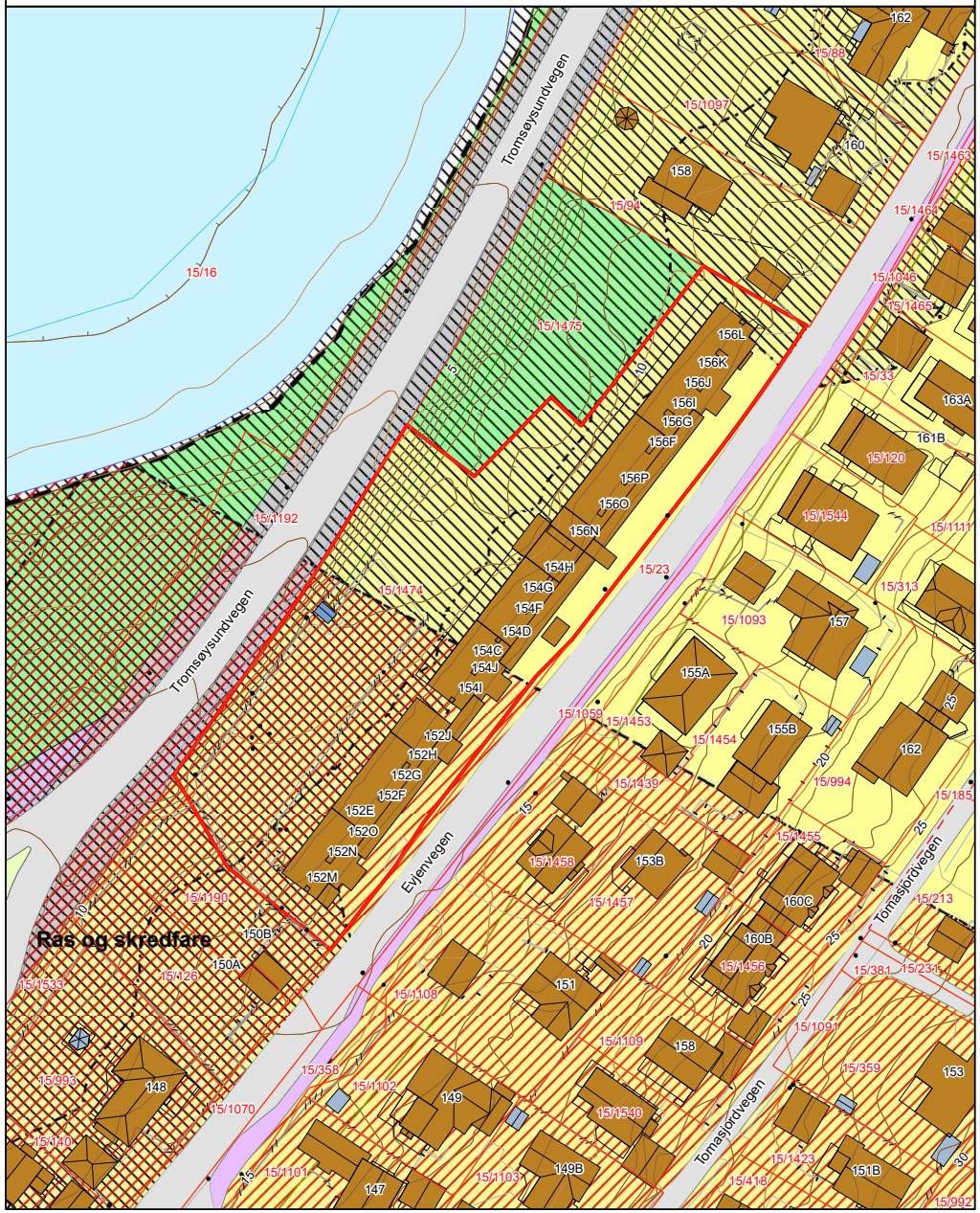
Kommuneplan

Adresse: Evjenvegen 152A, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1474/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-23

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Forretninger nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

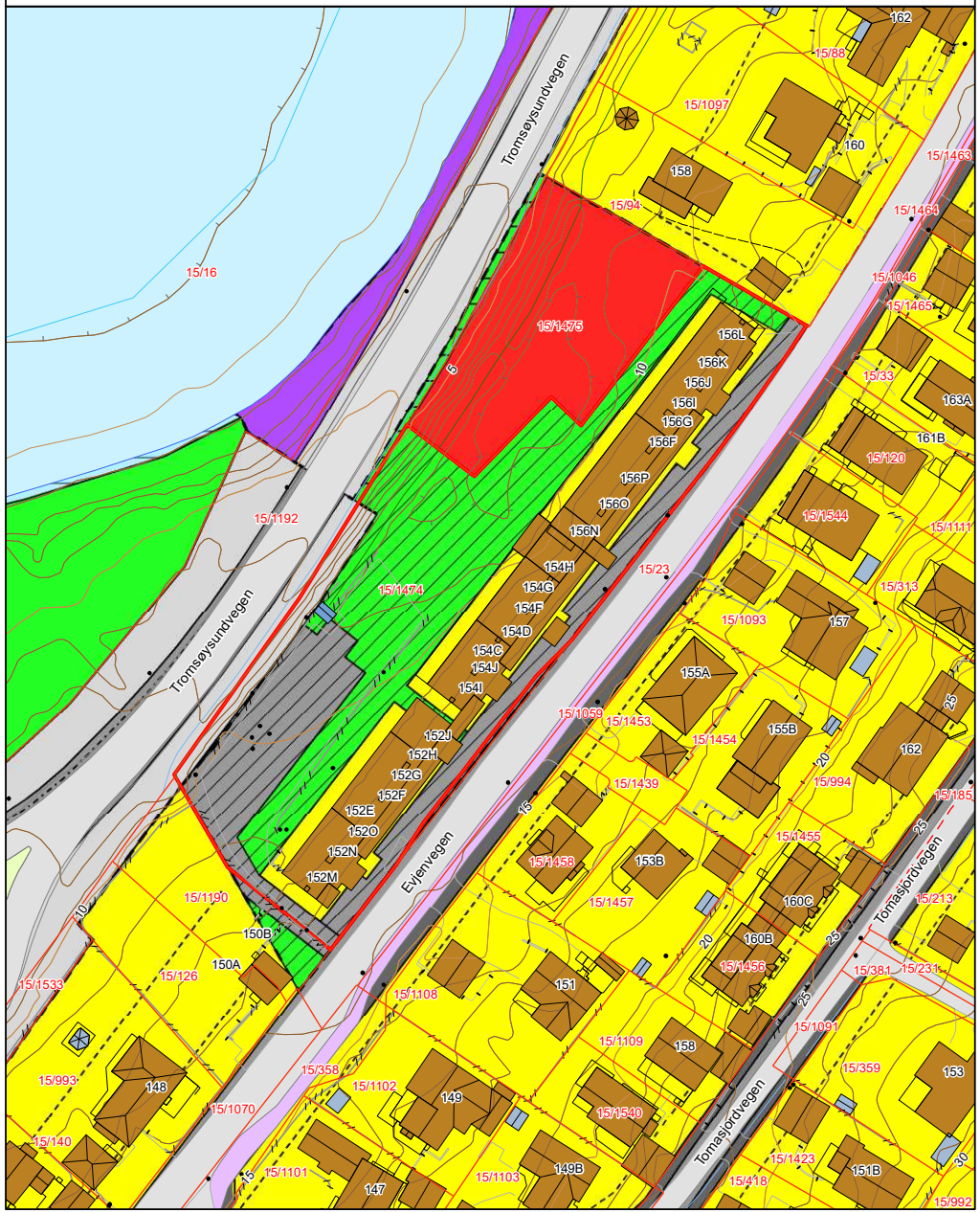
Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Evjenvegen 152A, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1474/0/0

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	1425,1499-003	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	18.1.2005,26.8.1998	Dato:	2026-04-23

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Annet trafikkområde
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260021 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Evjenvegen 152I, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 9 i EVJENVEGEN 3 BORETTSLAG, org.nr. 921564511, 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: 20260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

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