

Velkommen til

Evjenvegen 156 L, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Evjenvegen 156 L
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 890 000,-	**BRA/BRA-i**	67 / 61 m²
Omkostninger	kr	1 045,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 891 045,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 406 768.47,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 297 813,-	**Byggeår**	2000
Felleskostnader pr. mnd.	kr	11 688,-	**Etasje**	1

Energimerke E

Eiendomsmegler1 presenterer Evjenvegen 156 L.

Dette er en pent utformet andelsleilighet på et plan. Leiligheten har god intern beliggenhet på hjørnet, og anses som velholdt. Leiligheten inneholder entre med skyvedørsgarderobe, stue og kjøkken i åpen løsning, praktisk baderom og et stort soverom. Fransk balkong og sportsbod. Her bor du fint til på Tomasjord, med fin sjøutsikt fra leiligheten. Fast parkeringsplass utenfor leiligheten.

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!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

+47 928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Evjenvegen 156 L, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 37 i Evjenvegen 3 Borettslag, org.nr. 921564511, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 296 768.47,-
Prisantydning	kr	1 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 406 768.47,-
Omkostninger	kr	1 045,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 297 813,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 304 013,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 200,-

Sum omkostninger kr 1 045,- 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 11 688,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag IN lån kr 823
Renter IN lån k 5 701
Renter lån takrenovering kr 824
Grunnleie kr 3 682
TV og internett kr 638

I tillegg faktureres medlemskontingent på 300 år hvert år i februar.

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 55 237 709,- pr 22-04-2024

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

Lånenummer: 16362064574, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2024: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 22.04.2024: 45 889 459
Andel av saldo: 1 239 608
Første termin: 20.09.2020
Første avdrag: 20.09.2021 (siste termin 20.09.2061)
Flytende rente

Lånenummer: 16368314661, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2024: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 22.04.2024: 7 000 000
Andel av saldo: 177 643
Neste termin: 20.06.2024
Neste avdrag: 20.06.2025 (siste termin 20.03.2054)
Flytende rente

Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer.

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 2022 viser et overskudd på kr. 623 333.
Borettslaget budsjetterte 2023 med et overskudd på kr. 628 299.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 20.06.2025.
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 208 pr. måned. Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri perioden utgjøre totalt kr 11 896 pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser.

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
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord
Bonord
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: 61 m²
BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 67 m²
GUA: 67 m²

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 ganger 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.
Leilighetens 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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Fast parkering på oppmerket plass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1474, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 5 830 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt for borettslaget. Felles vestvendt, terrassert tomt. Opparbeidet med gressplen og asfalterte trafikk- og adkomstarealer.

Byggeår
2000 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje:
BRA-i ca 61 m²: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.
BRA-e ca 2 m²: Bod.

U. etasje:
BRA-e ca 4 m²: Bod.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår som velholdt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Flisbelagt gulv med sokkelflis og med elektriske varmekabler. Vegger kledd med malte glassfiberstrie. Himling kledd med himlingsplater. Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/slukmansjett er synlig i klemring. Malt glassfiberstrie er veggenes tettesjikt. Badet inneholder innredning med heldekkende servant, gulvstående klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet på boligventilasjon. Tilluftsspalte under dør.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedør.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere av trekonstruksjon.

Vannledninger:
Synlige deler av trykkvanns rør i kobber. Stoppekran plassert i kjøkkenskap.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegg fra byggeår. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vinduer med ventil i karm og via veggventiler.

Varmtvannstank:
VVB på 120 l plassert i kjøkkeninnredning fra 2019.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Foreligger kursfortegnelse. Skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Vindu på soverom er litt treigt.
- Dører: Heve-skyvedør i stue/kjøkken er litt vanskelig å låse.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Registreres stedvis knirk i parkett/laminat.
- Innvendige dører: Skrapemerker i skyvedør mellom soverom og bad/vaskerom. Det er også montert en kabinkrok i dørblad hvor skruene stikker litt ut, slik at døren ikke kan åpnes fullt.
- Bad: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved dusj). Ikke tilstrekkelig fall på gulv. Feil/usikker utførelse av gjennomføring for vann/avløp i gulv bak
vaskemaskin og under innredningen.
- Vannledninger: Det er irr på vannrør.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG3 – Innvendig:
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring/sluttkontroll ved ferdigstillelse av anlegget, samt dokumentasjon på arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste. Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at det ble lagt varmekabler i gulv på bad/vaskerom og skiftet tilkobling av VVB fra stikk til fastmontert. Arbeidene mangler samsvarserklæring.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: I 2022 ble følgende arbeid utført som vennetjeneste: Det er montert opp nytt dusjkabinett. Det ble montert speilskap over vasken og skap over vaskemaskin. Det ble også byttet stikkontakt og lys i/over speilskap.

Bytte av tak på badet etter lekkasje i fra enheten over da de oppgraderte kjøkken. Dette ble dekket og rettet opp av forsikringsselskap.

Pkt. 3: Det har blitt laget ny ventilasjon i nedre sportsbod i 2021.

Pkt. 7: Det er tilgjengelig el-billader i borettslaget, men da vi ikke har el-bil kjenner vi ikke videre til dette.

Pkt. 10: Byttet to lamper på soverom g gang, satt opp taklampe i støpsel i stue, samt lys under kjøkkenskap. Utført ved egeninnsats i 2023. I 2022 ble kjøkkenskap satt inn i åpent rom mellom komfyr og skap. Det ble også satt skuffer inn i skap mellom komfyr og vask. Arbeidet ble gjort som vennetjeneste. I 2023 ble det montert skyvedørsgarderobe i yttergangen som vennetjeneste.

Det ble oppdaget lekkasje i taket på borettslaget og det jobbes nå med å utbedre dette. Det pågår en sak mellom borettslaget og Bonord om hvem som skal dekke arbeidet. Vår enhet ligger i 1etg og har ikke vært påvirket av lekkasjen.

Pkt. 12: Vi har blitt opplyst om at det er en pågående reklamasjonssak på noen av badene i borettslaget. Der ble vi bedt om å melde inn skader/mangler på bad, vi observerer sprekk i flis/fuge og dette ble meldt inn. Borettslaget har hatt befaring på badet vårt hvor vi nå venter på tilbakemelding.

Pkt. 18: I vinter ble det observert mus i noen få leiligheter i borettslaget. Dette ble ryddet opp i og det ble også sikret mot dette i fremtiden av Anticimex. Det ble ikke oppdaget mus i vår leilighet.

Pkt. 28: Det pågår en sak mellom borettslaget og Bonord om hvem som skal dekke arbeidet vedrørende taket. Borettslaget har på grunn av dette tatt opp lån for å utbedre tak i vente på resultatet av saken. Det vil si at det er en usikkerhet rundt hvordan dette vil påvirke kostnadene langsiktig.

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet på Tomasjord som er en bydel i Tromsø og ligger på østsiden av Tromsøysundet, like nord for Tromsdalen. Området ligger på nordsiden av tunellinnslaget på fastlandet, ca. 4 km nord for Tromsøbrua. Vestvendt med gode sol- og utsiktsforhold. I området finner man gode turmuligheter, treningssenter, dagligvarebutikker, restaurant, barne- og ungdomsskole, barnehage mm. God bussforbindelse til Tromsø sentrum og UNN/UiT. Fra eiendommen er det ca 5 km inn til Tromsø sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå/veranda og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Dører:
Hoveddør til boligen som kompakt dør. Heve-skyvedør med 2-lags glass.

Balkonger og terrasser:
Fransk balkong. Rekkverk av balustre, spiler og håndlist i tre.

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.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 20.02.2004. 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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til boliger iht. eldre reguleringsplan for boligfelt eiendom 15/16 Tomasjord med planID 1425, datert 26.08.1998.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul/rød hensynssone, veistøy, samt annen fare og ras-/skredfare.

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 - 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.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 873 024,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 317 489,-.

Andel felles formue
kr 22 234,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2022

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Borettslaget er tilknyttet Bonord og kjøper må melde seg inn i Bonord. Innmeldingsavgift påløper.

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

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

Eier
William Åkerøy og Agnes Teisnes

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
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:
Borettslaget består av 41 boliger og styreleder er Eirik Skjelbakken. Kontakt: evjenvegen3@mittbonord.no

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.

Beising og vedlikehold av plattinger skal vedlikeholdes på dugnad. Borettslaget har nylig tatt opp lån på 7 millioner for skifting av tak, som også er en pågående rettslig prosess mot Bonord.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 000,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Even Jakobsen i Taksthuset Nord den 16-05-2024.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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 han 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. 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 16.05.2024
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2024
Vedtekter
Innkalling til årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling
Protokoll årsmøte for 2023
Informasjon vedr. IN-ordning
Bygningstegninger, datert 29.09.1998
Ferdigattest, datert 20.02.2004
Grunnkart, datert 18.04.2024
Kommuneplan, datert 18.04.2024
Reguleringsplan, datert 18.04.2024
Nabolagsprofil

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
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
E-post: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø















Plantegning



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

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

EVJENVEGEN 156L

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Austheim nord Linje 20, X23, 450	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**13 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.) 289 elever, 16 klasser	**11 min** 0.8 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 485 elever, 39 klasser	**6 min** 2.3 km
Kroken skole (8-10 kl.) 261 elever, 23 klasser	**7 min** 3.9 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**5 min** 2.5 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**7 min** 5.3 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

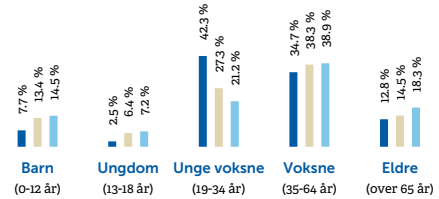
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Isbjørnen barnehage (0-5 år) 106 barn	**9 min** 0.6 km
Lunheim barnehage (0-5 år) 50 barn	**10 min** 0.7 km
Tomasjordneset barnehage (1-5 år) 36 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tomasjord PostNord	**8 min** 0.6 km
Eurospar Tomasjord	**14 min**

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

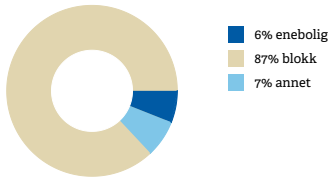
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**11 min** 0.8 km
Tomasjord brygge ballbinge Ballspill	**12 min** 0.9 km
Feel24 Tomasjord	**3 min**
Feel24 Tromsdalen	**6 min**

BOLIGMASSE

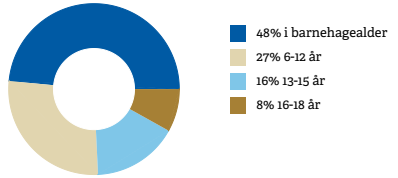


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

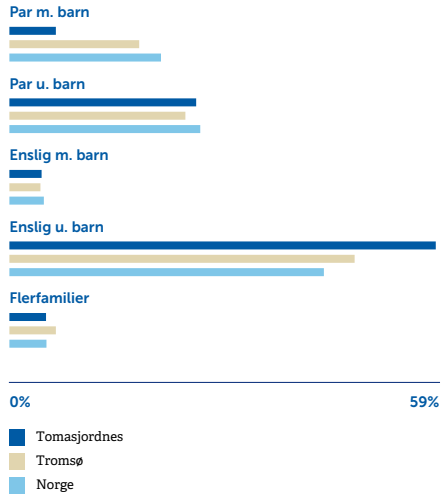
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**8 min**
Vitusapotek Pyramiden	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



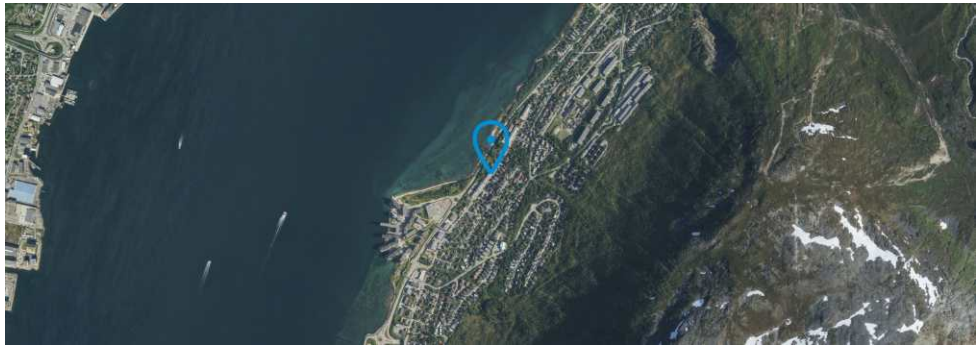
FAMILIESAMMENSETNING

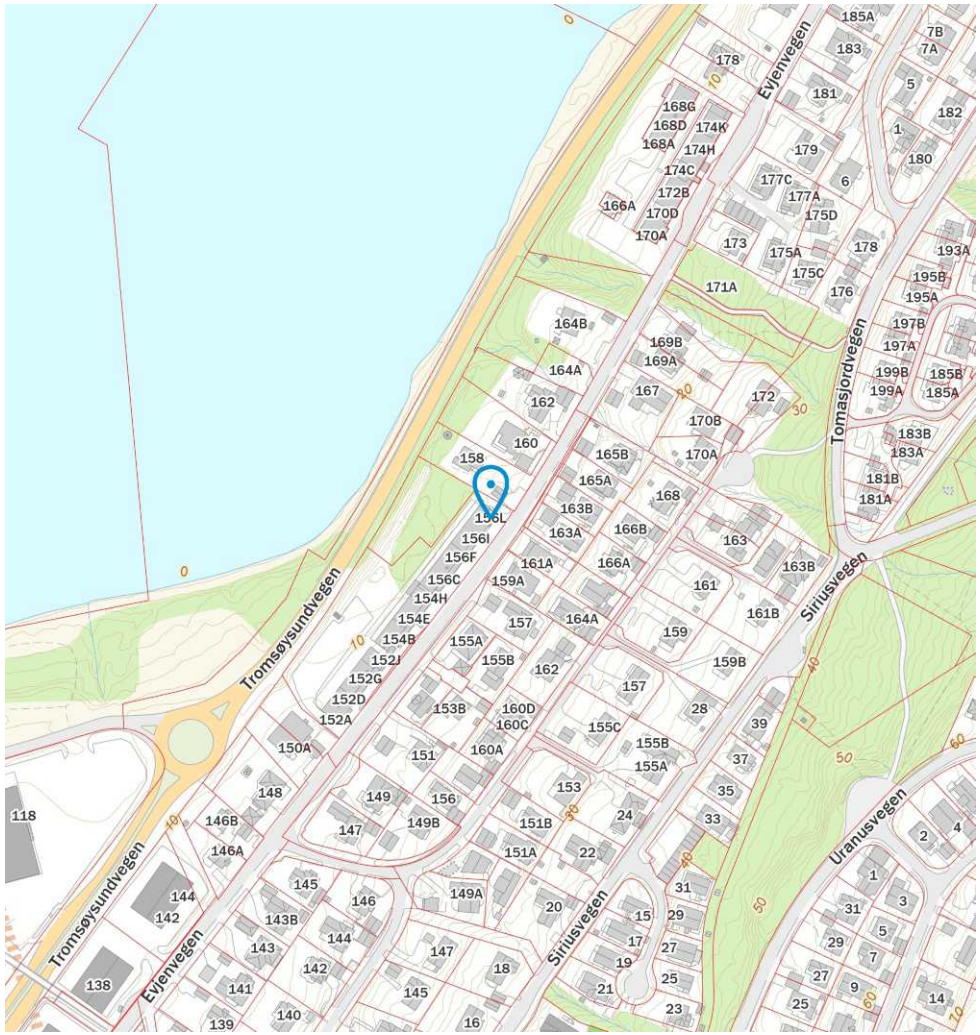


SIVILSTAND

		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 2024





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 2024



Evjenvegen 156L

Remen Åkerøy, William

Oppdragsinformasjon

Dato	24.09.2024		
Elektriker	Hans Nilsen	hans@nor-el.no	41342915
Kunde	Remen Åkerøy, William		
Kontrollsted	Leilighet - Evjenvegen 156L		

NOR-EL AS
Karlsøyvegen 16
9015 TROMSØ

Telefon: 77662080
Epost: post@nor-el.no
www.nor-el.no

Sertifikat - Elektrotermografi

Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Hans Nilsen
Sertifikatnr: DNV-TN-20019

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 09.05.2023
Gyldig til: 09.05.2028

Sertifikat - Elkontroll næring

Sertifikat: Elkontroll næring
Utsted til: Hans Nilsen
Sertifikatnr: DNVNEK405-3-171022-9902972940

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 17.10.2022
Gyldig til: 17.10.2027

Sertifikat - NEK 405-2-3

Sertifikat: NEK 405-2-3
Utsted til: Hans Nilsen
Sertifikatnr: DNV-NA-20016

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 05.02.2024
Gyldig til: 05.02.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Installasjonstester	Elit	Euromaster Auto EV	3122530018	07.05.2024
Termografikamera	Flir	T420	62103969	16.04.2024

Innledning

NOR-EL AS har gjennomført en tilstandsvurdering av Remen Åkerøy, Williams elektriske anlegg i samsvar med kravene i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Som grunnlag for kontrollen er det benyttet standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending. Avvik er hjemlet i gjeldende forskrift for det elektriske anlegget eller utstyret.

Rapporten er gyldig i ett år fra utstedelsesdatoen, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i denne perioden. Det er eierens ansvar å tilbakestille avvikene til forskriftsmessig stand. Dette skal utføres og dokumenteres av en godkjent autorisert elektroinstallatør, registrert i DSB's elvirksomhetsregister (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Oppdragsgiver er ansvarlig for å gjennomgå rapporten og kommentere eventuelle uklarheter eller feil i tilstandsvurderingen. Nye opplysninger kan endre konklusjonen i rapporten.

Evjenvegen 156L
Remen Åkerøy, William

Forutsetninger

Dette er en tilstandsrapport som har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremstår på besiktigelsedato. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Vi vil presisere at dette kun er en stikkprøvebasert kontroll og står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være
oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon fra oppdragsgiver. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret.

Risiko relatert til branntekniske forhold for elektro er vurdert, men ikke øvrike branntekniske forhold.

Om kontrollselskapet

NOR-EL AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan

representere fare for liv og helse.

Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon fra eier er vurdert i forbindelse med oppdraget og følger bolig.

Samsvarserklæring for bytte av sikringsskap 2020
Garantiskjema varmekabel bad fra 2020

Samsvarserklæring og sluttkontroll for tilkobling av noe belysning og bytting av noen stikk 2024.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
0	0	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av avvik.

Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar. Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert? *Installasjonsår:* *2000*	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet? *Referansenivå:* *Nek 400 1998*	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Ja, av godkjent installatør
Beskrivelse inkl referansenivå: *2020: El-Partner AS nytt sikringsskap og varmekabel på bad.* *2024: Nor-El AS byttet stikk i stue, stikk til oppvaskmaskin og koblet lamper i gang og på sov og speillys på bad.* *Ny tilkobling av varmtvanntank, utført i i 2020 men har ikke dokumentasjon på dette*	
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget?	Ja
Liste over tilgjengelig dokumentasjon : *Samsvarserklering for bytting av sikringsskap og garanti skjema for varmekabel på bad, ligger i papirformat i sikringsskap.* *Samsvarserklæring fra Nor-EL ligger i boligmappa på nett.*	

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 1

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 1

4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 1
Tilstandsvurdering: *Sikringskap byttet i 2020*	
4.2 Teknisk informasjon *Informasjon:* *1 fase TN 230v 63A Hovedsikring*	

5. Fordelinger	
5.1 Vurdering av fordelinger	TG 1
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Ja
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
Kommentar: *Jordfeilautomater av type Chint på alle kurser*	
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse?	Ja
Angi størrelse i %: *50% fysisk ledig plass i sikringskap*	
5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?	Ja
Kommentar: *Enda litt ledig effekt for fremtidig utvidelse.* *Står 2stk ledige 15A kurser i skap.*	

7. Belysning	
7.1 Vurdering av installasjon for belysning	TG 1
Tilstandsvurdering: *Belysning byttet i nyere tid*	

8. Elektrisk varme	
8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming	TG 1

8. Elektrisk varme

Tilstandsvurdering:
Varmekabel på bad fra 2020.
Panelovner koblet over stikkontakter i resten av leilighet.

9. Vannvarmer

9.1 Vurdering av vannvarmer	TG 1

9.2 Teknnisk informasjon

Informasjon:
Bereder på 2 Kw med produksjonsår 2019.
120L.
Fast tilkoblet via servicebryter.

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett?	Coax nett

Beskrivelse av nett:
Coax bredbåndstilkobling

14.2 Distribusjon av nett i bolig	WiFi
14.3 Følger wifi nettverk med boligsalg?	Ja

15. Smarthus styring av lys og varme

15.1 Oppbygging av smarthussystem	Bluetooth system

Beskrivelse av smarthussystem:
Belysing på soverom og i stue er klargjort for smart lysstyring med Phillips Hue, men har ikke dette i dag.
Må kjøpes hub/gateway for å få smartstyring av disse lysene.

17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem	Røykvarslere

Beskrivelse av løsning:
En røykvarsler i stue

17.2 Brannslukkeutstyr i boligen	Pulverapparat på 6 kg ABC

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Evjenvegen 156 L , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1474
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.05.2024 **Rapportdato:** 16.05.2024 **Oppdragsnr.:** 21873-1089 **Referansenummer:** NM1685

Autorisert foretak: Taksthuset Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Even Jakobsen

TAKSTHUSET NORD

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksthuset Nord AS

Taksthuset Nord AS er et kontorfellesskap som består av flere uavhengige takstmenn, med hovedkontor i Tromsø og avdelingskontor på Storsteinnes i Balsfjord. Alle takstmenn som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge- og takstbransjen.

Vi har solid bakgrunn innen taksering av hus, hytte, næring og landbruk, samt næringseiendommer, m.m.

Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Vi har som krav at alle partnere er medlem i Norsk Takst, som er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak. Kompetanse og sertifisering innenfor fagområdet er for oss viktige oppgaver, slik at vi kan gi kundene våre trygghet og kvalitetsprodukt.



Rapportansvarlig

Even Jakobsen

arctictakst@taksthusetnord.no

452 30 596

Norsk takst

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

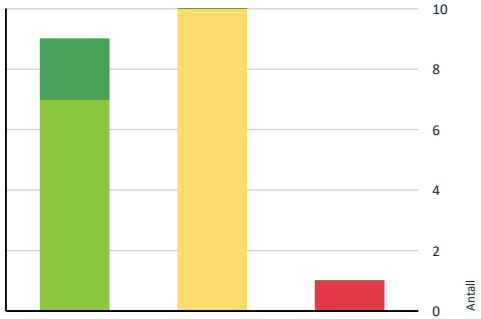
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

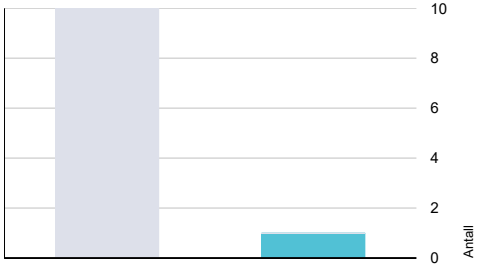
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke faglig vurdert. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Forhold under befaringen: Boligen er møbelert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Evjenvegen 156 L , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Taksthuset Nord AS
Ærfuglvegen 1 A
9015 TROMSØ

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2000

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår: 2000

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå/veranda og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu på soverom er litt treigt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Hoveddør til boligen som kompakt dør.
Heve-skyvedør med 2-lags glass. Produksjonsår: 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Heve-skyvedør i stue/kjøkken er litt vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong. Rekkverk av balustre, spiler og håndlist i tre.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registreres stedvis knirk i parkett/laminat.

Utover dette fremstår overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trekonstruksjon.

Gulvflater/etasjeskiller er kontrollert for skjevheter ved bruk av nivellerings laser. Kontrollen er gjennomført med stikkprøvetakninger på tilfeldig utvalgte plasser i minst to relevante rom per etasje/plan. Lokale avvik ble målt til å være under 10mm på 2m, og målt helling gjennom hele rom ble målt til å være under 15mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedør.

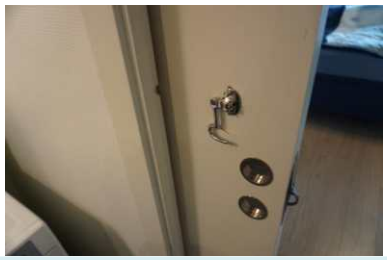
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrapemerker i skyvedør mellom soverom og bad/vaskerom. Det er også montert en kabinkrok i dørblad hvor skruene stikker litt ut, slik at døren ikke kan åpnes fullt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er hovedsakelig som fra byggeår. Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at det ble lagt ny avretting, membran og flis i 2020.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med malte glassfiberstrie. Himling kledd med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert dusjkabinett, slik at vindu ikke blir direkte utsatt for vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er satt opp dusjkabinett, slik at vegger ikke blir utsatt for direkte vannsøl/sprut. Dersom kabinettet fjernes bør det vurderes tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv med sokkelflis og med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstrekkelig fall iht. preakseptert løsning er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette tilsvarer ca. 16mm. Det ble målt 12mm lokalt fall. Dette kan føre til vannsøl utover gulvet ved bruk av dusjen.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet har generelt svakt fall mot sluk.

Riss i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få høydeforskjell/fall-løsning. Det er montert dusjkabinett, slik at gulv ikke blir utsatt for direkte vannsøl. Man bør likevel være oppmerksom på forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i en flis.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Evjenvegen 156 L , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Taksthuset Nord AS
Ærfuglvegen 1 A
9015 TROMSØ

Tilstandsrapport

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/slukmansjett er synlig i klemring. Malt glassfiberstrie er veggenes tettesjikt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg. Dette er derfor ukjent. Bygningsdelen er hovedsaklig skjult, vurdering er derfor delvis basert på alder.

Det er ikke oppkant ved dør og det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger opp til topp flis for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom. Dette til opplysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Feil/usikker utførelse av gjennomføring for vann/avløp i gulv bak vaskemaskin og under innredningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produktvalg i forbindelse med oppgradering/renovering, dette er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Om mulig, innhent dokumentasjon på produktvalg og utførelse/prosjektering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Usikker gjennomføring



Sluk



Usikker gjennomføring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med under- og overskap. Glatte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant. Veggmontert speilskap. Belysning og uttak for strøm. Gulvstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk koblet på boligventilasjon. Tilluftsspalte under dør.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling er foretatt i vegg på entrè, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7%.

Hulltaking er ikke utført bak våtsone/dusjsone da veggen er tilstøtende yttervegg og naboleilighet. Det presiseres at undersøkelsen/fuktmåling ikke kan bekrefte eller avkrefte en eventuell skade bak rommets mest fuktutsatte gulv/vegger.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Glatte fronter med foliering og dørhåndtak. Benkeplate av laminat med oppvaskkum og avrenning. Flisbelagt på vegg over benkeplaten. Belysning og uttak for strøm. Integrert oppvaskmaskin. Opplegg for komfyr og kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige deler av trykkvanns rør i kobber. Stoppekran plassert i kjøkkenskap.

Røranlegget er hovedsakelig skjult, vurdering av tilstandsgrad er derfor delvis basert på bygningsdelens alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på vannrør. Dette oppstår når kobber korroderer. Konsekvenser av korrosjon kan være redusert levetid og økt fare for lekkasjer.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Irrdannelse

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Anlegget er hovedsakelig skjult og uten dokumentasjon, og er derfor delvis vurdert med grunnlag i alder.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg fra byggeår. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vinduer med ventil i karm og via veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Benkebereder, generell info:
Produksjonsår: 2019.
Volum: ca. 120 liter.
Plassering (sted): Kjøkkeninnredning.
Tilkobling: Fastmontert.
Avrenning fra beredерens trykkventil: Ikke tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Enkel beskrivelse:
Sikringsskap med automatsikringer. Foreligger Kursfortegnelse. Skjult 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.

Evjenvegen 156 L , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Taksthuset Nord AS
Ærfuglvegen 1 A
9015 TROMSØ

Tilstandsrapport

2000 Anlegget er hovedsaklig fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er montert lys på speilskap, samt en stikkontakt inni skapet ved vennetjeneste/egeninnsats (ufaglært). Andelseier har selv montert/skiftet taklampe i entrè og på soverom.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det mangler samsvarserklæring/sluttkontroll ved ferdigstillelse av anlegget, samt dokumentasjon på arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste. Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at det ble lagt varmekabler i gulv på bad/vaskerom og skiftet tilkobling av vvb fra stikk til fastmontert.. Arbeidene mangler samsvarserklæring. Om mulig, innhent dokumentasjon.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Avvik/forhold:
Det er montert lys på speilskap, samt en stikkontakt inni skapet ved vennetjeneste/egeninnsats (ufaglært). Andelseier har selv montert/skiftet taklampe i entrè og på soverom. For at arbeidet skal være lovlig må jobben gjøres og dokumenteres av en registrert el-virksomhet. Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at det ble lagt varmekabler i gulv på bad/vaskerom og skiftet tilkobling av vvb fra stikk til fastmontert. Arbeidene mangler samsvarserklæring.

Med grunnlagt i påviste avvik anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll av anlegget. Dersom det blir påvist avvik, vil kostnadene kunne øke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Enkel beskrivelse:
Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

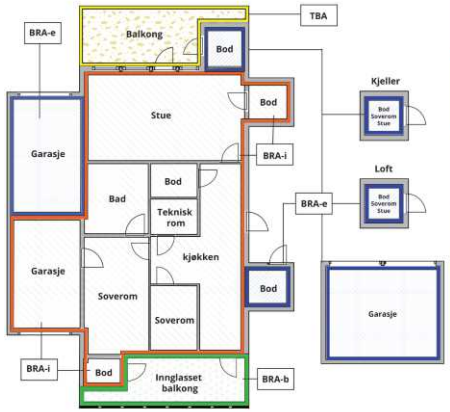
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	61	2		63			63
Underetasje		4		4			4
SUM	**61**	**6**					**67**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom	Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Rombenevnelse er ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til gjeldende byggeforskrift. Areal målinger er utført med håndholdt lasermåler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Andelseier/hjemmelshaver har vist frem og opplyst om tilhørende bod nevnt i arealoppsettet under BRA-e.

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for boligen/bygningen før eller på befaringstidspunktet. Bygningssakkyndige kan dermed ikke kontrollere oppmåling opp mot tegninger på befaringen. Arealer av hulrom i sjakter o.l som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling vil derfor være vanskelig å oppdage, samt unaturlige innhukk el.lign. Arealopplysninger er derfor kun basert på fysisk oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Even Jakobsen	Takstingeniør
	William Åkerøy	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Evjenvegen 156 L

Hjemmelshaver
Evjenvegen 3 Borettslag

Kommentar
Ideell andel av felles tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EVJENVEGEN 3 BORETTSLAG	921564511			Teisnes Agnes Katrine, Åkerøy William Remen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
37	5 000	1 254 008	22 234	*31.12.2022*	1 417 250	*22.04.2024*

Evjenvegen 156 L , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Taksthuset Nord AS
Ærfuglvegen 1 A
9015 TROMSØ

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Tomasjord som er en bydel i Tromsø og ligger på østsiden av Tromsøysundet, like nord for Tromsdalen. Området ligger på nordsiden av tunellinnslaget på fastlandet, ca. 4 km nord for Tromsøbrua. Vestvendt med gode sol- og utsiktsforhold. I området finner man gode turmuligheter, treningssenter, dagligvarebutikker, resturant, barne- og ungdomsskole, barnehage mm. God bussforbindelse til Tromsø sentrum og UNN/Uit. Fra eiendommen er det ca 5 km inn til Tromsø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan:
PlanID: 1425,1499-003

Pågående regulering:
Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Om tomten

Ideell andel av felles vestvendt, terrassert tomt. Opparbeidet med gressplen og asfalterte trafikk- og adkomstarealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy og innenfor sone for kvikkleire.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2024	Ingen kommentar til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Evjenvegen 156 L , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1474
5501 TROMSØ

Taksthuset Nord AS
Ærfuglvegen 1 A
9015 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Evjenvegen 156 L,
9024 TOMASJORD

- Utfylt av: William Åkerøy, Agnes Teisnes
- Utfylt dato: 28.04.2024 kl. 15:39
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2022

Utført arbeid

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

Ja (1 av 2): I 2022 ble følgende arbeid utført som vennetjeneste:
Det er montert opp nytt dusjkabinet.
Det ble montert speilskap over vasken og skap over vaskemaskin.
Det ble også byttet stikkontakt og lys i/over speilskap.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (2 av 2): Bytte av tak på badet etter lekkasje i fra enheten over da de oppgraderte kjøkken. Dette ble dekket og rettet opp av forsikringsselskap.

Faglært arbeid utført av Frøiland bygg skade. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Det har blitt laget ny ventilasjon i nedre sportsbod i 2021.

Faglært arbeid utført av Ukjent (IHT tidligere eiers egenerklæring).. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Det er tilgjengelig el-billader i borettslaget, men da vi ikke har el-bil kjenner vi ikke videre til dette.

Da vi ikke er kjent med installasjonsår setter vi år 2024.

Faglært arbeid utført av Ukjent. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Ja (1 av 4): I 2023 ble følgende arbeid utført:
Vi har byttet 2 taklamper (på soverom og gang).
Vi har satt opp taklampe med lampettledning med støpsel i stuen, samt lys under kjøkkenskap.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

Ja (2 av 4): I 2022 ble kjøkkenskap satt inn i åpent rom mellom komfyr og skap.
Det ble også satt skuffer inn i skap mellom komfyr og vask.
Arbeidet ble gjort som vennetjeneste.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (3 av 4): I 2023 ble det montert skyvedørsgarderobe i yttergangen som vennetjeneste.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

Ja (4 av 4): Det ble oppdaget lekkasje i taket på borettslaget og det jobbes nå med å utbedre dette.
Det pågår en sak mellom borettslaget og Bonord om hvem som skal dekke arbeidet.
Vår enhet ligger i 1etg og har ikke vært påvirket av lekkasjen.

Faglært arbeid utført av Allsidig Snekkertjeneste. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Vi har blitt opplyst om at det er en pågående reklamasjonssak på noen av badene i borettslaget.
Der ble vi bedt om å melde inn skader/mangler på bad, vi observerer sprekk i flis/fuge og dette ble meldt inn.
Borettslaget har hatt befaring på badet vårt hvor vi nå venter på tilbakemelding.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Det ble oppdaget lekkasje i taket på borettslaget og det jobbes nå med å utbedre dette.
Det pågår en sak mellom borettslaget og Bonord om hvem som skal dekke arbeidet.
Vår enhet ligger i 1etg og har ikke vært påvirket av lekkasjen.

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: I vinter ble det observert mus i noen få leiligheter i borettslaget.
Dette ble ryddet opp i og det ble også sikret mot dette i fremtiden av Anticimex.

Det ble ikke oppdaget mus i vår leilighet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Ja: Det pågår en sak mellom borettslaget og Bonord om hvem som skal dekke arbeidet vedrørende taket.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja: Det pågår en sak mellom borettslaget og Bonord om hvem som skal dekke arbeidet vedrørende taket.
Borettslaget har på grunn av dette tatt opp lån for å utbedre tak i vente på resultatet av saken.
Det vil si at det er en usikkerhet rundt hvordan dette vil påvirke kostnadene langsiktig.

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

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 22.05.2023 kl. 18:00
Sted: Tromsdalshavna båthavn, Tromsø

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2022. 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.

13.05.2023

Med vennlig hilsen
Styret i Evjenvegen 3 Borettslag

Evjenvegen 3 Borettslag

Tidspunkt: Mandag 22.05.2023 kl. 18:00
Sted: Tromsdalshavna båthavn, Tromsø

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

13.05.2023

Med vennlig hilsen

Styret i Evjenvegen 3 Borettslag

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 13.05.2023

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

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 2022 er godkjent.
Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 90 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 30.05.2022).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

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

Årsmelding 2022 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 _____ for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2022 er kr 623 333,-
Endring i disponible midler i 2022 er kr -103 308
Totale disponible midler pr 31.12.2022 er kr 740 104,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Anders Kvammen Amdal
Styremedlem, Maja Birkely Sebjørnsen
Styremedlem, Lars Kristiansen

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

Styret har i 2022 arbeidet med følgende:
Det har vært mye arbeid med tak siden vi tok over. Det har vi brukt mesteparten av energien vår på. Vi har hatt en mye lekkasjer fra taket, så vi har sett oss nødt til å hyre inn CoWI for å ta tilstandsrapport på taket, samt BoNord støtter oss i å finansiere det. De hjelper oss med å refinansiere lånet, og få oppgaven ut på anbud. Vi er også i en rettslig prosess med BoNord for å prøve å få de til å dekke kostnaden til taket.

Habil har hjulpet oss med å midlertidig skape løsninger for problemene på taket, mens vi har arbeidet med en permanent løsning som blir billigst mulig for oss.

Vi forhandlet med Telenor for å få muligheten til enda raskere internett uten ekstra kostnad.

Vi har også jobbet med andre småting som naboer som kaster snøen på vårt snødeponi.

Så hadde vi også et museproblem i slutten av 2022 hvor Anticimex har vært til stor hjelp med å hjelpe de beboerne som har vært uheldige å fått mus inn.

Styrets planer i 2023

Styret har i 2023 arbeidet med følgene:
Takst av tak
Tilstandsrapport av tak
Advokatsak mot BoNord ang tak
Anbudsprosess ang tak

Anticimex har vært å musesikret hele borettslaget. Så det er ett problem som vi ikke skal ha lenger.

Vi har forsøkt å søke om å felle trær uten hell. Men vi prøver på nytt da de skulle vurdere det.

Styret planlegger i 2023:
Hele taket til Evjenvegen 3 skal fikses.
Lån skal bli refinansiert om vi må betale taket, slik at felleskostnadene ikke blir stort mye høyere enn de allerede er.
Ny styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2023

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 777 825	3 355 704	2 757 575	4 538 335
Andre driftsinntekter	2	1 073	0	113 500	0
Sum inntekter		3 778 898	3 355 704	2 871 075	4 538 335
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 111	6 320	9 341	6 320
Styrehonorar	4	90 000	80 000	80 000	110 000
Revisjonshonorar	5	8 023	8 022	6 074	9 000
Forretningsførerhonorar		69 900	69 900	67 536	72 558
Konsulenttjenester	6	65 583	46 625	15 438	31 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	127 321	153 800	242 359	140 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	0	16 000
Annet vedlikehold	9	120 978	172 300	168 208	184 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	0	0	48 419	0
Kostnader TV/Internett		276 095	278 472	255 954	295 000
Forsikringsskader	11	13 000	0	30 000	0
Forsikring	12	198 205	198 235	117 270	211 400
Kontingenter		12 300	12 300	12 300	12 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	440 742	437 019	419 708	480 000
Energi og brensel	14	19 524	19 500	18 824	20 000
Andre driftskostnader	15	419 229	53 300	34 735	140 500
Sum kostnader		1 868 011	1 535 793	1 526 166	1 728 078
Driftsresultat		1 910 887	1 819 911	1 344 909	2 810 257
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	14 394	800	2 823	800
Finanskostnader	17	1 301 948	717 000	697 291	2 182 758
Resultat finansposter		-1 287 554	-716 200	-694 468	-2 181 958
Årets resultat		623 333	1 103 711	650 441	628 299
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		623 333	0	650 441	0
Sum disponeringer		623 333	0	650 441	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		843 411	843 411	765 035	740 103
Periodens resultat		623 333	1 103 711	650 441	628 299
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-78 218	0
Avdrag på lån		-726 641	-928 151	-493 847	-477 927
Innskudd øremerkede midler		0	-150 000	0	-150 000
Endring i disponible midler		-103 308	25 560	78 376	372
Sum disponible midler		740 103	868 971	843 411	740 475

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 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		11 434	30 475
Forskuddsfakturerte kostnader		363 460	262 015
Kundefordringer		0	280
Fordring finansieringsforetak		7 394	0
Sum fordringer		382 288	292 769
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		857 621	885 767
Innestående på skattetrekkskonto		0	3 610
Sum bankinnskudd og kontanter		857 621	889 377
Sum omløpsmidler		1 239 909	1 182 146
SUM EIENDELER		101 118 127	101 060 364

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		205 000	205 000
Opptjent egenkapital 01.01		1 210 476	560 035
Årets endringer i egenkapital		623 333	650 441
Sum egenkapital 31.12		2 038 809	1 415 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	48 679 512	49 406 153
Borettsinnskudd	19, 20	49 900 000	49 900 000
Sum langsiktig gjeld		98 579 512	99 306 153
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 902	20 751
Leverandørgjeld		344 879	242 437
Skyldig off. myndigheter		0	4 621
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	300
Påløpne renter		66 601	29 092
Påløpne avdrag	20, 21	17 004	28 530
Annen kortsiktig gjeld		52 420	0
Gjeld finansieringsforetak		0	13 004
Sum kortsiktig gjeld		499 805	338 735
Sum gjeld		99 079 318	99 644 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 118 127	101 060 364

31.12.22
Evjenvegen 3 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Anders Kvammen Amdal	Lars Kristiansen	Maja Birkely Sebjørnsen
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 driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 480 149	1 486 056	1 358 972	1 582 650
Avdrag lån	0	0	494 550	0
Renter lån	1 301 077	717 072	681 524	2 182 758
TV - Internett	269 452	224 352	222 528	295 000
Avdrag lån	727 147	928 224	0	477 927
Sum	3 777 825	3 355 704	2 757 575	4 538 335

Borettslaget består av 41 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter elbillading	1 073	0	0	0
Andre inntekter	0	0	113 500	0
Sum	1 073	0	113 500	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	0	0	2 500	0
Påløpte feriepenger	0	0	300	0
Arbeidsgiveravgift	7 111	6 320	6 518	6 320
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0	0	24	0
Sum	7 111	6 320	9 341	6 320

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	80 000	80 000	110 000
Sum	90 000	80 000	80 000	110 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	8 023	8 022	6 074	9 000
Sum	8 023	8 022	6 074	9 000

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

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	5 850	8 125	5 125	6 000
Teknisk rådgivning	59 733	38 500	10 313	25 000
Sum	65 583	46 625	15 438	31 000

Økonomisk: kr 5 125,- er årlig administrasjon av IN-ordning, kr 725,- er ekstra bistand fra Bonord.
Teknisk: kr 32 225,- er bistand fra Cowi AS, kr 6 525,- er prosjektledelse fra Bonord, kr 20 983,- er oppdatering av Pluss-Plan(vedlikeholdsplan) fra Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	127 321	153 800	97 801	140 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	4 258	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	140 300	0
Sum	127 321	153 800	242 359	140 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	0	0	0	16 000
Sum	0	0	0	16 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	111 428	147 300	160 032	157 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	25 000	0	27 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	8 176	0
Annet vedlikehold	9 550	0	0	0
Sum	120 978	172 300	168 208	184 000

Annet vedlikehold: Leie av søppelcontainer fra Remiks

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale vaktmester	0	0	48 419	0
Sum	0	0	48 419	0

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	0	0	-42 282	0
Kostnad forsikringsskade	13 000	0	72 282	0
Sum	13 000	0	30 000	0

Boligselskapet har hatt 2 forsikringsskader i 2022. Egenandel kr 10 000,- på en skade og kr 3 000,- på en.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	194 836	194 835	114 608	208 000
Premie sikringsfond felleskostnader	3 369	3 400	2 662	3 400
Sum	198 205	198 235	117 270	211 400

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	359 792	363 528	346 217	400 000
Eiendoms- og festeavgift	80 950	73 491	73 491	80 000
Sum	440 742	437 019	419 708	480 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	19 524	19 500	18 824	20 000
Sum	19 524	19 500	18 824	20 000

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	4 500	4 500	4 500
Vaktmestertjenester	349 199	0	0	80 000
Annen leiekostnad	31 405	20 300	17 050	22 000
Verktøy	5 283	4 400	4 760	5 000
Driftsmateriale	3 393	0	0	0
Kontorrekvisita	2 703	0	0	0
Kurs, reiser, møter	2 000	10 500	0	12 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 500	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 538	1 800	1 638	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	35	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	4 000
Andre driftskostnader	18 209	5 800	3 752	7 000
Sum	419 229	53 300	34 735	140 500

Andre driftskostnader: Skilt til parkering og ladestasjon.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	14 394	800	2 823	800
Sum	14 394	800	2 823	800

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 301 948	717 000	697 291	2 182 758
Sum	1 301 948	717 000	697 291	2 182 758

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 2019
Gnr 15/ bnr 1474

Kostpris opprinnelig - Bygning inkl tomt	99 800 000
Infrastruktur EL-bil lading 2021	78 218
Bokført verdi pr. 31.12.	99 878 218

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

Omsetning av andelsleiligheter 2022:	Kjøpesum u/fellesgjeld:	Kjøpesum inkl. fellesgjeld:
1 stk, 46 bra	1 435 000	2 536 082
1 stk, 47 bra	1 650 000	2 764 509
1 stk, 47 bra	1 375 000	2 476 082
1 stk, 51 bra	2 200 000	3 309 574
1 stk, 58 bra	1 900 000	3 123 217
1 stk, 61 bra	1 780 000	3 047 380

Note 19 - Borettsinnskudd

		2022	2021
Borettsinnskudd		49 900 000	49 900 000
Sum	20	49 900 000	49 900 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	98 596 516	99 334 683
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.

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
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	16362064574
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.16 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2061
Opprinnelig lånebeløp:	49 900 000
Lånesaldo 01.01:	49 434 683
Avdrag i perioden:	738 167
Lånesaldo 31.12:	48 696 516

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362064574	1	1 561 411	1 561 411
	6	1 302 803	7 816 818
	3	1 254 008	3 762 024
	13	1 214 973	15 794 649
	18	1 097 867	19 761 606

Evjenvegen 3 Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Evjenvegen 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Evjenvegen 3 Borettslag

Styreleder	Anders Kvammen Amdal (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Lars Kristiansen (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Maja Birkely Sebjørnsen (sign.)	04.05.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag mandag 22.05.2023 kl. 18:00 - Tromsdalshavna båthavn, Tromsø.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
12 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Marit Vevik er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Maja Birkely Sebjørnsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Siv Hege Blikkfelt 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 13.05.2023

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Vedtak:

Anders Kvammen og Lars Kristiansen 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 2022 er godkjent.
Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

BoNord informerte om viktigheten ved å sette av til fremtidig vedlikehold. Borettslaget skal gjennomføre en stor og kostbar renovering, derfor blir det ikke valgt å sette av til øremerkede midler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 90 000,-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 30.05.2022).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt.

Vedtak:
Maja Birkely Sebjørnsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer

Vedtak:
Kaja Klo velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlemmer

Vedtak:
Anne Øien velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Vedtak:
Trenger ikke valgkomite.

Protokoll for Evjenvegen 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Katrin Vevik (sign.)	27.06.2023
Sekretær	Maja Birkely Sebjørnsen (sign.)	27.06.2023
Protokollvitne	Kaja Klo (sign.)	27.06.2023

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag den onsdag 20.09.2023

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Evjenvegen 3 Borettslag

Dato: onsdag 20.09.2023 kl. 18:00

Sted: COWI, Stakkevollvegen 41. Tromsø

Hei, vi kaller inn til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med renovasjon av tak. På generalforsamlingen vil styret, COWI, HRP AS, Marit fra BoNord og forhåpentligvis mesteparten av beboere i laget være tilstede. Her vil alle få en innføring i hva som er galt med taket, hva som må fikses og finansieringen. Vi må også stemme for eller imot låneopptak for å ta opp lån. Dette, og alt annet vil dere få høre mer om på onsdag, samt muligheten for å stille spørsmål!

Vel møtt!

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

Hvem kan delta?

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

17.09.2023

Med vennlig hilsen

Styret i Evjenvegen 3 Borettslag

Evjenvegen 3 Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 20.09.2023 kl. 18:00
Sted: COWI, Stakkevollvegen 41. Tromsø

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 Låneopptak- Utskifting av tak

17.09.2023

Med vennlig hilsen

Styret i Evjenvegen 3 Borettslag

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling onsdag 20.09.2023

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag onsdag 20.09.2023.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Maja Sebjørnsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: Kaja Klo 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 tre dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 17.09.2023

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Slett sak dersom unødvendig

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Låneopptak- Utskifting av tak

Rehabilitering av borettslagets tak. Bakgrunn:
Styret i borettslaget har jobbet med å utrede en rehabilitering av taket. HRP AS har gjennomført en kartleggings i samarbeid med COWI.

Borettslaget mottok tilbud fra flere entreprenører for de bygningsmessige arbeider. Alle tilbud er grundig vurdert ut ifra innhold og pris, og etter en totalvurdering har styret innstilt HRP AS. Firmaet er lokalisert i Tromsø og har lang erfaring med små og store prosjekter.

Nærmere beskrivelse av prosjektet blir fremlagt på denne ekstraordinære generalforsamlingen. Estimert kostnadsoverslag på opplåningen ligger vedlagt.
Låneopptak oppad til kr 7 000 000,- til renovering/ utskifting av tak.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar renovering som nevnt i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 7 000 000,- til rehabilitering av borettslagets tak.

Som sikkerhet gis pantedokument pålydende kr 7 000 000,- i borettslagets eiendom gnr. 15, bnr. 1474 i Tromsø Kommune med prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne.

Dette er en estimert oversikt over økte kostnader med et låneopptak på maksimalt kr 7 000 000,-

Dagens kostnad	fra okt.2023	Økning v. opplåni	Tot. etter opplåning
kr 8 685	kr 9 190	kr 910	kr 10 000
kr 8 601	kr 9 106	kr 885	kr 9 991
kr 9 354	kr 9 914	kr 951	kr 10 865
kr 9 864	kr 10 465	kr 983	kr 11 448
kr 11 290	kr 12 010	kr 1 058	kr 13 068
kr 9 836	kr 10 437	kr 975	kr 11 412
kr 9 616	kr 10 193	kr 975	kr 11 168
kr 3 957	kr 3 946	kr 975	kr 4 921

Betingelser som er brukt i beregningene:

Løpetid: 30 år Rente: 5,1% p.t Etableringsgebyr: kr 10 000 Terminomkostninger: kr 70

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag onsdag 20.09.2023 kl. 18:00 - COWI, Stakkevollvegen 41, Tromsø.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

11 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
9 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Maja Sebjørnsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Kaja Klo er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Iselin Simonsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst tre dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 17.09.2023

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Slett sak dersom unødvendig

Vedtak:

Henrik og Stine er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Låneopptak- Utskifting av tak

Rehabilitering av borettslagets tak. Bakgrunn:
Styret i borettslaget har jobbet med å utrede en rehabilitering av taket. HRP AS har gjennomført en kartleggings i samarbeid med COWI.

Borettslaget mottok tilbud fra flere entreprenører for de bygningsmessige arbeider. Alle tilbud er grundig vurdert ut ifra innhold og pris, og etter en totalvurdering har styret innstilt HRP AS. Firmaet er lokalisert i Tromsø og har lang erfaring med små og store prosjekter.

Nærmere beskrivelse av prosjektet blir fremlagt på denne ekstraordinære generalforsamlingen. Estimert kostnadsoverslag på opplåningen ligger vedlagt. *Låneopptak oppad til kr 7 000 000,- til renovering/ utskifting av tak.*

Vedtak:
Generalforsamling vedtar renovering som nevnt i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 7 000 000,- til rehabilitering av borettslagets tak.

Som sikkerhet gis pantedokument pålydende kr 7 000 000,- i borettslagets eiendom gnr. 15, bnr. 1474 i Tromsø Kommune med prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne.

Protokoll ekstraordinært møte for Evjenvegen 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maja Birkely Sebjørnsen (sign.)	20.09.2023
Sekretær	Kaja Klo (sign.)	20.09.2023
Protokollvitne	Iselin Johanne Simonsen (sign.)	20.09.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Evjenvegen 3 Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Thon Polar Hotel- konferansesenter.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

9 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
9 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Maja Sebjørnsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Iselin Simonsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Anne Øien 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 26.04.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Vedtak:

Utgår ettersom det ikke er behov for det.

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 2023 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 110 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 22.05.2023).

Enstemmig vedtatt.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Styreleder Maja Birkely Sebjørnsen ønsker å tre av etter 1 år.

Vedtak:

Eirik Skjelbakken velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Kaja Klo ønsker å tre av etter 1 år.

Vedtak:

Anne Øien velges til styremedlem for 2 år.

Maja Birkely Sebjørnsen velges til styremedlem for 1 år.

Enstemmig vedtatt for.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlemmer

Vedtak:

Wenche-Carina Onsvåg velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomitè. Styret ønsker valgkomitè. Dette for å avlaste styret. Styret ønsker 1-2 personer til dette vervet.

Vedtak:

Ylva Walthinsen og Iselin Simonsen velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Eirik Skjelbakken velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Beising av platting

Platting trenger virkelig vedlikehold. Det virker som at den har forfalt over flere år. Etter stilas, bygging og økt slitasje trenger den nå virkelig litt ivaretakelse.

Vedtak:

Enstemmig vedtak for at dette gjøres som en felles dugnad. Planleggingen rundt dette gjøres av styret, og inkludering av resterende beboere gjøres løpende eksempelvis i Facebook-gruppen når ting er mer avklart. Ble også diskutert at alle er ansvarlig for å klargjøre plattingen sin før denne dugnaden igangsettes.

6. Montering av screens/varmepumpe

De som vil kan kjøpe å betale selv for montering av screens eller varmepumpe, da det blir 30 grader i leilighetene på sommeren.

Vedtak:

Enstemming mot montering av varmepumpe. Enighet om at styret skal sjekke ut portable Air Condition og lignende som ikke går på den ytre fasaden.

Angående screens med forbehold om standardisering og kostnad for enkeltpersoner - 5 mot og 5 for. Styret vil jobbe med presentasjon av løsning av screens. Styret vil også utarbeide plan for gjennomføring av montering/utforming. Ingen kan eller skal montere disse på egenhånd uten klarering fra styret.

7. Felling/+topping av trær

Trær kaster skygge på terrassen og skygger helt for ettermiddagssolen om sommeren. Flere har også falt og ligger nesten helt på bakken. Dette er 3 av 4 punkter som er listet opp på kommunens nettsider, om når det kan være aktuelt å felle trær.

Vedtak:

Dette tar styret videre og generalforsamlingen er enig i dette.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Dette borettslaget har vedtatt på generalforsamling at borettslaget skal ha individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

IN vil si at hver andelseier selv kan velge om denne helt eller delvis vil betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjeld er den gjeld som borettslaget har til långiver og som andelseieren ikke har noe personlig ansvar for. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Gjennom en individuell nedbetaling vil andelseiers månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedkvitteringen.

Andelseieren kan foreta nedbetaling inntil 2 ganger i året, minimum kr 100.000,- pr innbetaling. Innbetaling kan kun skje ved kvartalsvis terminforfall på borettslagets fellesgjeld og beløpet må være BONORD i hende senest 10 dager før lånets forfall. For å tiltre ordningen vil det påløpe et engangsgebyr – ta kontakt med oss for informasjon om gjeldende pris.

Ved renteendring på fellesgjelden vil kapitalkostnadene automatisk bli endret. Renteendringer vil ikke lenger bli varslet ihht. vedtektenes § 7-1, men endres løpende ihht. gjeldende rentesatser hvert kvartal. Ved utgangen av hvert kvartal foretar BONORD avregning mellom a-konto innbetalte månedlige felleskostnader og faktiske renter/avdrag i perioden.

Andelseiere som benytter seg av ordningen vil motta en bekreftelse som viser at denne har foretatt en innbetaling som ikke kan kreves tilbakebetalt og som ikke vil være rentebærende. Innbetalingen vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Betydninger av IN for den enkelte andelseier
Ved salg av andelsleiligheter der borettslaget tilbyr IN kan dette virke positivt for kjøpere siden dette gir økt fleksibilitet til eierne i laget.

Det vil lønne seg å nedbetale fellesgjeld så lenge den alternative renten man kan oppnå på et innskudd er lavere enn den renten man betaler på fellesgjelden, eller at man har mulighet til å låne penger til en lavere rente enn borettslaget.

Gjennom individuelle nedbetalinger eksponerer man innskuddet for høyere risiko ved en eventuell konkurs for borettslaget. Denne risikoen reduseres gjennom krav til at borettslaget

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156,
9291 Tromsø
Besøksadresse:
Nerstranda senter, 4. etg

Avdeling Harstad
Postboks 95,
9481 Harstad
Besøksadresse:
Magnus gate 1

Tromsø + 47 77 60 32 00
Harstad + 47 77 01 84 60
post@bonord.no
www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

må ha en sikringsordning før laget kan inngå avtale om IN, samt ved at banken gir sidestilt prioritet. NB! I særlige tilfeller kan et lag ha avtale om IN uten sikringsordning.

En IN-betaling er irreversibel. Det innebærer at man ikke kan øke sin andel fellesgjeld tilknyttet IN-lånet på et senere tidspunkt. Det er viktig at andelseiere som ønsker å nedbetale er klar over at det medfører økt innskudd på boligen slik at ved eventuelt salg må selger få dekket sin innbetaling gjennom prisen på boligen.

Hva skal du gjøre dersom du ønsker å foreta slike innbetalinger?
De andelseierne som ønsker å foreta slike ekstraordinære innbetalinger, må ta skriftlig kontakt med BONORD i god tid før forfall på borettslagets lån:

Boligbyggelaget Nord
Postboks 6156
9291 Tromsø

E-post: post@bonord.no

Dere vil da få tilsendt følgende som være på plass før innbetaling kan skje:
- ✓ Avtale om individuell nedbetaling mellom andelseier og borettslaget (2 eksemplarer som begge returneres signert til oss)
- ✓ Faktura for engangsgebyr
- ✓ Innbetalingsgiro for ekstraordinær innbetaling av fellesgjeld.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nord

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156,
9291 Tromsø
Besøksadresse:
Nerstranda senter, 4. etg

Avdeling Harstad
Postboks 95,
9481 Harstad
Besøksadresse:
Magnus gate 1

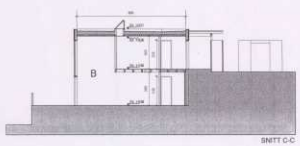
Tromsø + 47 77 60 32 00
Harstad + 47 77 01 84 60
post@bonord.no
www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva



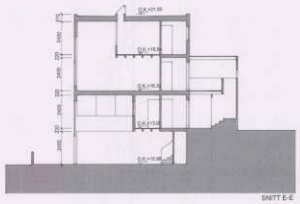
SNITT A-A



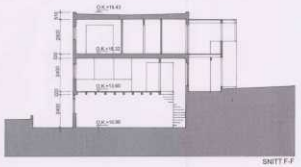
SNITT B-B



SNITT C-C



SNITT E-E



SNITT F-F

BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN

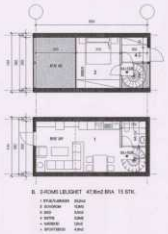
KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL TLFNR/MOB 77 61 33 13
O.EINEJORD, K.VARE, L.FUNCK, I.ELI HAVANNA DO K.STÖMMETER

PROSJEKTNIVÅ : BYGGEMELDING
TEGNING : SNITT
MÅLESTOKK : 1:100
DATO : 01.09.99

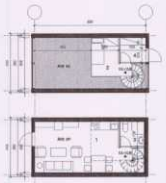
TEGN: B0.31



A 3-ROMS LEILIGHET 70.9m2 BRA 1 STK.



B 3-ROMS LEILIGHET 67.8m2 BRA 15 STK.



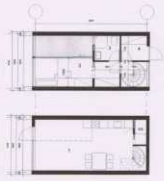
C 1/ROMS LEILIGHET 49.6m2 BRA 1 STK.



D 1/ROMS LEILIGHET HANDICAPTILPASSET 35.07 m2 BRA 2 STK.



F 3-ROMS LEILIGHET BINGANS PÅ ETASJEN 47.9m2BRA 3 STK.



I 2 - ROS - LEILIGHET UTEN OVERLYS 48,21 m2 BRA 10 STK.



J 3 - ROMS - LEILIGHET I 3 ETASJE 69,6 m2 BRA 7 STK.

BOLIGER FOR UNGE PÅ TOMASJORD
BYGGHERRE : TBBL
OPPDRAGSGIVER : THF BYGG-GRUPPEN

KNUT EIRIK DAHL SIVILARKITEKT MNAL TLFNR/MOB 77 61 33 13
O.EINEJORD, K.VARE, L.FUNCK, I.ELI HAVANNA DO K.STÖMMETER

PROSJEKTNIVÅ : BYGGEMELDING
TEGNING : SKJEMA LEILIGHETSTYPER
MÅLESTOKK : 1:100
DATO : 01.09.99

TEGN: B0.71

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

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Evjenvegen 156L, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1474/0/0
Målestokk: 1:1,000
Areal: 5830 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-04-18

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

LEDNINGSTYPE

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

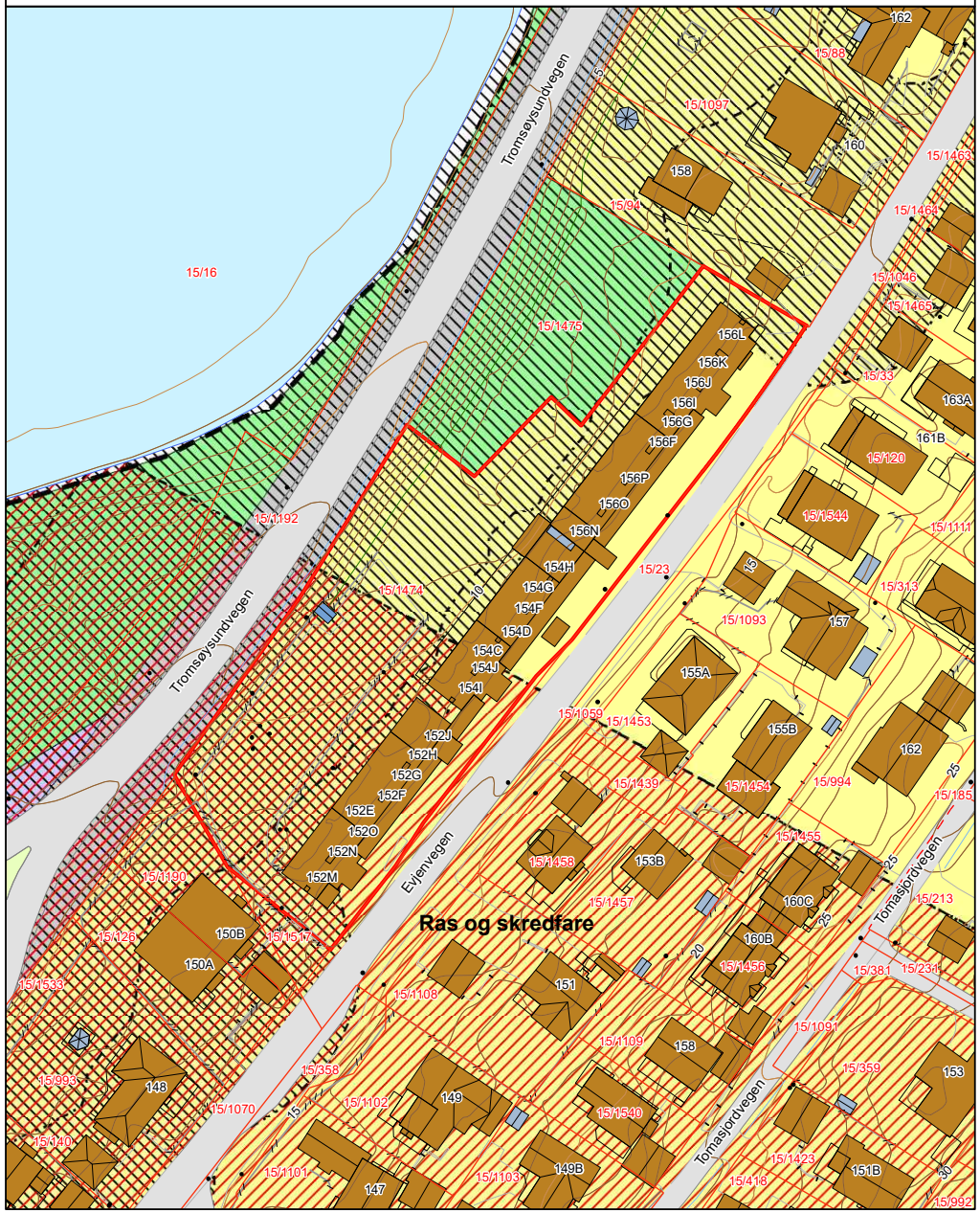
Adresse: Evjenvegen 156L, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1474/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-04-18

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
- VeggrøftÅpen
- Tiltaklinje

Bygningsflater

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

Vegflate

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

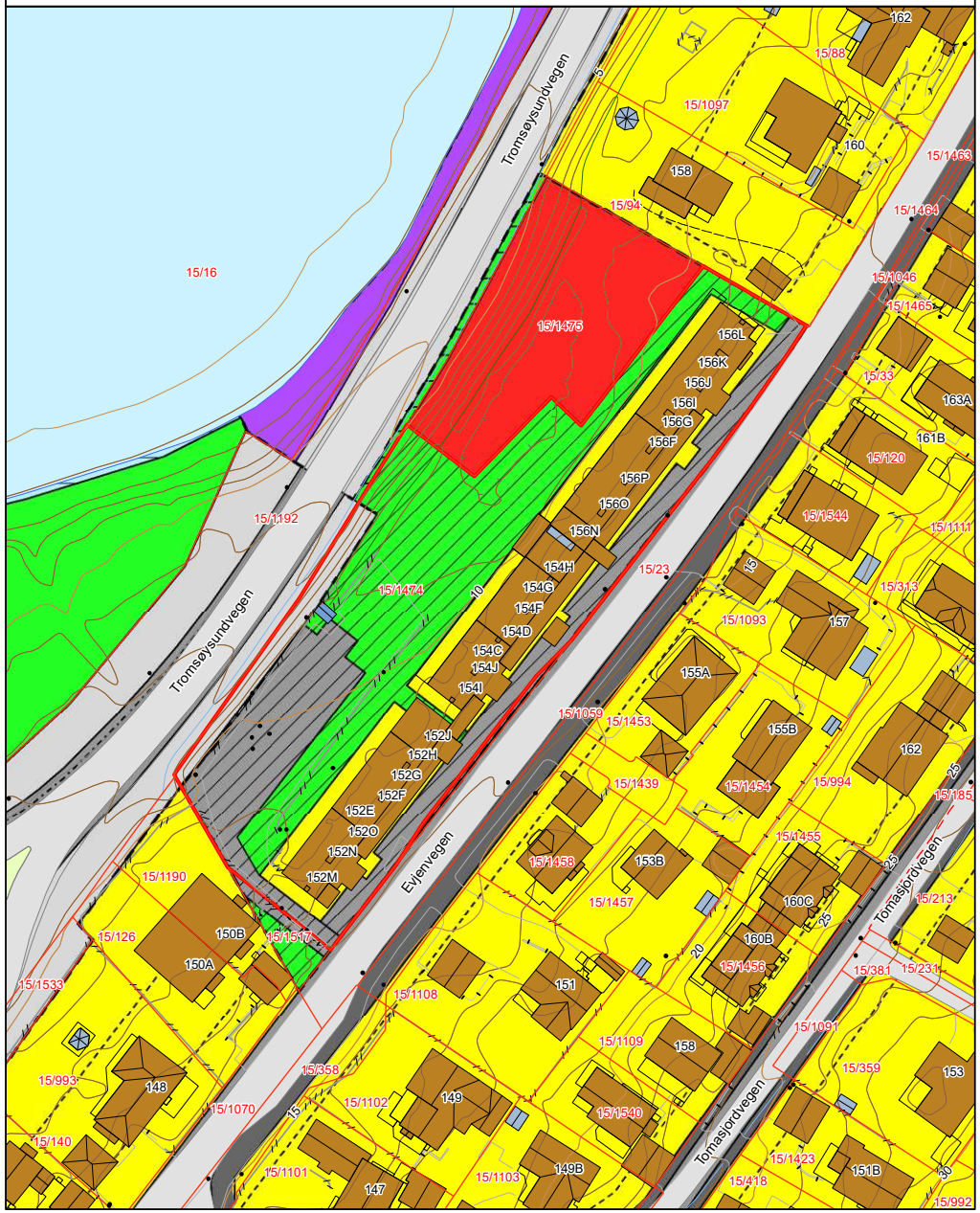
Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Evjenvegen 156L, 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:	2024-04-18

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen
- Tiltaklinje

Bygningsflater

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

Vegflate

- 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

Boligkjøperforsikring

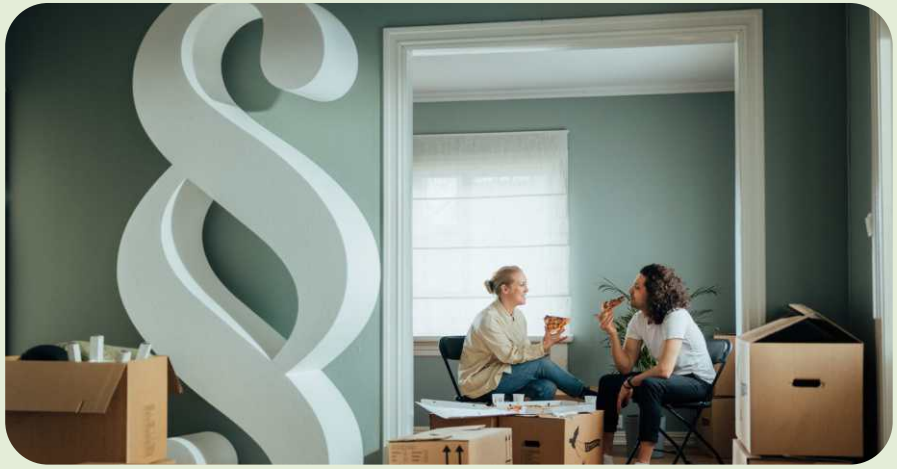
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

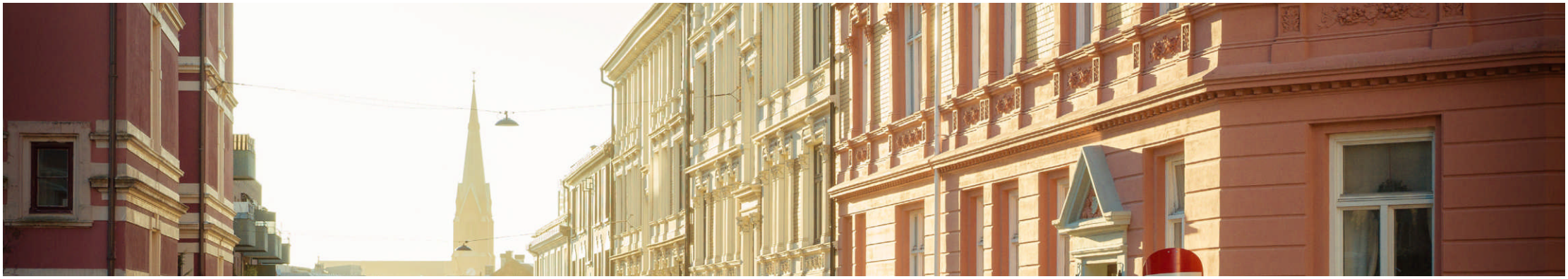
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1240134 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Evjenvegen 156 L, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 37 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 ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 5 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 1240134
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.03.2025

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no