

Velkommen til

Rundvannet 80, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rundvannet 80
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000,-	**BRA/BRA-i**	62 / 59 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 099 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	948 393,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 047 623,-	**Byggeår**	1980
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 040,-		

Energimerke 

Velkommen til Rundvannet 80, en attraktiv og pen 2-roms med flott beliggenhet. Leiligheten er blitt betydelig oppgradert og fremstår som lys og moderne. Stor veranda med fantastisk utsikt og gode solforhold. Det er kun ett minutts gange til bussforbindelser, og egen gang- og sykkelsti gir enkel tilgang til UNN og UiT. Parkeringsplass i garasjeanlegg medfølger.

Boligen er oppgradert med ny kledning og vinduer, utvidet balkong og forlenget tak over inngangspartiet - alt for å gi et moderne uttrykk og bedre funksjonalitet.

Meget ettertraktet beliggenhet på Rundvannet med fantastisk utsikt og gode solforhold. Umiddelbar nærhet til flotte turområder og lysløypa.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rundvannet 80, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 235 i RUNDVANNET BORETTSLAG, org.nr. 959564116, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 038 393,-
Prisantydning	kr	3 090 000,-
Andel fellesgjeld	kr	948 393,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 047 623,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 047 623,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 8 140,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 9 230,- 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 9 040,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader pr 28.01.2026:

Renter på fellesgjeld kr 943,-
Grunnleie kr 6 649.-
Signal/ Altibox kr 507.-
Objekt: 3 - Garasjeleie, 26/235 (32 - 14) kr 330,-

Neste endringer av felleskostnadene er 01.04.2026 med nye felleskostnader på kr 9 497,-. Endringer fra 01.07.2026 med nye felleskostnader på kr 9 953,-

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

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

Borettslaget er under renovering av fasader og tak med etterisoleringer, ny kledning, nye vinduer/dører, nye ventilasjonsvifter, arbeid på veranda m.m. Arbeid er estimert ferdigstilt i 2026. Bonord og Rundvannet borettslag har god kontroll på borettslagets økonomi og har lagt en grundig plan slik at tiltaket vil bli best mulig for andelseierne. Etter renoveringen vil andelseierne kvalifisere for grønt boliglån i banken med gunstig renteavtale. Renoveringen vil også gi redusert strømforbruk pr bolig samt at verdien på boligene blir høyere.

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

Vedlagt i salgsoppgaven ligger innkalling til ekstraordinær generalforsamling med mer informasjon om renoveringen.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 158 065 862,- pr 28-01-2026

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

Lånenummer: 16713058210, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 28.01.2026: 2 742 065
Andel av saldo: 16 452
Første termin/første avdrag: 20.05.2009
Siste termin 20.11.2033
Flytende rente

Lånenummer: 16713058220, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 28.01.2026: 5 048 771
Andel av saldo: 30 293
Første termin/første avdrag: 20.05.2009
Siste termin 20.05.2039
Flytende rente

Lånenummer: 16713058230, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 28.01.2026: 2 868 621
Andel av saldo: 17 212
Første termin/første avdrag: 20.05.2009
Siste termin 20.05.2039
Flytende rente

Lånenummer: 16369061694, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 28.01.2026: 30 719 070
Andel av saldo: 184 314
Første termin/første avdrag: 30.01.2025
Siste termin 30.01.2053
Flytende rente

Refinasiering av lån i dnb og handelsbanken
Lånenummer: 15201163681, DnB Bank ASA
BYGGELÅN
Rentesats per 28.01.2026: 5.2% pa.
Saldo per 28.01.2026: 116 687 334

Andel av saldo: 700 122
Mangler informasjon for terminberegning
Byggelån flytende rente

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 22 357 333
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 5 669 964

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

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

Sikringsordning
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 59 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 14 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Fast plass i felles garasjeanlegg samt gjesteparkering på anviste plasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 125, Bnr. 424, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 30 110 m². Beregnet areal ihht. kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse. Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger

Byggeår

1980 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1. etg:

BRA-i 59 m²:
Vindfang, gang, bod, stue, kjøkken, bad og soverom.
BRA-e 3 m²:
Sportsbod

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.

Standard
Boligen fremstår med normal standard, mye av leiligheten er renovert i 2016

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Integrerte hvitevarer. Separat kjøl/frys. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Bad/ wc/ vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder. Slett, malt tak. Flis på vegger. Flis på gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Pusset opp i 2016

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Parkett på stue, kjøkken, gang og soverom. Klikkvinyl på yttergang. Eldre gulvbelegg i bod. Flis på bad. Etasjeskille av betong. Malte, profilerte dører.

Vannledninger:
Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Nye ventilasjon-enheter montert i stue/kjøkken og på soverom.

Varmtvannstank:
115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del mindre slitasje på parkett i stue/kjøkken.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder.

TG - IU:
- Utvendig, taktekking: Taket var snødekket og er ikke besiktiget.
- Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda var snødekket og er ikke besiktiget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Badet ble totalrenovert av firmaet Flisehuset AS våren 2016. Kjenner ikke til om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

Pkt. 11: Nytt bad og deler av kjøkken. Utført av autorisert firma. På kjøkken er et Vvs 24 AS som har utført rørarbeidet. På bad er det Vvs Proffpartner AS. Vvs Team har utført rutinemessig spyling av avløpsrør på kjøkken i alle leiligheter i mars 2024.

Pkt. 17: Deler av kjøkken og bad, lagt nytt elektrisk anlegg. Og borettslaget har hatt kontroll av el-anlegget i alle leiligheter i 2018. Utført av Karlsen elektro.

Pkt. 28: Gjenstår økning av fellesutgiftene og fellesgjeld i forbindelse med totalrenoveringen i borettslaget.

Pkt. 30: Renovering av leiligheten i regi av borettslaget; byttet vinduer, verandadør, ytterdør, etterisolering av yttervegger og nye fasadeplater, ny veranda. Tak over inngangsparti og ytterbod. Fiberkabel til tv/internett. Garasjeanlegg er renovert (2025). Utført av Peab bygg as.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket var snødekket og er ikke besiktiget. Betong-elementer.

Veggkonstruksjon:

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner. Utvendig kledt med fasadeplater og liggende kledning. Borettslaget foretar i 2025 - 26 utvendig renovering med ny utvendig kledning samt fasadeplater.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 3- lags energiglass fra 2025.

Dører:
Hoveddør i tre. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue. dør til bod i tre. Nye dører er montert i 2025 - 26.

Balkonger/terrasser:
Veranda er fornyet i 2025. Platting ved inngang vil bli bygget. Overbygd inngangsparti.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Meget ettertraktet beliggenhet på Rundvannet med fantastisk utsikt og gode solforhold. Borettslaget ligger i et regulert område på Tromsøyas nordlige del ca. 7 km fra Tromsø sentrum. Leiligheten ligger sentralt plassert i forhold til barnehager, skoler og butikker. Umiddelbar nærhet til flotte turområder og lysløypa samt gangavstand til UNN/UiT. Leilighetene i Rundvannet er vendt mer mot sørøst enn de andre borettslagene i området, noe som gir ekstra gode solforhold.

Adkomst
Kjør nordover langs Stakkevollvegen og ta av til venstre opp Nordøyavegen. Rundvannet Borettslag ligger som tredje borettslag på høyre hånd. Til visninger vil det bli skiltet med EiendomsMegler1 - visningsskilter.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 20.05.1980. 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. Gulvvarme på bad.

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

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør
Signal/Altibox

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 ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan med planident 0687.

Det er registrert pågående regulering i området.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 793 749,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 174 997,-.

Andel felles formue
kr 60 044,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 28-01-2026

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Stine Biti

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

Andre relevante opplysninger
Rundvannet borettslag:
Borettslaget består av 146 boliger og styreleder er Henning André Østvoll Norbakken. Kontakt: rundvannet@mittbonord.no

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

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader).

Borettslaget holder på med en større renovering av bygningsmassen.

Styrets planer i styre året 2025/2026

* Styret planlegger fortsatt styremøter annen hver uke fremover og vil holde på dette til renoveringen begynner nærme seg slutten.
* Ordinært styrearbeid med økonomistyring, informasjon til beboere, kontakt med foretningsfører, samt generell saksbehandling.
* Pågående renovering av bygningsmasse innebærer økt møtevirksomhet med byggeleder, entreprenør, økonomihåndtering, signering av endringslister, dialog både med andelseiere og byggeleder/entreprenør
* Garasjeanlegget følges opp i henhold til de utfordringer som har kommet i etterkant av prosjektet, herunder avtaler, feil og mangler. Det bør konkluderes en årsak og utbedre dette.
* Utskiftning sikringsskap
* Pågående renovering og oppfølging av prosjektet.
- Det er oppdaget en del korresjon på metallekter i bakrom på blokkene. Dette jobber Cowi med å vurdere hva som må gjøres og hvilke tiltak vi evt bør gjøre for å forhindre at disse ruster videre.
* Styret jobber fortsatt mot Lyse som er leverandør av el-bil anlegget med å få bort med de tekniske problemer som oppstår fra tid til annen.
* Fortsette digitalisering av styrearkivet.
*Arbeide med regelverk knyttet til AirBnb utleie i borettslaget

Økt fellesgjeld og økte felleskostnader må på påregnes. Ifølge selger vil felleskostnader per mnd øke gradvis til arbeidet er ferdigstilt i ca. 2026.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 42 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 16-02-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 16.02.26
Selgers egenerklæring, datert 02.02.26
Energiattest, datert
Vedtekter, datert
Husordensregler, datert 11.04.24
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Seksjonering, datert
Matrikkelrapport, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Fremtid Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i

forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Stue







Kjøkken







Stue og kjøkken











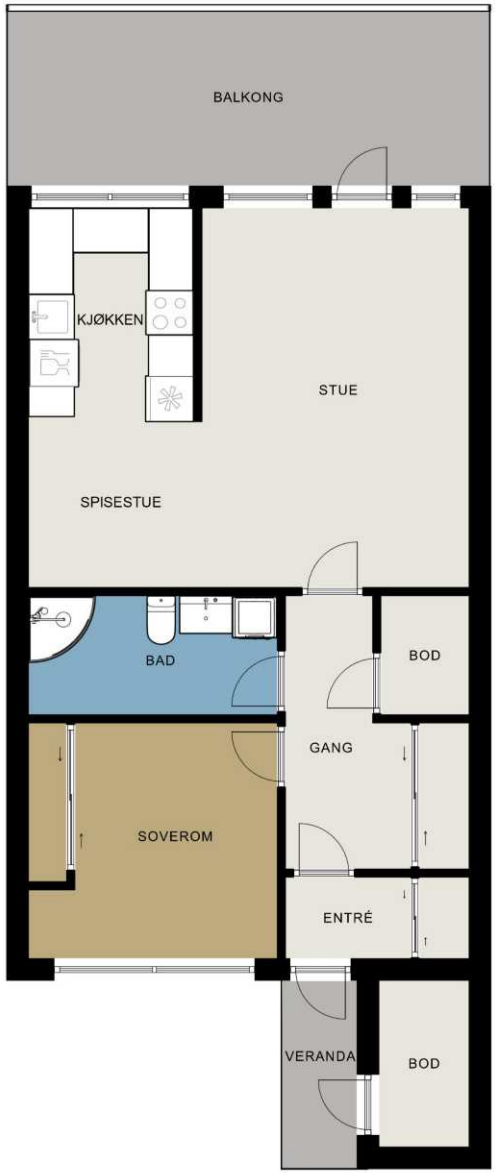







111
112

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 424
Andelsnummer 235

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1959 **Referansenummer:** KR1671

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2- roms leilighet som er renovert innvendig i 2016.

Renovert utvendig i regi av borettslaget med ny kledning, nye dører, nye vinduer og ny veranda og platting ved inngang.

Ny kjøkkeninnredning i 2016.

Se den enkelte bygningsdel.

Kjedehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.

Utvendig kledt med fasade-plater og liggende kledning.

Borettslager foretar i 2025 - 26 utvendig renovering med ny utvendig kledning samt fasade-plater.

Fabrikk-malte vinduer med 3- lags energi-glass fra 2025.

Hoveddør i tre.
Balkong-dør i tre med glass med utgang fra stue.
dør til bod i tre.
Nye dører er montert i 2025 - 26.

Veranda er fornyet i 2025.
Platting ved inngang vil bli bygget i 2026.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med parkett.
Eldre gulvbelegg i bod.

Leiligheten opplyses å være renovert i 2016.

Malte, slette dører.

Skyvedørs-garderober på soverom og i gang.

Etasje-skille av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom

Slett, malt tak

Flis på vegger.

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

Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap
og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Separat kjøl/frys.

Kitchen-board på vegg over benkeskap.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Nye ventilasjon-enheter montert i stue/kjøkken og på soverom.

115 l bereder i kjøkkenbenk.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

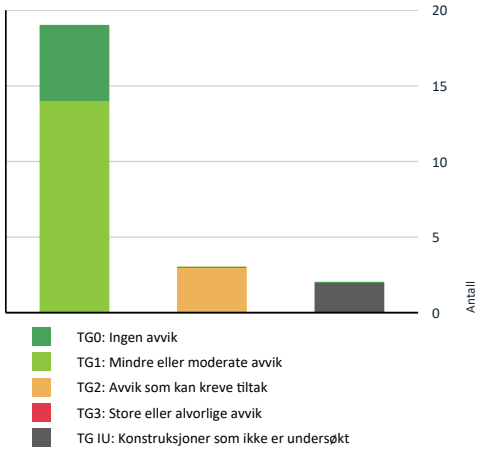
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår 1980

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Renoveres utvendig i 2025 - 26.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Renoveres utvendig i 2025 - 26.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

TG 0 Veggkonstruksjon

Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasadeplater og liggende kledning.

Borettslager foretar i 2025 - 26 utvendig renovering med ny utvendig kledning samt fasadeplater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Betong-elementer.

TG 0 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 3- lags energiglass fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



TG 0 Dører

Hoveddør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
dør til bod i tre.

Nye dører er montert i 2025 - 26.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fornyet i 2025.
Platting ved inngang vil bli bygget.

Veranda var snødekket og er ikke besiktiget.

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 0 Andre utvendige forhold

Overbygd inngangsparti.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Gulv med parkett.
Eldre gulvbelegg i bod.

Leiligheten opplyses å være renovert i 2016.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på laminat i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parkettfungerer godt, men kan etter hvert skiftes ut.
For øvrige innvendige flater; TG1.



Mindre slitasje på parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderober på soverom og i gang

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak
Flis på vegger.



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med servant i servant-skap
og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt fra tilstøtende stue bak våt-sone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Separat kjøl/frys.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

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

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Nye ventilasjon-enheter montert i stue/kjøkken og på soverom.

TG 1 Varmtvannstank

115 l bereder i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke opplyst.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   I forbindelse med renovering i 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.

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

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

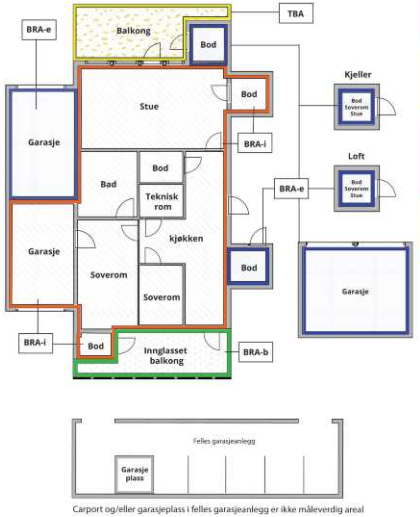
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	59	3		62	14
SUM	**59**	**3**			**14**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom, bod, bad/wc/vaskerom	Sportsbod	

Kommentar

Veranda på 14 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Sportsbod ved inngang på 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renoveres utvendig i 2025 - 26.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	57	5

Kommentar

Kjedehus	Sportsbod fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Stine Biti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	424		0	30110.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rundvannet 80

Hjemmelshaver
Rundvannet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUNDVANNET BORETTSLAG	959564116			Biti Stine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
235

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rundvannet ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Asfaltert adkomstvei.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	02.02.2026		Gjennomgått	116	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rundvannet 80 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 02.02.2026
Biti, St

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stine Biti

Boligen

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

Rundvannet 80
9018 TROMSØ

5501-125/424/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Flisehuset AS
   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av firmaet Flisehuset AS våren 2016.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vvs 24, Vvs Proffpartner og Vvs team

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og deler av kjøkken. Utført av autorisert firma. På kjøkken er et Vvs 24 AS som har utført rørarbeidet. På bad er det Vvs Proffpartner AS. Vvs Team har utført rutinemessig spyling av avløpsrør på kjøkken i alle leiligheter i mars 2024.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Karlsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Deler av kjøkken og bad, lagt nytt elektrisk anlegg. Og borettslaget har hatt kontroll av el-anlegget i alle leiligheter i 2018.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gjenstår økning av fellesutgiftene og fellesgjeld i forbindelse med totalrenoveringen i borettslaget.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Peab bygg AS (via Bonord)

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av leiligheten i regi av borettslaget; byttet vinduer, verandadør, ytterdør, etterisolering av yttervegger og nye fasadeplater, ny veranda. Tak over inngangsparti og ytterbod. Fiberkabel til tv/internett. Garasjeanlegg er renovert (2025).

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Rundvannet 80, 9018 TROMSØ	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262276**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190673553**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **424**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
196,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
275,20 kWh/m²	**15 686 kWh**



Rundvannet 80, 9018 TROMSØ

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rundvannet 80, 9018 TROMSØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rundvannet Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Polar.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
45 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
38 stemmeberettigede til stede
7 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Hænning Nordbakken er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Sonni Bruvold er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Anita Dimmen og Gøril Nilsen 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 24.03.2025.

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Det velges to til å telle.

Vedtak:
Torstein Pedersen(31) og Camilla Olsen(113) er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Møteleder ønsker å flytte sak 6 til sak 3.

Ingen motsigelser. Sak 6 flyttes til sak 3.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. 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 til kr 370 000. I budsjettet for renoveringen av bygningsmassen er det budsjettert med ett tillegg på 200 000 kr per år i prosjektperioden. Dette begrunnes med økt mengde styrearbeid, samt møter, befaringer og oppfølging av prosjekt. Herunder også tapt arbeidstid fra ordinært arbeid.

Utover dette, indeksreguleres styrehonoraret til 380 000, i henhold til konsumprisindeks fra i fjor til i år.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 380 000 + kr 200 000 i tillegg i henhold til renoveringsbudsjettet. Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling til tirsdag 01.04.2025.

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 styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

På valg er:

Sonni Bruvold rv 92 og Vera Igeland rv 104.

Vedtak:
Sonni Bruvold og Vera Igeland velges til styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Vedtak:
Tove Johansen, Gunn Janne Hansen og Sindre Kjeldsberg velges til varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Det skal det velges ny valgkomité.

Vedtak:
Dagfinn Gundersen, Gøril Nilsen og Anita Dimmen velges som valgkomité for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Inntil 5 delegerte kan velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:
Styret velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Vannmåler

Styret fikk etter generalforsamlingen i 2023 oppdrag om å undersøke hvorvidt det vil være kostnadsbesparende å etablere vannmåler på alle hovedvanninntakene i borettslaget.

Styret har undersøkt med fagpersoner i VA, som anbefaler borettslaget om å avvente etablering av eventuelle vannmålere. Noen av uttakene har forgreininger som går til både fellesanlegg og boligdeler. I tillegg vil kostnader til fellesanlegg i borettslaget måtte fordeles. Per i dag har vi ikke oversikt over totalforbruket. Det vil være kostbart å gjennomføre etableringen og umulig å reversere. Vi bruker også vann i fellesarealer; vanning av blomster, gatespyling, garasjespyling etc.

Vedtak:
Vannmålere installeres ikke.

6. Endring av antall varamedlemmer

På vegne av sittende valgkomité forslår vi å redusere varamedlemmer fra 4 stk til 3 stk. pga. rekruttering.

Vedtak:
3 stemmer mot forslaget.

Forslaget vedtas. Antall varamedlemmer endres fra 4 til 3 stk.

7. Skifte av regnskapsfører

Fra generalforsamlingen i 2024 fikk styret oppgave om å undersøke muligheten for endring av forretningsfører fra Bonord til eksempelvis Agio Forvaltning.

Styret har drøftet saken på styremøter og konkludert med at Bonord har en bedre helhetlig pakke for borettslag arbeid. I tillegg er Bonord aktivt med i pågående renoveringsprosjekt av byggemassen og styret anser det som uhensiktsmessig å bytte forretningsfører på dette tidspunktet.

Vedtak:
Borettslaget beholder Bonord som forretningsfører.

8. Vedtektsendring angående Airbnb

Styret har gjennomgått vedtektene og ordensreglene til borettslaget og anbefaler følgende endringer;

Nytt punkt:

4.2 - Det er det lov med korttidsutleie (Airbnb) i maksimalt 30 dager i året uten samtykke fra styret.

Tilleggsinformasjon fra Elin Magnussen; Disse 30 dagene gjelder både for vederlag og vederlagsfritt utleie. Innspill fra andelseiere om at man endrer teksten til å gjelde korttidsutleie og ikke spesielle aktører.

Vedtak:
4.2 - Det er lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året uten samtykke fra styret.

9. Vedtektsendring angående varmepumper

Styret har gjennomgått vedtektene og ordensreglene til borettslaget og anbefaler følgende endringer;

5.1.10 - Fjerning av punktet angående varmepumpe.

Vedtak:
5.1.10 - Punktet angående varmepumpe tas ut av vedtektene.

10. Tilførsel til vedtekter

Tilførsel til vedtektene. Nytt punkt:

4.1.6 Det er forbudt for beboere i borettslaget å foreta egne faste installasjoner på fellesområdene uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Med «faste installasjoner» menes blant annet, men ikke begrenset til, montering av hyller, skap, benker, skillevegger, lamper, elektriske apparater eller andre strukturer som er permanent festet til bygningens konstruksjon.

Innspill fra andelseiere om at ordet forbudt virker noe hardt. Det etterspørres tydeligere informasjon om hva dette innebærer og det oppleves mangelfullt i utredningen av denne saken. Andelseiere spør hvorvidt punktering av fasadeplater fra andelseiere vil påvirke garantien til borettslaget, styreleder svarer at garantien frafaller i slike tilfeller. Innspill fra flere andelseiere om å hensynta behovene for nøkkelbokser som andelseiere er i behov av i tilknytning til kommunale tjenester.

Vedtak:
Tilførsel til vedtektene. Nytt punkt:

4.1.6 Det er forbudt for beboere i borettslaget å foreta egne faste installasjoner på fellesområdene uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Med «faste installasjoner» menes blant annet, men ikke begrenset til, montering av hyller, skap, benker, skillevegger, lamper, elektriske apparater eller andre strukturer som er permanent festet til bygningens konstruksjon.

Vedtatt med 6 stemmer i mot.

11. Husordensregler

Endring i ordensreglene

8.b - Parkering - Det skal ikke parkeres uregistrerte kjøretøy på borettslagets eiendom. Uregistrerte kjøretøy blir tauet uten varsel.

Tilbakemelding fra andelseiere:

- Formulere teksten bedre, til at det gjelder gjesteparkeringer på borettslagets eiendom

- Styret bør trekke saken og gi et bedre alternativ

- Dette kan avgjøres på et styremøte.

Vedtak:
Styret trekker saken.

Protokoll for Rundvannet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henning André Østvoll Norbakken (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Sonni Christina Bruvold (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Anita Dimmen Johansen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Gørill Nilsen (sign.)	11.04.2025

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-125/424/0

Bruksnavn	RUNDVANNET BORETTSLAG	Beregnet areal	30 110.1
Etablert dato	07.09.1978	Historisk oppgitt areal	30 120.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RUNDVANNET BORETTSLAG	959564116	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	07.09.1978			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	02.06.1993	30 110.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190673510	0	999	TB - Tatt i bruk
190673529	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673537	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673545	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673553	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673561	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673588	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673596	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673618	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673626	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190673634	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 190673510: 999

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	24.10.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	6.0	6.0	0.0

Bygning 190673529: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 566.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 566.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	32.0	2	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	398.0	0.0	398.0	0.0
H03	8	540.0	0.0	540.0	0.0
H02	0	628.0	0.0	628.0	0.0

Bygning 190673537: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 150.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 150.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	274.0	0.0	274.0	0.0
H02	0	472.0	0.0	472.0	0.0
H03	6	404.0	0.0	404.0	0.0

Bygning 190673545: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 534.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 534.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	103.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	366.0	0.0	366.0	0.0
H03	8	540.0	0.0	540.0	0.0
H02	0	628.0	0.0	628.0	0.0

Bygning 190673553: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 215.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 215.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	309.0	0.0	309.0	0.0
H03	8	497.0	0.0	497.0	0.0
H02	0	409.0	0.0	409.0	0.0

Bygning 190673561: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 377.0
Antall boenheter	14	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 377.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H04	0	364.0	0.0	364.0	0.0
H03	7	394.0	0.0	394.0	0.0
H01	7	262.0	0.0	262.0	0.0
H02	0	357.0	0.0	357.0	0.0

Bygning 190673588: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 972.0
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 972.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	521.0	0.0	521.0	0.0
H03	10	564.0	0.0	564.0	0.0
H01	10	375.0	0.0	375.0	0.0
H02	0	512.0	0.0	512.0	0.0

Bygning 190673596: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 574.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 574.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	274.0	0.0	274.0	0.0

H02	0	928.0	0.0	928.0	0.0
H03	6	372.0	0.0	372.0	0.0

Bygning 190673618: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 745.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 745.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	15.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	274.0	0.0	274.0	0.0
H03	6	372.0	0.0	372.0	0.0
H02	0	1 099.0	0.0	1 099.0	0.0

Bygning 190673626: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 096.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 096.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	18.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	62.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	366.0	0.0	366.0	0.0
H03	8	497.0	0.0	497.0	0.0
H02	0	1 233.0	0.0	1 233.0	0.0

Bygning 190673634: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	650.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	650.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	18.07.2005
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	45.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	62.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	278.0	0.0	278.0	0.0
H02	6	372.0	0.0	372.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rundvannet	1		9018 TROMSØ
Rundvannet	2		9018 TROMSØ
Rundvannet	3		9018 TROMSØ

Rundvannet	4	9018 TROMSØ
Rundvannet	5	9018 TROMSØ
Rundvannet	6	9018 TROMSØ
Rundvannet	7	9018 TROMSØ
Rundvannet	8	9018 TROMSØ
Rundvannet	9	9018 TROMSØ
Rundvannet	10	9018 TROMSØ
Rundvannet	11	9018 TROMSØ
Rundvannet	12	9018 TROMSØ
Rundvannet	13	9018 TROMSØ
Rundvannet	14	9018 TROMSØ
Rundvannet	15	9018 TROMSØ
Rundvannet	16	9018 TROMSØ
Rundvannet	17	9018 TROMSØ
Rundvannet	18	9018 TROMSØ
Rundvannet	19	9018 TROMSØ
Rundvannet	20	9018 TROMSØ
Rundvannet	21	9018 TROMSØ
Rundvannet	22	9018 TROMSØ
Rundvannet	23	9018 TROMSØ
Rundvannet	24	9018 TROMSØ
Rundvannet	25	9018 TROMSØ
Rundvannet	26	9018 TROMSØ
Rundvannet	27	9018 TROMSØ
Rundvannet	28	9018 TROMSØ
Rundvannet	29	9018 TROMSØ
Rundvannet	30	9018 TROMSØ
Rundvannet	31	9018 TROMSØ
Rundvannet	32	9018 TROMSØ
Rundvannet	33	9018 TROMSØ
Rundvannet	34	9018 TROMSØ
Rundvannet	35	9018 TROMSØ
Rundvannet	36	9018 TROMSØ
Rundvannet	37	9018 TROMSØ
Rundvannet	38	9018 TROMSØ
Rundvannet	39	9018 TROMSØ
Rundvannet	40	9018 TROMSØ
Rundvannet	41	9018 TROMSØ
Rundvannet	42	9018 TROMSØ
Rundvannet	43	9018 TROMSØ
Rundvannet	44	9018 TROMSØ
Rundvannet	45	9018 TROMSØ

Rundvannet	46	9018 TROMSØ
Rundvannet	47	9018 TROMSØ
Rundvannet	48	9018 TROMSØ
Rundvannet	49	9018 TROMSØ
Rundvannet	50	9018 TROMSØ
Rundvannet	51	9018 TROMSØ
Rundvannet	52	9018 TROMSØ
Rundvannet	53	9018 TROMSØ
Rundvannet	54	9018 TROMSØ
Rundvannet	55	9018 TROMSØ
Rundvannet	56	9018 TROMSØ
Rundvannet	57	9018 TROMSØ
Rundvannet	58	9018 TROMSØ
Rundvannet	59	9018 TROMSØ
Rundvannet	60	9018 TROMSØ
Rundvannet	61	9018 TROMSØ
Rundvannet	62	9018 TROMSØ
Rundvannet	63	9018 TROMSØ
Rundvannet	64	9018 TROMSØ
Rundvannet	65	9018 TROMSØ
Rundvannet	66	9018 TROMSØ
Rundvannet	67	9018 TROMSØ
Rundvannet	68	9018 TROMSØ
Rundvannet	69	9018 TROMSØ
Rundvannet	70	9018 TROMSØ
Rundvannet	71	9018 TROMSØ
Rundvannet	72	9018 TROMSØ
Rundvannet	73	9018 TROMSØ
Rundvannet	74	9018 TROMSØ
Rundvannet	75	9018 TROMSØ
Rundvannet	76	9018 TROMSØ
Rundvannet	77	9018 TROMSØ
Rundvannet	78	9018 TROMSØ
Rundvannet	79	9018 TROMSØ
Rundvannet	80	9018 TROMSØ
Rundvannet	81	9018 TROMSØ
Rundvannet	82	9018 TROMSØ
Rundvannet	83	9018 TROMSØ
Rundvannet	84	9018 TROMSØ
Rundvannet	85	9018 TROMSØ
Rundvannet	86	9018 TROMSØ
Rundvannet	87	9018 TROMSØ

Rundvannet	88	9018 TROMSØ
Rundvannet	89	9018 TROMSØ
Rundvannet	90	9018 TROMSØ
Rundvannet	91	9018 TROMSØ
Rundvannet	92	9018 TROMSØ
Rundvannet	93	9018 TROMSØ
Rundvannet	94	9018 TROMSØ
Rundvannet	95	9018 TROMSØ
Rundvannet	96	9018 TROMSØ
Rundvannet	97	9018 TROMSØ
Rundvannet	98	9018 TROMSØ
Rundvannet	99	9018 TROMSØ
Rundvannet	100	9018 TROMSØ
Rundvannet	101	9018 TROMSØ
Rundvannet	102	9018 TROMSØ
Rundvannet	103	9018 TROMSØ
Rundvannet	104	9018 TROMSØ
Rundvannet	105	9018 TROMSØ
Rundvannet	106	9018 TROMSØ
Rundvannet	107	9018 TROMSØ
Rundvannet	108	9018 TROMSØ
Rundvannet	109	9018 TROMSØ
Rundvannet	110	9018 TROMSØ
Rundvannet	111	9018 TROMSØ
Rundvannet	112	9018 TROMSØ
Rundvannet	113	9018 TROMSØ
Rundvannet	114	9018 TROMSØ
Rundvannet	115	9018 TROMSØ
Rundvannet	116	9018 TROMSØ
Rundvannet	117	9018 TROMSØ
Rundvannet	118	9018 TROMSØ
Rundvannet	119	9018 TROMSØ
Rundvannet	120	9018 TROMSØ
Rundvannet	121	9018 TROMSØ
Rundvannet	122	9018 TROMSØ
Rundvannet	123	9018 TROMSØ
Rundvannet	124	9018 TROMSØ
Rundvannet	125	9018 TROMSØ
Rundvannet	126	9018 TROMSØ
Rundvannet	127	9018 TROMSØ
Rundvannet	128	9018 TROMSØ
Rundvannet	129	9018 TROMSØ

Rundvannet	130	9018 TROMSØ
Rundvannet	131	9018 TROMSØ
Rundvannet	132	9018 TROMSØ
Rundvannet	133	9018 TROMSØ
Rundvannet	134	9018 TROMSØ
Rundvannet	135	9018 TROMSØ
Rundvannet	136	9018 TROMSØ
Rundvannet	137	9018 TROMSØ
Rundvannet	138	9018 TROMSØ
Rundvannet	139	9018 TROMSØ
Rundvannet	140	9018 TROMSØ
Rundvannet	141	9018 TROMSØ
Rundvannet	142	9018 TROMSØ
Rundvannet	143	9018 TROMSØ
Rundvannet	144	9018 TROMSØ
Rundvannet	145	9018 TROMSØ
Rundvannet	146	9018 TROMSØ
Rundvannet	147	9018 TROMSØ

RUNDVANNET
BORETTSLAG

ORDENSREGLER

1. Det skal alltid være ro i borettslaget fra kl. 23.00 – 07.00. Etter kl. 23.00 må det vises hensyn ved bruk av radio, tv, musikkanlegg og lignende. Boring, spikring og andre høylytte aktiviteter som forstyrrer naboene, skal ikke foregå på søn- og helligdager, heller ikke mellom kl. 20.00 og 07.00 på hverdager. På lørdager gjelder det etter kl. 18.00. Ved oppussing som medfører mye støy, skal det gis nabovarsel til alle leilighetene i samme bygning. Ved bursdager, fester og selskaper som kan bli støyende eller forstyrrende, skal det gis nabovarsel til alle som kan bli berørt

2. Risting/banking av tøy, matter og lignende fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.

3. Det skal holdes orden utenfor leiligheter og i borettslagets fellesarealer. Dersom beboer ikke fjerner søppel etter skriftlig melding fra styret, vil dette fraktes bort for beboers regning.

4. Snørydding og sandstrøing besørges av beboere i tilknytning til eget inngangsparti og frem til kjørevei. Det er ikke tillatt å måke snø ut i gaten.

5. Kjøring inne i borettslaget er kun tillatt slik det fremkommer av skilting.

6. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt å bruke på veranda.
   Fakkelbokser, kullgriller og annen åpen ild, er ikke tillatt brukt på balkonger. Om slike brukes på fast mark, skal disse plasseres minimum 1,5 meter fra vegg.

7. Mating av dyr og fugler på borettslagets eiendom er forbudt. Det må ikke settes ut mat til egne dyr som kan tiltrekke seg fugler og andre dyr.

8. Følgende gjelder for innen- og utendørs parkering:

   a. Parkering utenom gyldige parkeringsplasser er forbudt. Kortvarig stopp i forbindelse med vare- syketransport tillates jf. skilting i borettslaget. Overtredelse av bestem-melsene kan medføre ileggelse av kontrollgebyr eller borttauing for bileiers regning.
   b. Garasjeplasser skal eies, fremleies og brukes kun av beboere på Rundvannet. All fremleie skal søkes om til styret. Merkede parkeringsplasser ute kan kun brukes av beboere på Rundvannet borettslag etter avtale med parkeringsplassens rettighetshaver.
   c. Motoriserte kjøretøyer skal parkeres innenfor den enkeltes plass. I tillegg kan andre gjenstander det er plass til på andelseiers område oppbevares mellom eget kjøretøy og tilgrensende vegg. Dette kan være – men er ikke avgrenset til – dekk, sparker, sykler, ski m.v. Lettantennelige væsker eller gjenstander skal ikke oppbevares i garasjen. Ingen oppbevaring skal være til hinder for naboer eller atkomst til trapper/utganger. Alt søppel skal fjernes fra garasjeanlegget.
   d. I garasjen kan det kun utføres enkelt vedlikehold som ikke gir noen form for avrenning, eksempelvis påfylling av spylervæske, kontroll/etterfylling olje og skifte av dekk.
   e. Røyking og bruk av annen åpen ild er ikke tillatt i garasjeanlegget.
   f. Det er ikke tillatt å bore eller på annet vis gjøre inngrep i konstruksjonen/vegger etc.
   g. Eier, fremleier eller bruker av garasjeanlegget kan bli ansvarliggjort dersom han/hun påfører anlegget skade.

Vedtatt på generalforsamling i Rundvannet borettslag 11. april 2024

RUNDVANNET
BORETTSLAG

VEDTEKTER

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rundvannet 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 AL, org. nr. 847 890 622 (heretter kalt boligbyggelaget), som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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. Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er forbudt for beboere i borettslaget å foreta egne faste installasjoner på fellesområdene uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Med «faste installasjoner» menes blant annet, men ikke begrenset til, montering av hyller, skap, benker, skillevegger, lamper, elektriske apparater eller andre strukturer som er permanent festet til bygningens konstruksjon.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Bruksoverlating av garasjeplass kan kun skje til andre andelseiere i Rundvannet Borettslag. Det må også innhentes samtykke fra styret til dette.
Det er lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året uten samtykke fra styret.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på innbo og løsøre, for eksempel skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf §§ 5-13 og 5.15.

(7) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av fiberkabel fra innføringspunkt i leilighet.

(8) Andelseier er ansvarlig for maling av utvendig treverk, borettslaget holder maling, beis eller olje.

(9) Andelseier/beboer plikter å varsle styret om forestående arbeider som er av en slik karakter at det vil kunne skade borettslagets eiendom eller forårsake skade på andre andelseieres/beboeres boenheter eller som kan medføre andre uheldige konsekvenser.

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. Borettslaget kan søke regress hos andelseier som er skyldig skaden.

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

(3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og nødvendig utskifting av stoppekran, standard varmtvannsbereder, standard kjøkkenventilator med avtrekksvifte og tilhørende kanaler, utskifting av vinduer, herunder nødvendig

utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, oppstaking/rensing og nødvendig utskifting/vedlikehold av rør som er bygd inn i betong, bærende konstruksjoner eller lettvegger 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på bygningskonstruksjon, for eksempel skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Borettslaget er ansvarlig for oppgradering, drift og vedlikehold av fibernett med tilbehør fra borettslagets tilknytningspunkt til eksternt nett og frem til innføringspunkt i leilighet. Skader på fibernett og hussentral innenfor leiligheten er andelseiers ansvar.

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 ordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

(4) Når et styremedlem fratrer sitt verv i funksjonstiden skal første varamedlem som er oppnevnt av styret fungere som styremedlem frem til første ordinære generalforsamling. Det skal ikke velges nytt varamedlem før første ordinære generalforsamling. Dersom flere enn ett styre- eller varamedlem trekker seg, skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å komplettere styret.

(5) Valgkomiteen består av 3 personer som velges på ordinær generalforsamling.

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for 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 ti prosent av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

12. Forsikring

12-1 Forsikring – melding av skade

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å melde inn forsikringsskader til boligbyggelaget. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold. Dersom det ikke oppnås kontakt med boligbyggelaget, skal vaktmester og/eller styret varsles.

12-2 Forsikring – utbedring av skade

Under utbedring av en skade forplikter andelseier seg å stille boenheten til rådighet for de som skal håndtere og reparere skaden.

Alle skader som blir håndtert som forsikringsskader skal utbedres i regi av forsikringsselskapet. Styret kan gjøre unntak og akseptere kontantoppgjør ved spesielle tilfeller.

12-3 Forsikring – egenandel

Med egenandel forstås det den til en hver tid gjeldende egenandel knyttet til aktuell skadetype og vilkår i forsikringsavtalen.

Egenandel blir belastet andelseieren av boenheten der skaden har oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for.

Egenandel blir belastet andelseier av boenheten der skaden er oppstått dersom eieren kan lastes for skaden. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget.

Egenandel vil bli fakturert andelseier.

Vedtatt på generalforsamling i Rundvannet borettslag 01. april 2025
Siste endring:
§ 5-10, ny tilførsel av varmepumpe – fjernet
§ 4-1.6 -ny
§ 4-2.1 – endret ang kortidsutleie, maks 30 dager i året uten å søke til styret.
§ 8-1 – endret antall varamedlemmer fra inntil 4 til 3.

Eiendomsrapport

Rapportdato : 28.1.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 125 / 424 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AOF_	Offentlig eller privat tjenesteyting

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	B3	Boliger
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	FA	Felles avkjørsel
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	GVEG	Gangvei

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_30	0142
8	Rød sone T-1442	H210_35	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 28.1.2026

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

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

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 372/78

Dato, avsluttende synsforr. 2o. mai 1980

Arbeidssted	Rundvannet nr. 78,79,80,81,82,83,84,85. P. Nordøyavegen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 2 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	A/S Nordbetong, Tromsø

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

2o. mai 1980

9000 Tromsø, den

Aage Larssen
bygningssjef

Odd Andresen
avd.ing.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rundvannet Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00

Sted: Thon Hotel Polar

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Rundvannet 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.

24.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Rundvannet Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 01.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Rundvannet Borettslag tirsdag 01.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Rundvannet Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel Polar

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 styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

4.4 Valg av valgkomité

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 VANNMÅLER

6 ENDRING AV ANTALL VARAMEDLEMMER

7 SKIFTE AV REGNSKAPSFØRER

8 VEDTEKTSENDRING ANGÅENDE AIRBNB

9 VEDTEKTSENDRING ANGÅENDE VARMEPUMPER

10 TILFØRSEL TIL VEDTEKTER

11 HUSORDENSREGLER

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 24.03.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. 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 til kr 370 000. I budsjettet for renoveringen av bygningsmassen er det budsjettert med ett tillegg på 200 000 kr per år i prosjektperioden. Dette begrunnes med økt mengde styrearbeid, samt møter, befaringer og oppfølging av prosjekt. Herunder også tapt arbeidstid fra ordinært arbeid.

Utover dette, indeksreguleres styrehonoraret i henhold til konsumprisindeks.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 380 000 + kr 200 000 i tillegg i henhold til renoveringsbudsjettet. Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling til tirsdag 01.04.2025.

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 styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

På valg er:

Sonni Bruvold rv 92 og Vera Igeland rv 104.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges til styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: _____, _____ og _____ velges til varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Det skal det velges ny valgkomité.

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

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Inntil 5 delegerte kan velges av generalforsamlingen i borettslaget.

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

5. Vannmåler

Styret fikk etter generalforsamlingen i 2023 oppdrag om å undersøke hvorvidt det vil være kostnadsbesparende å etablere vannmåler på alle hovedvanninntakene i borettslaget.

Styret har undersøkt med fagpersoner i VA, som anbefaler borettslaget om å avvente etablering av eventuelle vannmålere. Noen av uttakene har forgreininger som går til både fellesanlegg og boligdeler. I tillegg vil kostnader til fellesanlegg i borettslaget måtte fordeles. Per i dag har vi ikke oversikt over totalforbruket. Det vil være kostbart å gjennomføre etableringen og umulig å reversere. Vi bruker også vann i fellesarealer; vanning av blomster, gatespyling, garasjespyling etc.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er å fraråde installering av vannmåler.

Styrets innstilling: Etter innhentet informasjon fra Tromsø Kommunes etat for vann og avløp er at vi ikke installerer vannmåler før vi har oversikt over totalforbruket.

Har man først installert vannmåler, så får man ikke gått tilbake til avregning etter areal. Det er enklere for borettslag med måler til hver leilighet. Da har alle motivasjon til å spare. Har vi en felles måler så vil noen spare og andre bruke mye. Vi bruker også vann i fellesarealer, herunder gatespyling og spyling i garasje.

Vil derfor fraråde å installere vannmåler uten at vi har oversikt over totalforbruk.

6. Endring av antall varamedlemmer

På vegne av sittende valgkomité forslår vi å redusere varamedlemmer fra 4 stk til 3 stk. pga. rekruttering.

Forslag til vedtak: Styret foreslår redusering av varamedlemmer fra 4 til 3.

7. Skifte av regnskapsfører

Fra generalforsamlingen i 2024 fikk styret oppgave om å undersøke muligheten for endring av forretningsfører fra Bonord til eksempelvis Agio Forvaltning.

Styret har drøftet saken på styremøter og konkludert med at Bonord har en bedre helhetlig pakke for borettslag arbeid. I tillegg er Bonord aktivt med i pågående renoveringsprosjekt av byggemassen og styret anser det som uhensiktsmessig å bytte forretningsfører på dette tidspunktet.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å beholde Bonord som forretningsfører.

8. Vedtektsendring angående Airbnb

Styret har gjennomgått vedtektene og ordensreglene til borettslaget og anbefaler følgende endringer;

Nytt punkt:

4.2 - Det er det lov med korttidsutleie (Airbnb) i maksimalt 30 dager i året uten samtykke fra styret.

Forslag til vedtak: Nytt punkt føres inn i vedtektene:

4.2 - Det er det lov med korttidsutleie (Airbnb) i maksimalt 30 dager i året uten samtykke fra styret.

Styrets innstilling: Tilførsel av nytt punkt i vedtektene med tilførsel fra borettslagslovens § 5-4 1.2

Utleie via Airbnb
Her er reglene som gjelder for kortidsutleie (Airbnb-utleie) i henholdsvis borettslag og sameie. De nye reglene trådde i kraft i januar 2020.

Airbnb-regler i borettslag
Du kan leie ut boligen din i 30 døgn i året uten samtykke fra styret, dette gjelder også gratis utlån. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være tilstede i utleieperioden. Utgangspunktet i borettslagsloven er at andelseier må søke om utleie. Dette gjelder ikke for denne typen korttidsutleie.

9. Vedtektsendring angående varmepumper

Styret har gjennomgått vedtektene og ordensreglene til borettslaget og anbefaler følgende endringer;

5.1.10 - Fjerning av punktet angående varmepumpe.

Forslag til vedtak: 5.1.10 - Punktet angående varmepumpe tas ut av vedtektene.

10. Tilførsel til vedtekter

Tilførsel til vedtektene. Nytt punkt:

4.1.6 Det er forbudt for beboere i borettslaget å foreta egne faste installasjoner på fellesområdene uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Med «faste installasjoner» menes blant annet, men ikke begrenset til, montering av hyller, skap, benker, skillevegger, lamper, elektriske apparater eller andre strukturer som er permanent festet til bygningens konstruksjon.

Forslag til vedtak: Tilførsel til vedtektene. Nytt punkt:

4.1.6 Det er forbudt for beboere i borettslaget å foreta egne faste installasjoner på fellesområdene uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Med «faste installasjoner» menes blant annet, men ikke begrenset til, montering av hyller, skap, benker, skillevegger, lamper, elektriske apparater eller andre strukturer som er permanent festet til bygningens konstruksjon.

11. Husordensregler

Endring i ordensreglene

8.b - Parkering - Det skal ikke parkeres uregistrerte kjøretøy på borettslagets eiendom. Uregistrerte kjøretøy blir tauet uten varsel.

Forslag til vedtak: 8.b - Parkering - Det skal ikke parkeres uregistrerte kjøretøy på borettslagets eiendom. Uregistrerte kjøretøy blir tauet uten varsel.

Årsmelding 2024 for Rundvannet Borettslag

Generelle opplysninger

Rundvannet Borettslag, org.nr.959564116, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 146 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Fremtind Forsikring AS med polisenummer 19813378. 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. Rundvannet Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr -22.357.333.
Endring i disponible midler i 2024 er kr -13.428.884.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr -2.049.009.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Henning André Østvoll Norbakken
Styremedlem, Kari Mette Aaseth
Styremedlem, Vera Igeland
Styremedlem, Torstein Pedersen
Styremedlem, Sonni Christina Bruvold
Varamedlem, Unni Elisabeth Molund
Varamedlem, Line Husjord
Varamedlem, Arne Henrik Aggersborg
Varamedlem, Sindre Heimland Kjeldsberg

Styrets arbeid i styreåret 2024/2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter hvor 109 protokollerte saker har vært behandlet. Styret fikk et klart inntrykk at styremøter en gang pr mnd ikke var godt under denne pågående renoveringen da vi ikke klarte holde oss helt oppdatert. Styret gikk derfor å avholde styremøter annen hver uke etter sommerferien i 2024. På de fleste møter har byggeleder vært til stede og orientert styret hva som har skjedd og utfordringer som har vært møtt på.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Drenering av 2 gater og P-plassene: Styret har hatt kontakt med Herbjørn Nilsen for å utrede drening av øvre parkering. Herbjørn Nilsen informerte om omfattende arbeid og nåværende masser må fjernes, gravearbeid, tilføring av ny masse og asfaltering

(kostnadene anses som svært høy i allerede pågående renovering av garasjeanlegget og bygningsmassen). Som midlertidig løsning har styret flyttet noen faste parkeringsplasser til andre siden av parkeringsplassen.

Katte-ekskrementer: Styret har mottatt en del henvendelser om katte-ekskrementer i laget og i inngangspartier. Vanskelig for styret og vite om dette kommer fra vårt borettslaget eller andre lag i nærheten.

Postkassestativer: Styret har mottatt flere henvendelser hvor andelseiere har mottatt katt/ hund- ekskrementer, samt søppel i postkassene. Videre har enkelte andelseiere opplevd at postkassene har blitt og/eller forsøkt tømt for innhold uten nøkkel. Styret arbeider med å erstatte utsatte postkasser, samt vurdere hvorvidt det er behov for andre tiltak.

Prosjekt rehabilitering - Informasjonsmøte, EGF, arbeid med presentasjon av fargevalg, oppfølging og dialog med byggeleder og PEAB angående oppstart, framdrift, etc. Økt møtevirksomhet i sammenheng med prosjektets framdrift og uforutsette hendelser. Gjennomgående større behov for tilgjengelighet på kort varsel for styremedlemmene. Se vedlegg fra byggleder for mer utfyllende informasjon om prosessen.
Styret har utover beskrevet prosess fra byggeleder, hentet inn containere for avfall til de som er berørt av renovering av uteboder. Det er hentet inn en ekstra container for lagring av utemøbler, griller og annet som ikke får plass i midlertidige boder.
Det er arrangert "åpent styrekontor" i forbindelse med renoveringen, hvor byggeleder har vært tilgjengelig for spørsmål og kommentarer.

Fiber/Altibox: I prosjekteringen til renoveringsprosjektet er arbeidet knyttet til fiberanlegget i boretslaget ikke tatt med. Dette er adressert til byggeleder og prosjektleder. Som resultat av dette, har styret besluttet å forlenge nåværende avtal med Altibox TV/Internett løsning, i 7 år. Dette for å redusere kostandene ved utbedringen av fibernettet.

Styret fikk en del negative tilbakemeldinger fra beboere på brøytingen ifra CuroNord. Etter en helhetsvurdering og jevnlig kontroll av brøytingen av p-plassene valgte styret å skifte leverandør på brøyting av p-plassene. Styret har inngått en avtale med Jarle Johansen som brøyter gatene våre ifra kommunen sin side på p-plassene og. Vi har en årlig avtale på 80.000 inkl brøyting og strøing. Ingen begrensninger på strøing eller brøyting slik det har vært tidligere. Da har man hatt et viss antall brøytinger og strøinger inkl før man måtte betale for merarbeid.

Dialog med Avarn: Styret har gjennom styre året hatt en del tilbakemeldinger fra Avarn om feilparkerte biler og en del fest støy. Styret har og brukt avarn til å sjekke kameraovervåkningen i garasjen ved enkelte tilfeller av fremmed personer i garasjen o.l. I enkelte tilfeller har porten blitt stående åpen, hvor Avarn har utført ekstra tilsyn i løpet av natten.

Utearealer - I forkant av renoveringen av bygningsmassen, ble det forespeilet at søyleospene i nest øverste gate sto i fare for å bli hugget ned ved renoveringen. Det har vært en dialog med entreprenør angående bevaring av disse. Videre har det vært henvendelser fra nest nederste gate om bevaring av trær på fellesområdet, bak nåværende byggerigg. Vaktmester har på forespørsel trimmet ulike trær, særlig søyleospene som har hatt knekte grener.

Vannmåler: Styret har jobbet med kommunen og hentet inn informasjon angående etablering av felles vannmåler for borettslaget. Dette er egen sak på årets GF, etter vedtak fra GF 2023.

Bilvrak på P-plass: Styret har mottatt flere tilbakemeldinger fra andelseiere om bilvrak på øvre parkering. Tross dialog og tilbakemeldinger fra styret til bileiere, har man fremdeles denne utfordringen. Dette medfører at man reduserer antall gjesteparkeringer, samt utfordring når garasjerenoveringen ble gjennomført. Videre lagres det flere tilhengere som også opptar gjesteparkeringer. Bilvrak vil bli fjernet.

Styret har jobbet med el-bil anlegget utvendig og i garasjen. Garasje anlegget ble ferdig på tampen av året 2024. Det ble en del utsettelser pga at Arva ikke har klart å greve kabler i

tide inn til garasjen. Det utvendige anlegget har vi en del teknisk trøbbel med og følger dette tett opp mot Lyse.

Kontakt med Arva i forbindelse med omlegging av strømkabler i området. Entreprenør har hatt dårlig kommunikasjon med borettslaget i forkant av prosjektstart, derfor ble det etterspurt informasjon fra styret. Henvendelsene ble ikke besvart og dersom de ble besvart, var det med kort frist før igangsettelse av arbeid.

Kontakt med entreprenør i forbindelse med Tenk Tromsø: Tenk Tromsø har fortsatt sitt prosjekt langs Nordøyvegen. Styret har i den forbindelse forsøkt å etablere kontakt med entreprenør og kommunen for et bedre kollektivtransport tilbud til beboere i vårt område. Dette i samarbeid med Stakkevollan Velforening.

Tilbakemeldinger på brøyting i kommunale gater: Alle gatene i borettslaget er kommunale veier, dersom det er mangelfull brøyting/strøing eller andre utfordringer, bes andelseiere om å melde feil via tromso.kommune.no/meldfeil. Styret har vært i dialog med entreprenør på garasjetaket og bedt de endret brøyte traséen litt, slik at de får opp slukene på garasjetaket. Styret sørger for at det er strøsand i strøkassene ved trappeoppgangene. Utover dette, utfører vaktmester arbeid med å åpne slukene.

Ordinært styrearbeid, herunder henvendelser fra andelseiere

Digitalisering av arkivet til borettslaget har fortsatt men ikke kommen helt i mål i dette styre året. Styret tar sikte på å få digitalisert de siste permene med papir protokoller o.l i løpe av kort tid.

Flagging i borettslaget: Styret har besluttet at det skal flagges på følgende dager: 06.02, 16.03, 01.05, 08.05 og 17.05. Dette skal utføres av Avarn, det er tegnet en egen avtale på dette.

Spyling av rør: VVSTEAM har gjennomført spyling i alle kjøkken avløp, i alle leiligheter. Avvik som ble avdekket er fulgt opp og lukket av VVSTEAM.

Oppfølging av lekkasje problematikk: Borettslaget har over flere år hatt større utfordringer med lekkasje problematikk, særlig 3-roms leiligheter. Lekkasjene har krevd befaring med takstmann, etterhvert entreprenør og byggeleder, samt koordinering i forbindelse med forsikringssak. En sak har krevd at andelseiere har måtte flytte ut og bor nå i annen bolig.

Dugnad: Styret har bedt enkelte andelseiere om å ta et særlig ansvar for gjennomføring av dugnader i borettslaget. Deltagelse fra andelseiere er lavt og styret oppfordrer andelseiere til å være mer delaktig i kommende dugnader. Det er blitt gjennomført vedlikeholdsarbeid på utemøbler, beplantning, raking og opprydding. Stakkevollan`s jentelag gjennomførte dugnad på våren i lekeområdene og gressplener.

Prosjektet med rehabilitering av garasjeanlegget ble avsluttet i 2024. Prosjektet hadde som hovedformål å realkalisere betong for å forsterke armering i bærende konstruksjon. Bonord var prosjektleder og Cowi var prosjekterende. Smørholm var entreprenør og gjennomførte arbeidet sammen med Nor EL og GK på ventilasjon.

I etterkant har det dukket opp nye utfordringer som en konsekvens av arbeidet som er utført. Det dannes dråper og maling løsner i tak, noe som vesentlig forringer bruken av garasjen. Styret følger dette opp utover 2025, og det gjøres vurderinger for å utbedre problematikken.

Styrets planer i styre året 2025/2026

Styret planlegger i styre året 2025/2026:

* Styret planlegger fortsatt styremøter annen hver uke fremover og vil holde på dette til renoveringen begynner nærme seg slutten.

* Ordinært styrearbeid med økonomistyring, informasjon til beboere, kontakt med foretningsfører, samt generell saksbehandling.

* Pågående renovering av bygningsmasse innebærer økt møtevirksomhet med byggeleder, entreprenør, økonomihåndtering, signering av endringslister, dialog både med andelseiere og byggeleder/entreprenør

* Garasjeanlegget følges opp i henhold til de utfordringer som har kommet i etterkant av prosjektet, herunder avtaler, feil og mangler. Det bør konkluderes en årsak og utbedre dette.

* Utskiftning sikringsskap

* Pågående renovering og oppfølging av prosjektet.
- Det er oppdaget en del korresjon på metallekter i bakrom på blokkene. Dette jobber Cowi med å vurdere hva som må gjøres og hvilke tiltak vi evt bør gjøre for å forhindre at disse ruster videre.

* Styret jobber fortsatt mot Lyse som er leverandør av el-bil anlegget med å få bort med de tekniske problemer som oppstår fra tid til annen.

* Fortsette digitalisering av styrearkivet.

Arbeide med regelverk knyttet til AirBnb utleie i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	12 833 895	13 020 858	11 942 697	16 021 838
Andre driftsinntekter	2	4 200	5 000	17 950	3 000
Sum inntekter		**12 838 095**	**13 025 858**	**11 960 647**	**16 024 838**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	38 941	36 966	41 124	38 941
Styrehonorar	4	370 000	345 000	343 000	370 000
Revisjonshonorar	5	15 170	25 000	13 791	16 232
Forretningsførerhonorar		236 313	236 313	225 060	248 129
Konsulenttjenester	6	4 233 352	834 000	2 436 630	180 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	20 449 009	2 267 000	729 537	1 162 100
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	1 824 407	100 000	17 677 752	113 739
Annet vedlikehold	9	1 373 729	1 126 700	975 859	1 376 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	224 315	249 000	224 691	257 000
Kostnader TV/Internett		848 070	900 528	840 085	873 336
Forsikring	11	329 338	326 801	298 798	379 605
Kontingenter		58 700	76 965	58 700	61 635
Eiendomsavgift og renovasjon	12	2 559 028	2 604 000	2 501 670	2 629 300
Energi og brensel	13	164 129	100 000	92 473	165 000
Andre driftskostnader	14	408 285	300 000	285 918	435 800
Avskrivninger	19	15 408	15 408	23 414	7 400
Sum kostnader		**33 148 194**	**9 543 680**	**26 768 502**	**8 314 717**
Driftsresultat		**-20 310 099**	**3 482 178**	**-14 807 855**	**7 710 121**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	399 583	200 000	717 407	200 000
Finanskostnader	16	2 446 817	2 209 658	1 640 110	2 240 157
Resultat finansposter		**-2 047 234**	**-2 009 658**	**-922 703**	**-2 040 157**
Ordinært resultat før skatt		**-22 357 333**	**1 472 520**	**-15 730 558**	**5 669 964**
Årets resultat		**-22 357 333**	**1 472 520**	**-15 730 558**	**5 669 964**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-22 357 333	0	-15 730 558	0
Sum disponeringer		**-22 357 333**	**0**	**-15 730 558**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		11 379 875	11 379 875	9 371 512	-2 049 009
Periodens resultat		-22 357 333	1 472 520	-15 730 558	5 669 964
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		15 408	15 408	23 414	7 400
Avdrag på lån		-32 115 024	-1 340 254	-1 284 493	-1 180 888
Opptak av lån		41 028 065	0	19 000 000	0
Endring i disponible midler		**-13 428 884**	**147 673**	**2 008 363**	**4 496 476**
Sum disponible midler		**-2 049 009**	**11 527 548**	**11 379 875**	**2 447 467**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	42 043 317	42 043 317
Tomter	18, 22	2 838 000	2 838 000
Andre driftsmidler	19	10 483	25 890
Sum varige anleggsmidler		**44 891 800**	**44 907 207**
Sum anleggsmidler		**44 891 800**	**44 907 207**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		8 610	13 373
Forskuddsfakturerte kostnader		168 707	165 421
Fordring finansieringsforetak		23 275	2 582
Sum fordringer		**200 592**	**181 376**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 932 491	14 370 787
Innestående på skattetrekkskonto		0	2 640
Sum bankinnskudd og kontanter		**8 932 491**	**14 373 427**
Sum omløpsmidler		**9 133 083**	**14 554 803**
SUM EIENDELER		**54 024 883**	**59 462 010**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital 01.01		-3 358 395	12 372 163
Årets endringer i egenkapital		-22 357 333	-15 730 558
Sum egenkapital 31.12	**20**	**-25 701 128**	**-3 343 795**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	42 398 303	43 313 327
Byggelån	22, 23	9 828 065	0
Borettsinnskudd	21, 22	16 317 550	16 317 550
Sum langsiktig gjeld		**68 543 918**	**59 630 877**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 419	15 955
Leverandørgjeld		10 630 788	2 605 658
Skyldig off. myndigheter		0	3 114
Påløpte renter		364 123	367 198
Påløpte avdrag	22, 23	160 763	183 004
Sum kortsiktig gjeld		**11 182 093**	**3 174 929**
Sum gjeld		**79 726 011**	**62 805 805**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 024 883**	**59 462 010**

31.12.24
Rundvannet Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Henning André Østvoll Norbakken Styreleder	Vera Igeland Styremedlem	Sonni Christina Bruvold Styremedlem
Torstein Pedersen Styremedlem	Kari Mette Aaseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	8 435 477	8 200 938	8 201 580	11 373 429
Garasjeleie	368 280	369 480	368 280	368 280
Renter lån	1 697 746	2 209 658	1 226 420	2 239 657
TV - Internett	822 970	900 528	823 440	859 584
Avdrag lån	1 509 422	1 340 254	1 322 977	1 180 888
Sum	**12 833 895**	**13 020 858**	**11 942 697**	**16 021 838**

Borettslaget består av 146 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	4 200	5 000	17 950	3 000
Sum	**4 200**	**5 000**	**17 950**	**3 000**

Andre inntekter er nøkler til søppelsjakt, fakturert beboere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre honorarer	9 000	9 000	13 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	29 941	27 966	28 124	29 941
Sum	**38 941**	**36 966**	**41 124**	**38 941**

Borettslaget har ingen fast ansatte.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Andre honorarer er honorar til valgkomitéen kr 9 000.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	370 000	345 000	343 000	370 000
Sum	**370 000**	**345 000**	**343 000**	**370 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	15 170	25 000	13 791	16 232
Sum	**15 170**	**25 000**	**13 791**	**16 232**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	174 437	34 000	35 299	7 500
Honorar for juridisk rådgivning	27 000	0	0	28 000
Teknisk rådgivning	4 031 915	800 000	2 401 331	145 000
Sum	**4 233 352**	**834 000**	**2 436 630**	**180 500**

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord i forbindelse med oppfølgning av renoveringsprosjektet.
Juridisk bistand levert av Bonord.
Teknisk rådgivning:
kr 10 175 gjelder Bevar-HMS - årlig oppdatering og lisens levert av Bonord.
kr 33 213 er meglerhonorar skadeforsirking fra Kystmegler AS.
Øvrige kostnader gjelder prosjekt - og byggeledelse, rådgivning og HMS-oppfølging fra Bonord og Cowi i forbindelse med renoveringsrosjektene på garasje og bygg.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	19 820 668	1 950 000	590 922	667 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	518 770	250 000	56 806	409 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	108 099	50 000	70 877	78 100
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	1 472	17 000	10 932	8 000
Sum	**20 449 009**	**2 267 000**	**729 537**	**1 162 100**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 208	60 000	6 956	73 739
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	1 823 199	40 000	17 670 797	40 000
Sum	**1 824 407**	**100 000**	**17 677 752**	**113 739**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	804 390	692 000	526 044	731 000
Sommer- og vintervedlikehold	460 594	344 000	395 141	552 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 250	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 861	30 000	26 971	34 000
Annet vedlikehold	82 634	60 700	27 703	59 000
Sum	**1 373 729**	**1 126 700**	**975 859**	**1 376 000**

Annet vedlikehold er containerleie og avfallstømming + dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	10 000	8 714	10 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	5 347	11 000	6 409	6 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	20 515	43 000	24 130	24 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	8 000	7 507	8 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	134 407	110 000	117 511	143 000
Diverse serviceavtaler	64 045	67 000	60 420	66 000
Sum	**224 315**	**249 000**	**224 691**	**257 000**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	316 317	318 600	287 321	365 000
Premie sikringsfond felleskostnader	13 021	8 201	11 477	14 605
Sum	**329 338**	**326 801**	**298 798**	**379 605**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 001 746	2 050 000	1 948 328	2 072 000
Eiendoms- og festeavgift	557 282	554 000	553 342	557 300
Sum	**2 559 028**	**2 604 000**	**2 501 670**	**2 629 300**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	164 129	100 000	92 473	165 000
Sum	**164 129**	**100 000**	**92 473**	**165 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	274 673	169 000	196 625	338 000
Verktøy	0	20 000	5 045	20 000
Driftsmateriale	11 835	5 000	3 623	8 100
Kontorrekvisita	200	25 000	19 598	20 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	16 478	10 000	15 278	17 000
Drivstoff	820	2 500	1 866	1 000
Styrekostnader	3 420	2 500	3 756	2 500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	25 989	5 000	11 475	8 000
Bank og kortgebyrer	3 526	3 000	3 099	3 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	-1 226	0	9 982	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	72 572	50 000	12 571	10 000
Sum	**408 285**	**300 000**	**285 918**	**435 800**

Annen leiekostnad er leie infrastruktur ladeanlegg kr 249 300, mens resten er leie byggtørkere.

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	399 583	200 000	717 407	200 000
Sum	**399 583**	**200 000**	**717 407**	**200 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 444 814	2 209 658	1 640 110	2 239 657
Andre rentekostnader	1 534	0	0	0
Annen finanskostnad	469	0	0	500
Sum	**2 446 817**	**2 209 658**	**1 640 110**	**2 240 157**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Etablering bynett	Kabel-tv
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 879 550	976 740	187 027
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 879 550	976 740	187 027
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 879 550	976 740	187 027
Anskaffelsesår :	1979	2002	2010
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 838 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 838 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 838 000
Anskaffelsesår :	1979
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 424

Rundvannet Borettslag - noter

Note 19 - Andre driftsmidler

	Kameraovervåkning	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 072	37 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 072	37 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 072	26 516
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 484
Årets avskrivninger :	8 008	7 400
Anskaffelsesår :	2019	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-3 358 395	12 372 163
Årets endringer i egenkapital	-22 357 333	-15 730 558
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-25 701 128**	**-3 343 795**

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

Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	16 317 550	16 317 550
Sum	**16 317 550**	**16 317 550**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	68 704 681	59 813 881
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 881 317	44 881 317

Rundvannet Borettslag - noter

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Byggelånet 1520.1163.681 har en ramme på kr 188 000 000, uttak gjøres fortløpende når kostnadene påløper.
Saldo 5 år frem i tid er dermed ikke korrekt.
Byggelånet vil konverteres til ordinært lån ved fullført prosjekt.

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Handelsbanken**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Renovering garasjeanlegg	Refinasiering av lån i dnb og handelsbanken
Lånenummer:	**16713058230**	**16713058220**	**16713058210**	**94847142078**	**16367044148**	**16369061694**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2009	2003	2014	2023	2024
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.70 %	5.65 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.11.2038	20.11.2038	20.11.2033	29.10.2024	29.10.2024	30.01.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 800 000	7 649 000	15 000 000	19 000 000	31 200 000
Lånesaldo 01.01:	3 163 908	5 568 477	3 286 569	12 621 055	18 856 322	0
Avdrag i perioden:	143 138	251 923	264 827	12 621 055	18 856 322	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	31 200 000
Lånesaldo 31.12:	**3 020 770**	**5 316 554**	**3 021 742**	**0**	**0**	**31 200 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 156 403	3 795 269	1 497 836	0	0	28 556 469

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Byggelån renovering borettslag
Lånenummer:	**15201163681**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	01.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	188 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	9 828 065
Lånesaldo 31.12:	**9 828 065**
Saldo 5 år frem i tid:	9 838 065

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15201163681	34	79 190	2 692 460
	5	73 319	366 595
	45	70 905	3 190 725
	22	65 035	1 430 770
	13	58 968	766 584

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	21	53 098	1 115 058
	1	49 205	49 205
	5	43 335	216 675
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369061694	34	251 394	8 547 396
	5	232 757	1 163 785
	45	225 095	10 129 275
	22	206 458	4 542 076
	13	187 200	2 433 600
	21	168 562	3 539 802
	1	156 207	156 207
	5	137 570	687 850
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058210	34	24 348	827 832
	5	22 543	112 715
	45	21 801	981 045
	22	19 996	439 912
	13	18 130	235 690
	21	16 325	342 825
	1	15 129	15 129
	5	13 324	66 620
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058220	34	42 838	1 456 492
	5	39 662	198 310
	45	38 357	1 726 065
	22	35 181	773 982
	13	31 899	414 687
	21	28 723	603 183
	1	26 618	26 618
	5	23 442	117 210
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058230	34	24 340	827 560
	5	22 535	112 675
	45	21 794	980 730
	22	19 989	439 758
	13	18 125	235 625
	21	16 320	342 720
	1	15 124	15 124
	5	13 319	66 595

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16369061694 har første avdrag 30.01.2025 med kr 115 593	34	251 394	310
	5	232 757	287
	45	225 095	278
	22	206 458	255
	13	187 200	231
	21	168 562	208
	1	156 207	193
	5	137 570	170

Resultat og balanse med noter for Rundvannet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rundvannet Borettslag

Styreleder	Henning André Østvoll Norbakken (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Torstein Pedersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Vera Igeland (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Sonni Christina Bruvold (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kari Mette Aaseth (sign.)	11.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rundvannet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: MASWU-BZZZ5-YO1EI-CP82A-N1TEN-Z381W

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 18. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MASWU-BZZZS-YO1EI-CP82A-N1TEN-Z381W

PENNEO

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

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

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-18 19:37:10 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MASWU-BZZZS-YO1EI-CP82A-N1TEN-Z381W

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

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

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

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

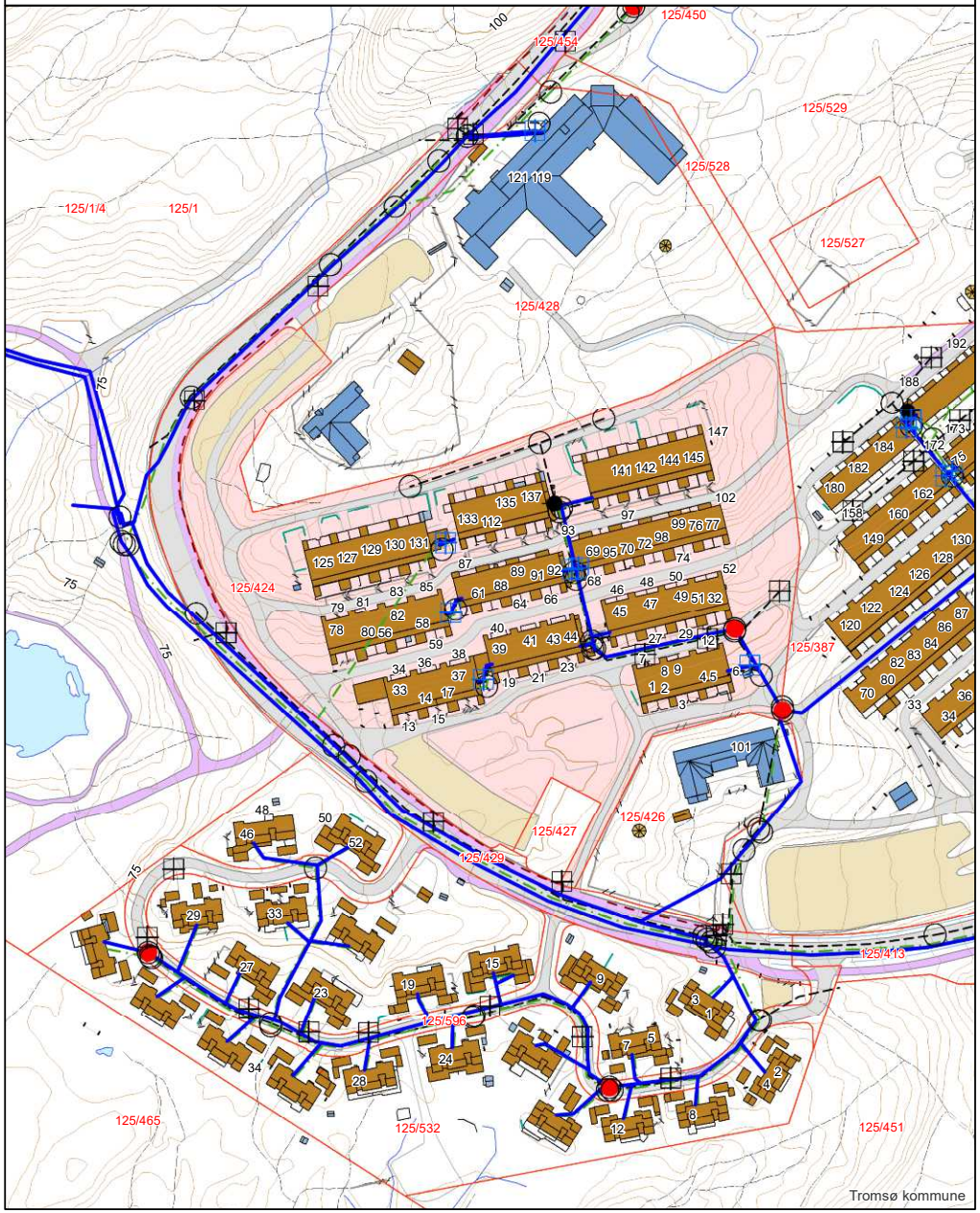
Grunnkart

Adresse: Rundvannet 80, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/424/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 30110 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-28

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Pågående regulering

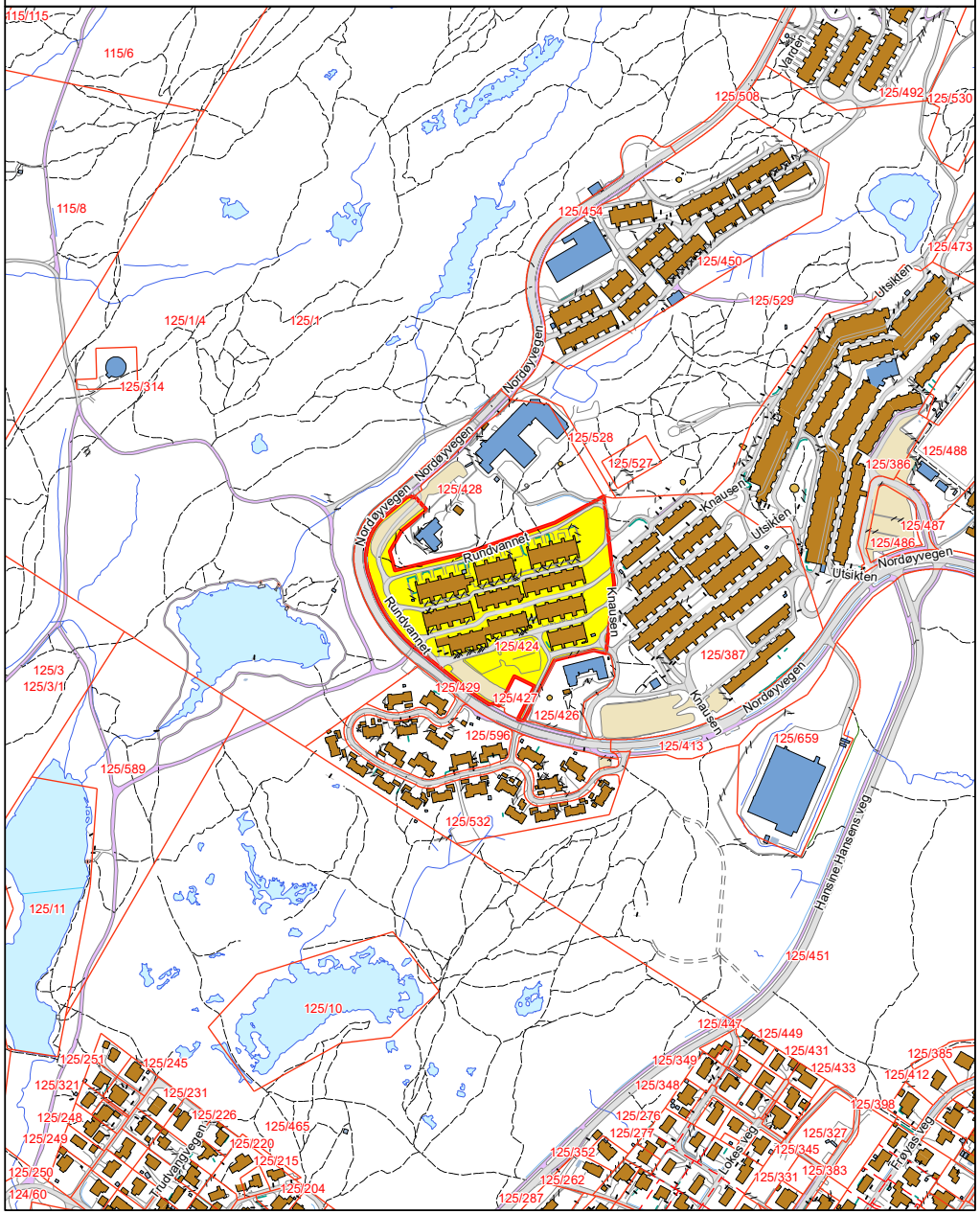
Adresse: Rundvannet 80, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/424/0/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-28

Tromsø kommune
Byutvikling

N

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



Reguleringsplan

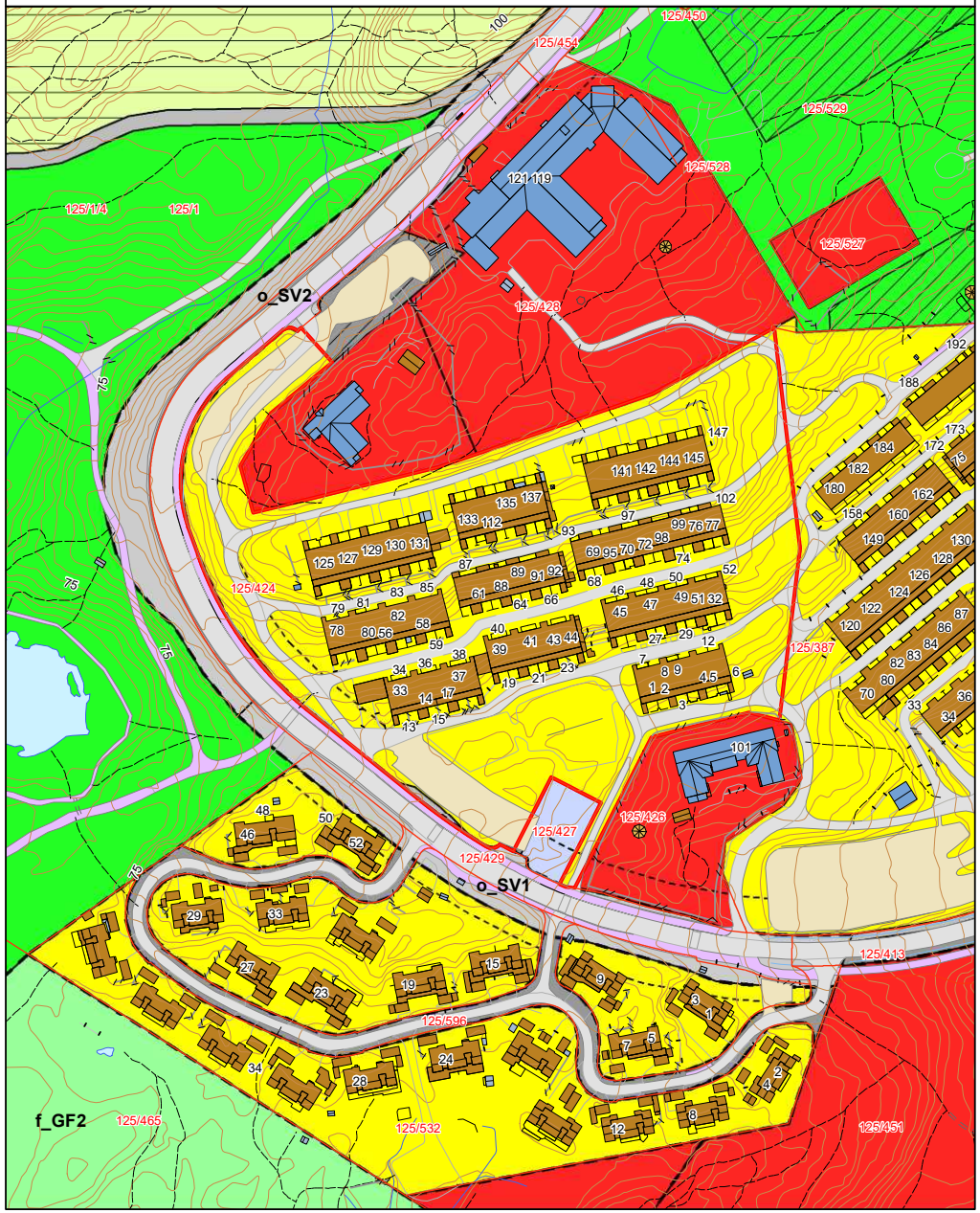
Adresse: Rundvannet 80, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/424/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0687
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1980

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-28

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

RUNDVANNET 80

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Rundvannet	**2 min**
Linje 20, 42	0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**15 min**

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.)	**4 min**
200 elever, 15 klasser	0.3 km
Hamna skole (1-7 kl.)	**20 min**
180 elever, 13 klasser	1.7 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	**20 min**
181 elever, 13 klasser	1.8 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	**11 min**
267 elever, 22 klasser	4.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**11 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**8 min**
800 elever, 48 klasser	3.1 km
Breivang videregående skole	**11 min**
156 elever, 12 klasser	4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	**18 min**
Tromsø taxi	**18 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

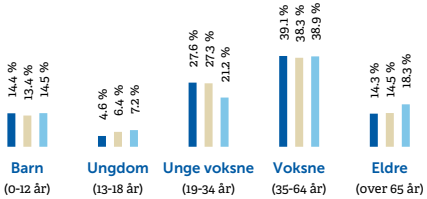
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stakkevollan/Skattøra	2 985	1 880
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stakkevollan barnehage (1-5 år)	**3 min**
56 barn	0.3 km
Trudvang barnehage (0-5 år)	**12 min**
29 barn	1 km
Soldagen barnehage (0-5 år)	**12 min**
53 barn	1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan	**8 min**
Post i butikk	0.6 km
Coop Extra Isrenna	**15 min**
Post i butikk, PostNord	1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

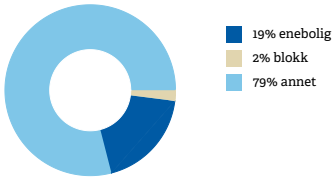
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollan treningshall, Bobla Fotball	7 min 0.6 km
Stakkevollanhallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Feel24 Isrenna	15 min
EVO Tromsø Nord	9 min

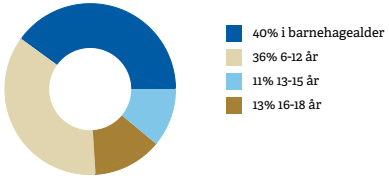
BOLIGMASSE



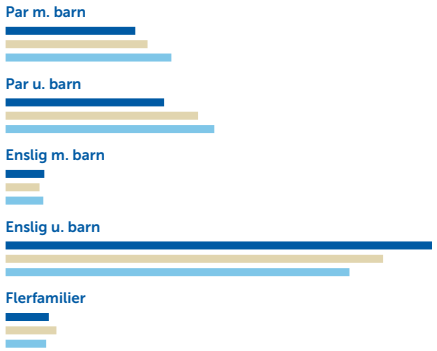
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	13 min
Sykehusapoteket i Tromsø	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



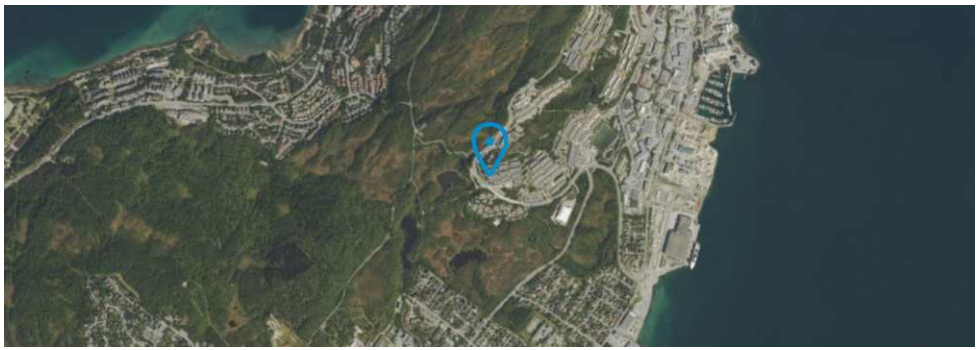
FAMILIESAMMENSETNING

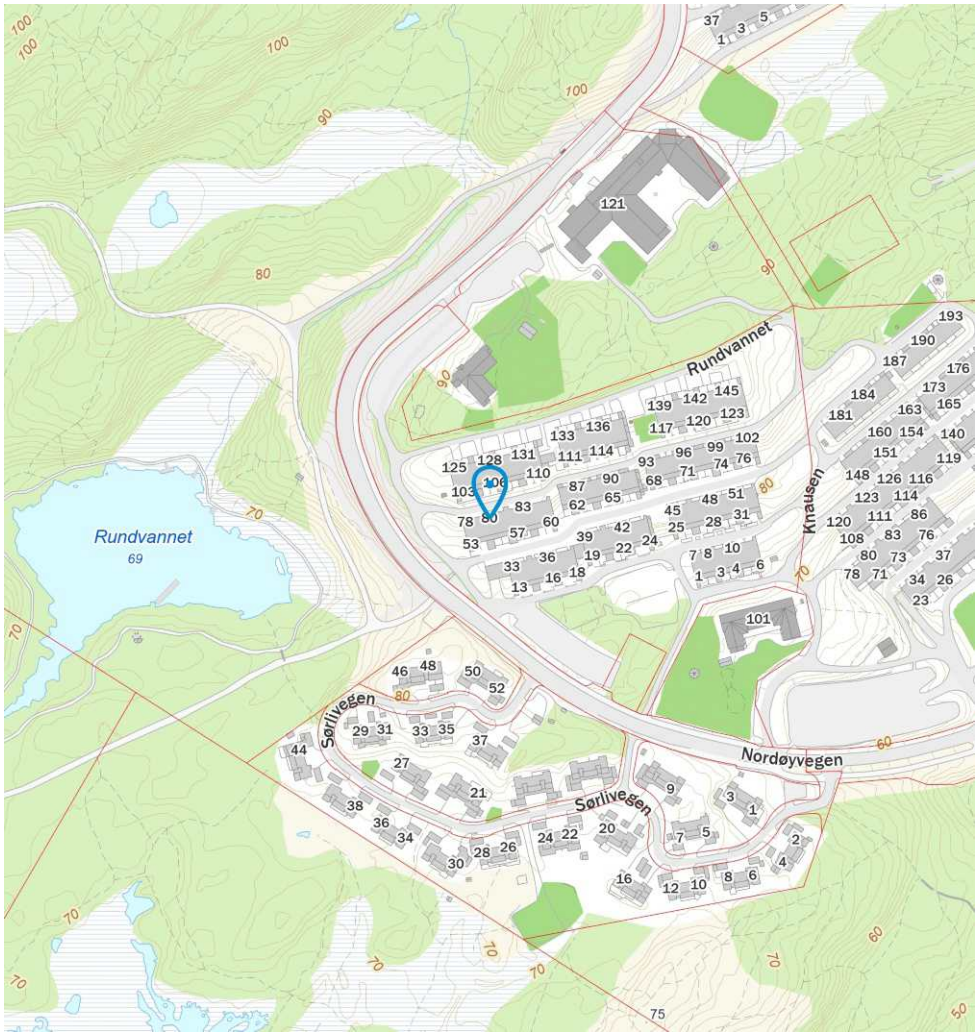


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260008 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Rundvannet 80, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 235 i RUNDVANNET BORETTSLAG, org.nr. 959564116, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 20260008
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no