

Velkommen til

Stakkevollvegen 96 N, 9010 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stakkevollvegen 96 N
9010 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 450 000,-	**BRA/BRA-i**	40 / 36 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 451 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	986 644,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 437 734,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 813,-	**Etasje**	3 av 6

Energimerke 

Velkommen til Stakkevollvegen 96 N; En arealeffektiv og pen 2-roms andelsleilighet med en praktisk planløsning og sørvendt balkong med gode solforhold.. Dette er en lys og innbydende leilighet med åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater gir godt med dagslys, og fra stuen er det utgang til en balkong med plass til sittegruppe. Beliggenheten er ideell for en enkel hverdag, med kort vei til dagligvarebutikker som Eurospar og Rema 1000. Området har også gode bussforbindelser fra busstoppet Kræmer, som ligger et par minutter unna.

Høydepunkter:
- Garasjeplass i felles anlegg som følger andelen.
- Flislagt bad med gulvvarme og praktisk opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken med laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer som medfølger.
- Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
- Ekstern bod i underetasje for ekstra lagringsplass.
- Internett fra Global Connect er inkludert i felleskostnadene.
- Leiligheten er tilknyttet et veldrevet borettslag.

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!



Terje Opland
Eiendomsmegler

+47 958 87 000
terje.opland@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stakkevollvegen 96 N, 9010 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 6 i Thyholdtvegen borettslag, org.nr. 990267960, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 436 644,-
Prisantydning	kr	2 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	986 644,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 437 734,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 456 334,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Boligkjøperforsikring Help med Advokatforsikring for boligeiere andel/aksjeleilighet kr 10 700,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

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

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, inboforsikring, kabel-TV osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 813,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Renter kr 4 233
Grunnleie kr 2 972
Avdrag kr 2 029
Dugnad kr 100
Internett - Global Connect kr 229
Felleskostnader garasje - Plassnr 21 kr 250

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.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 87 739 232,- pr 09-06-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 97311630338, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 4.63% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 09.06.2026: 87 739 233
Andel av saldo: 986 644
Første termin: 17.05.2025Neste avdrag: 17.11.2054 (siste termin 17.08.2054)
Flytende rente - Ballonglån (18 måneder løpetid)

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 2 635 435
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr. 2 344 046

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

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

Leverandør av forsikring: Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640

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

Areal
BRA - i: 36 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
3 etg: 36 m²,
Underetasje: 4 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

Etasje
3 av 6

Parkering
Det medfølger bruksrett til parkeringsplass nr. 21 i borettslagets parkeringsanlegg. Parkeringen reguleres av borettslagets vedtekter. Det betales et månedlig påslag i felleskostnadene på kr 250,- for parkeringsplassen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3857, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 717 m². Iht. matrikkelrapport datert 09.06.2026 av TROMSØ kommune.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Felles utearealer er opparbeidet med plen og asfalterte internveier. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Borettslaget har eiet tomt som er fellesareal for andelseierne. Hver andel gir rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Byggeår
2006 ifølge takstmann og kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 36 m²: gang, soverom, stue/kjøkken og bad.

Underetasje
BRA-e 4 m²: bod.

I tillegg er det en balkong på 6 m² med utgang fra leiligheten.

Rommet i underetasjen er oppmålt og inkludert i eiendommens arealer basert på eiers opplysning/påvisning. Bygningssakkyndig bemerker at det ikke er fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er oppført i 2006 og har en gjennomgående standard fra byggeår, med oppgradering av det elektriske anlegget i 2024.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenøy med barplass skiller kjøkkenet fra stuen og gir ekstra arbeidsflate og oppbevaringsplass. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstanken på ca. 120 liter er plassert under kjøkkenbenken. Det er påvist at benkeplaten mangler laminering på siden vendt mot komfyr, og det er et hakk i benkeplaten på samme side. Hvitevarer medfølger.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sparklet og malt gips i himling. Innredning med nedfelt servant, høyskap, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og smøremembran. Mekanisk avtrekk. Det er påvist sprekk i en veggflis i dusjsonen, avvik i fallforhold til sluk, manglende og løs silikonfuge, samt svelling og delaminering innvendig på baderomsinnredningen.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, gang og soverom. Fliser i entré og bad.
Vegger: Malt struktur tapet.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører, skyvedør og hengslet dør.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk som er felles for kjøkken og våtrom, og styres fra ventilator. I resten av leiligheten er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, og badet har mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Det er automatsikringer fordelt over 7 kurser med 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024 med bytte av stikkontakter i gang, stue og kjøkken, montering av dimmer til taklys i gang og stue, nye taklys på bad, yttergang og soverom, fjerning av gammelt speillys på bad og montering av stikkontakt, samt fjerning av gammelt lys over vask på kjøkken og installasjon av dimmer og LED-lys. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Bod i bygningens underetasje på ca. 4 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon dersom det ikke foretas tiltak. Dette er borettslagets ansvar.

- Utvendig - Dører: Inngangsdøren har svellmerker på grunn av skade i overflate som har ført til fuktinntrenging. Balkongdør har utvendig slitte overflater.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist råteskade på terrassebord. For å forhindre videre spredning av råte bør skadde terrassebord byttes, og hele balkongdekket bør overflatebehandles.

- Innvendig - Gulv stue: Det er påvist skader og hakk på laminatgulvet i stuen. Dette er å anse som et avvik av kosmetisk karakter.

- 3. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekk i en veggflis i dusjsonen. Slike sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- 3. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved siden av sluk mangler det ca. 5 cm med fuge (hard fuge). Silikonfuge rundt sluk har delvis løsnet. Det er registrert svertesopp på silikonfugen langs vegg. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- 3. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til at de mister sin vanntettende funksjon.

- 3. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredningen i form av svelling og delaminering innvendig på hylle og bunn (ikke synlig med lukkede skapdører). Det er en skade på trykkknappen på toalettet. Trykkknappen fungerer slik den er i dag.

- 3. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Benkeplaten mangler laminering på siden vendt mot komfyr. Det er også registrert et hakk i benkeplaten på samme side. Dersom fukt trekker inn i benkeplaten kan denne på sikt svelle opp.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Balkonger/terrasser:
Balkong på 6 m² er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverk av tre med liggende bordkledning. Rekkverkshøyde er målt til 111 cm.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en strategisk plassering i Godthåp/Kræmer-området på Tromsøya, med kort vei til både Universitetssykehuset Nord-Norge, UiT Norges arktiske universitet og Tromsø sentrum. Dette er en praktisk base for en aktiv og urban livsstil.

Den daglige logistikken er enkel. For dagligvarehandelen er Eurospar Kræmer kun et par minutters gange unna, og du finner også apotek og andre servicetilbud i samme område. Busstoppet «Kræmer» ligger like ved og har hyppige avganger som tar deg effektivt rundt i byen.

Området byr på gode treningsmuligheter, med både EVO og Feel24 i gangavstand. For rekreasjon og turer er det fine lysløyper på Tromsøya, og det er kort vei til populære turområder som Prestvannet og Telegrafbukta.

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken medfølger.
De overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Møbler kan kjøpes direkte fra selger etter nærmere avtale.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for 3 boligblokker med garasjeanlegg og råbygg for 4 næringsseksjoner, datert 23.05.2012. 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
Elektrisitet. Elektriske varmekabler 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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Internett fra Global Connect til kr 229,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke spesifisert om TV er inkludert. Kjøper må selv ordne med TV-leverandør og dekke kostnadene for TV-tjenester.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. 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
Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

Regulering
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 1430, «Godthåp, 119/174, Stakkevollveien», vedtatt 30.08.2000. Innenfor planen er eiendommen berørt av arealer regulert til bolig/forretning/kontor (B/F/K/P), felles avkjørsel (FA2), klimavernsone og annet fellesareal.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for byutviklingsområde Stakkevollvegen (plan-ID 0253), vedtatt 24.04.2019. Arealbruken er i planen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med feltnavn BKB18. Denne planen gjelder foran eldre reguleringsplaner og kommuneplanen ved motstrid. For ubebygde eiendommer gjelder plankrav, men dette gjelder ikke for mindre tilbygg og fasadeendringer på eksisterende boliger. Planen fastsetter også en høyderestriksjon på 54,7 moh. for byggverk og anlegg på grunn av nærheten til Tromsø lufthavn.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan for Tromsø 2017-2026 (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (område AB_).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Rød støysone (H210_49) og gul støysone (H220_27) fra veitrafikk. Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsom bebyggelse, men unntak kan gis i fortettingsområder dersom støyreduserende tiltak gjennomføres. Dette kan innebære krav til bygningens utforming, plassering av soverom mot stille side og innglassede balkonger. For gul sone gjelder tilsvarende krav ved regulering av nye boligområder. Det kreves støyfaglig utredning for tiltak i begge soner.
- Infrastruktursone (H410) knyttet til Stakkevollvegen. Sonen sikrer areal for fremtidig utvidelse av veien og tillater ikke tiltak som hindrer dette.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter), med planident 1724 og 1969.

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 752 446,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 009 782,-.

Andel felles formue
kr 62 112,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget. Forhåndavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Eier
Hallgeir Lydersen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 18300
Dato: 12.12.2002
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16266
Dato: 06.10.2006
Bestemmelse om adkomstrett
AVTALE OM BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV DIVERSE UTSTYR
PÅ EIEND. SLIK SOM AVFALLSSUGANLEG, NEDLAGT TANKER, RØR M.V.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16271
Dato: 06.10.2006
Bestemmelse om adkomstrett
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg for
label-TV på d.e.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16456
Dato: 10.10.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
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
Thyholdtvegen borettslag.
Styreleder: Vanja H Mjellanger,
E-post: ThyholdtvegenBRL@mittBONORD.no
Borettslaget består av 86 borettslagsandeler.

Ved anskaffelse av husdyr, skal styret alltid godkjenne anskaffelsen på forhånd. Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler, dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere i henhold til vedlagte husordensregler.

Styret har flere prosjekter under planlegging og vurdering for 2026:
- Utvendig vindusvask og fasadevask (mai/juni) med Rent og Pent.
- Anskaffelse av robotgressklipper

- Søppelcontainerordning. Ordningen med søppelcontainer videreføres. Styret vurderer behov, kostnader og varighet.
- Ferdigstillelse av verandaer. Styret har signert tilbud med Total Renovering for gjenstående arbeid og utarbeider fremdriftsplan og kostnadsoverslag for ferdigstillelse.
- Slukrensing utendørs. Blir gjort på høsten på tak og bakke for å forebygge vannansamling og skader.
- Maling av blokk. Dette er under befaring.
- Tiltak mot gule spiler på uteareal. Jobber med befaring.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard med rabatt kr 5 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et og få dekt 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 Even Nilsen i Byggcon Troms AS den 24-06-2026.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 24.06.2026
- Selgers egenerklæring 09.06.26
- Energiattest datert 24.06.2026
- Boligopplysninger datert 09.06.26
- Vedtekter, datert 28.05.20
- Husordensregler
- Innkalling årsmøte med regnskap og budsjett datert 22.05.2026

- Protokoll fra årsmøte, datert 04.06.2025
- Bygningstegninger, datert 16.02.2006
- Ferdigattest, datert 23.05.2012
- Grunnkart, datert 09.06.2026
- Kommuneplan, datert 29.03.2017
- Kommunedelplan, datert 24.04.2019
- Reguleringsplan, datert 30.08.2000
- Pågående regulering datert 09.06.2026

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker

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
Terje Opland
Eiendomsmegler
Telefon: 958 87 000
E-post: terje.opland@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

































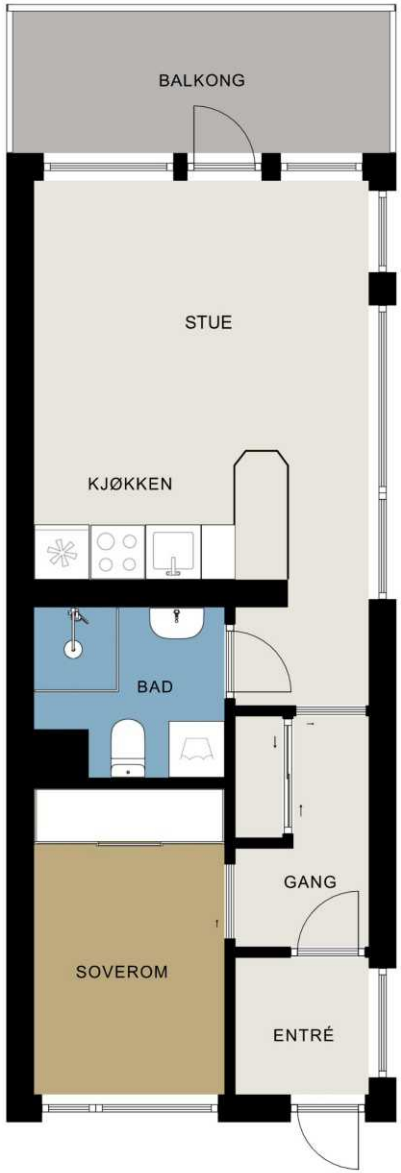








Plantegning



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.

STAKKEVOLLVEGEN 96N

Nabolaget Godthåp/Maryborg - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kræmer	**2 min**
Linje X27, 33, 34, 42, 425	0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**8 min**

SKOLER

Borgtun skole (1-7 kl.)	**13 min**
236 elever, 15 klasser	1 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	**22 min**
201 elever, 12 klasser	1.7 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	**24 min**
314 elever, 28 klasser	2 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	**15 min**
250 elever, 25 klasser	1.2 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**19 min**
Breivang videregående skole	**17 min**
156 elever, 12 klasser	1.3 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**18 min**
800 elever, 48 klasser	1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trofi næringshus	**7 min**
Ishavsveien - Kiwi Stakkevollvegen	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

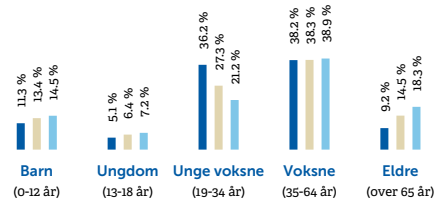
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Godthåp/Maryborg	1 250	737
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gyllenvang barnehage (1-5 år)	**8 min**
66 barn	0.6 km
Kråkeslottet barnehage (0-5 år)	**13 min**
62 barn	1 km
Storskogåsen studentbarnehage (1-5 ...	**18 min**
39 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Eurospar Kræmer	**2 min**
Rema 1000 Kræmer Brygge	**4 min**
PostNord	0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

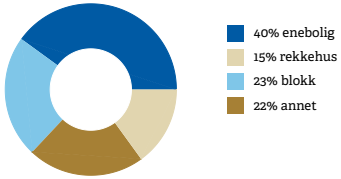
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 82/100

SPORT

Pauls Minne ballbane	**4 min**
Ballspill	0.4 km
Ishavsveien balløkke	**10 min**
Ballspill	0.8 km
EVO Tromsø Nord	**9 min**
Feel24 The Box	**10 min**

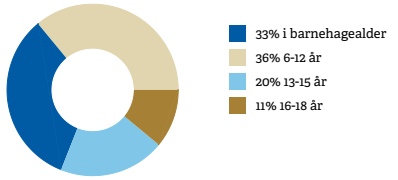
BOLIGMASSE



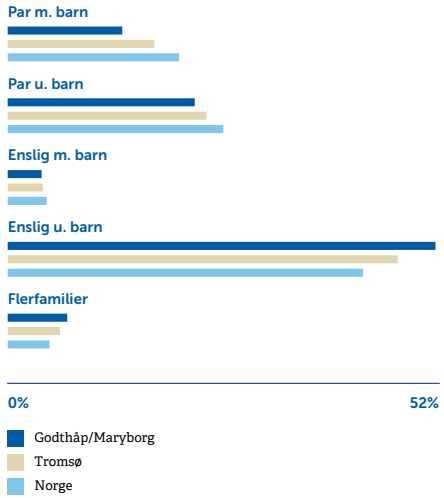
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**23 min**
Vitusapotek Kræmer Brygge	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

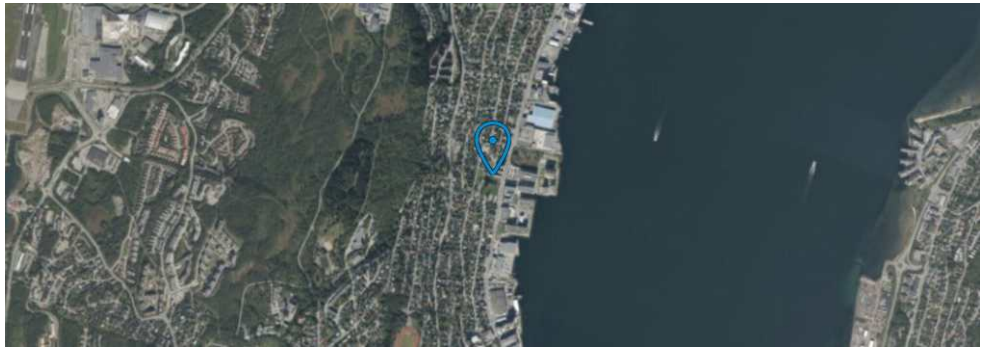


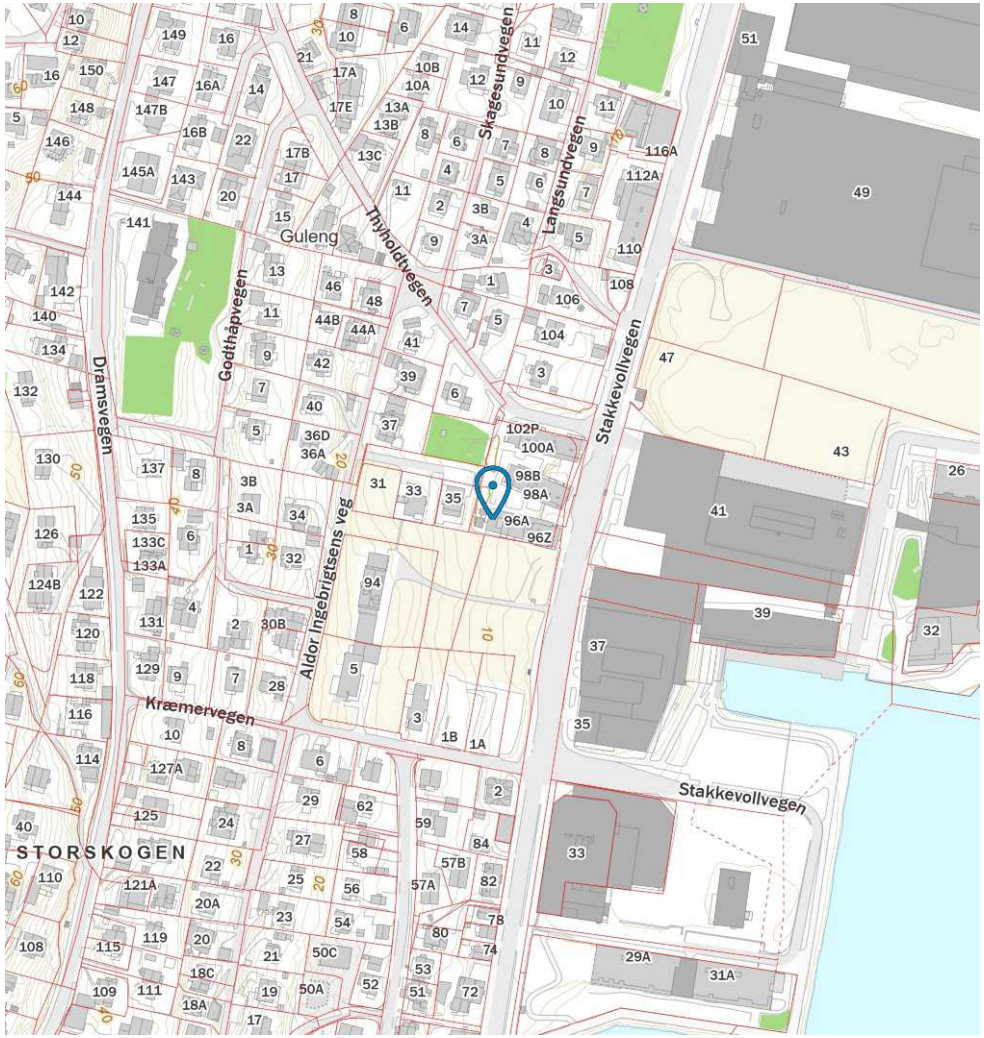
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**70%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3857, snr. 1
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2780 **Eiendomsverdi ref nr:** KF4125

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Even Nilsen

D
ENERGIMERKE

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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

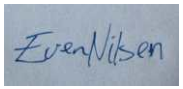
Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig



Even Nilsen

en@byggcon.no
979 48 278

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.

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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

Beskrevne bolig oppført ca.2006. Bygningen er i dag ca. 20 år gammel og hvor bygnings komponenter i hovedsak er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og areal fordeling fremstår som opprinnelig.

Ellers er det ikke registrert nevneverdige forhold utover beskrivelser under hver enkelt bygningsdel samt generell bruks slitasje på overflater og teknisk utsyr.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverk av tre med liggende bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt struktur tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør og hengslet dør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.
Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,høyskap, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom. I resten av leiligheten er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er automatsikringer fordelt over 7 kurser. 63A hovedsikring.
Sikringsskap er plassert i gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

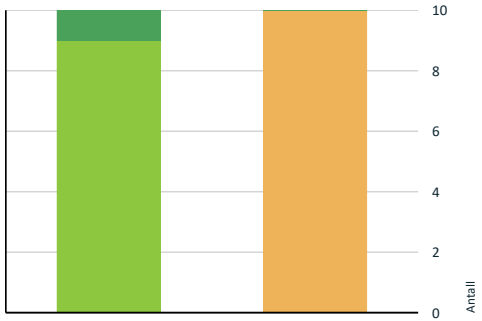
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

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

Innvendig > Gulv stue Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

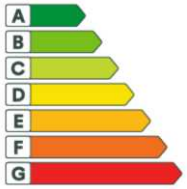
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Råteskade i bordkledning

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdøren har svellmerker pga. skade i overflate som har ført til fuktinntrenging. Balkongdør har utvendig slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forhindre videre utvikling av skade på inngangsdøren så bør skaden utbedres, eventuelt så bør døren byttes. Balkongdøren bør overflatebehandles for å forhindre råteskade i treverket.



Svelling i nedkant av dør.



Svelling rundt lås



Balkongdør trenger overflatebehandling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverk av tre med liggende bordkledning. Rekkverkshøyde er målt til 111 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

For å forhindre videre spredning av råte, så bør skadde terrassebord byttes. Hele balkongdekket bør overflatebehandles.



Råteskader terrassebord

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt struktur tapet. Innvendige tak har malte plater.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 2 Gulv stue

Beskrivelse

Det er laminat på gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Det er en del skader/hakk på laminatgulvet på stuen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dette er å regne som et avvik av kosmetisk karakter, men for å få TG1 så må skadene utbedres.



Skade på laminat



Skade på laminat



Skade på laminat

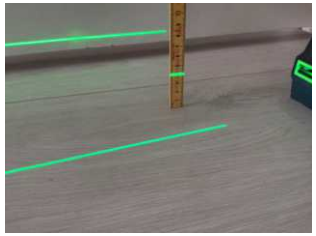
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Tilstandsrapport



Referanse mål



Målt fra gang mot stu



Målt over hele stua



Soverom

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør og hengslet dør.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i en veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Skadet flis bør byttes. Eventuelt bør det installeres dusjkabinett.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Sprekk i flis

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Ved siden av sluk mangler det ca 5 cm. Med fuge (hard fuge). Silikonfuge rundt sluk har delvis løsnet. Det er registrert en del svertesopp på silikonfugen langs vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å forhindre at vann blir liggende mellom flisene så bør manglende fuge reetableres. Av samme årsak bør løs Silikonfuge byttes.





Mangler fuge



Løs Silikonfuge



Sverte sopp på Silikonfuge

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,høyskap, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

En del svelling/delaminering på baderomsinnredningen.(gjelder innvendig hylle og bunn. Ikke synlig med lukkede skapdører). Det er en skade på trykk knapp på toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skadde plater på innredning bør byttes. Trykk knappen på toalettet fungerer slik den er i dag, men bør på sikt byttes.



Fuktskade/delaminering innvendig på innredningen.



Skade på trykk knapp på toalett

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken bak komfyr. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 vekt%.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten mangler laminering på siden vendt mot komfyr. Det er også registrert et hakk i benkeplaten på samme side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å forhindre at fukt trekker inn i benkeplaten og at denne på sikt sveller opp anbefales det at det gjøres utbedringer for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Mangler laminering på enden

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, felles for kjøkken og våtrom. Styres fra ventilator. I resten av leiligheten er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, denne er plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer fordelt over 7 kurser. 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang.

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.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ble i 2024 byttet stikkontakter i gang, stue og kjøkken. Montert dimmer til lys i tak gang/stue. Nye taklys på bad, yttergang og soverom. Fjernet gammelt speillys på bad og monterte stikkontakt. Fjernet gammelt lys over vask på kjøkken, satt opp dimmer og led lys.

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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

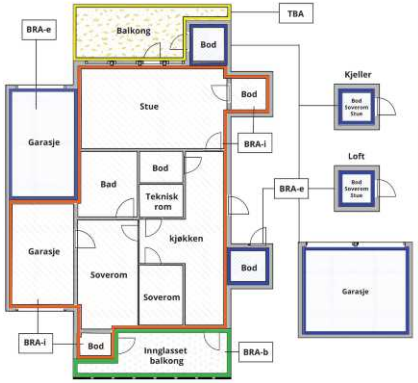
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	36			36	6
Underetasje		4		4	
SUM	**36**	**4**			**6**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført en del arbeid på elektrisk anlegg. Dette er dokumentert med samsvarserklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Even Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	3857		1	2717 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Stakkevollvegen 96 N

Hjemmelshaver
Thyholdtvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG	990267960			Lydersen Hallgeir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger langs Stakkevollvegen på Tromsøya. Kort avstand til Unn/Uit og Tromsø sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Energiattest	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stakkevollvegen 96 N , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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.

Lydersen, Hallgeir
09.06.2026
Signed bankID

Alfredsen, Malene
09.06.2026
Signed bankID

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

Malene Alfredsen

Hallgeir Lydersen

Boligen

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

Stakkevollvegen 96N
9010 Tromsø

5501-119/3857/0/1

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

5. Vet du om det er, 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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316068**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22388878**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **3857**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0205**



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 **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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
167,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
232,10 kWh/m²	**8 355 kWh**



Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ

Detaljering

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



Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Boligopplysninger:

Thyholdtvegen Borettslag
Stakkevollvegen 96 N
9010 TROMSØ

Vår ref.: 323/6
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Hallgeir Lydersen

Organisasjonsnr: 990 267 960 **Andelsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 813**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	4 233
	Grunnleie	2 972
	Avdrag	2 029
Tilleggsytelser:	Dugnad	100
	Internett - Global Connect	229
Objekt:	Felleskostnader garasje - Plassnr 21 (767 - 3)	250

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

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	986 644	Gjeld siste årsoppg.:	990 073
Klient ajourf. lån:	87 739 232,77	Klient gj. s. årsoppg.:	88 044 232

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 97311630338, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 4.63% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 09.06.2026: 87 739 233
Andel av saldo: 986 644
Første termin: 17.05.2025Neste avdrag: 17.11.2054 (siste termin 17.08.2054)
Flytende rente - Ballonglån (18 måneder løpetid)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Vanja H Mjellanger
Adresse: Stakkevollvegen 102 H
Postnr/-sted: 9010 TROMSØ
Telefon: Mob.: 93049905
E-post: ThyholdtvegenBRL@mittBONORD.no

Intern forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	990 073	Andre inntekter:	2 048
Annen formue:	62 112	Utgifter:	50 505		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	90 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

Boligopplysninger:

Thyholdtvegen Borettslag
Stakkevollvegen 96 N
9010 TROMSØ

Vår ref.: 323/6
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Hallgeir Lydersen

Organisasjonsnr: 990 267 960

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 119/3857
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr:

Hovedpolise:SP0004411253 - If Skadeforsikring Nuf

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	26.09.2006		
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	HBA	36
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	BRA-K 36,6		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts				

Fasiliteter:
Borettslaget har vedlikeholdsplanen PlussPlan.
Borettslaget har BEVAR HMS.
Borettslaget er forsikret via Sameiet Stakkevollvegen 96-102-klient 524
Husdyr: se vedtekter.



Vedtekter for Thyholdtvegen Borettslag

Sist endret 28.05.20 i generalforsamling.

Innledende bestemmelser

1.1. Navn
Borettslaget skal hete Thyholdtvegen.

1.2. Formål
Thyholdtvegen Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1.3. Forretningskontor
Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kr. 5000.-

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av overnevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagsloven § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av

stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler (se Brukermappe for beboere punkt 8).

2.2. Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes punkt 4-2.

2.3. Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2. Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel
Dersom en andel i laget skifter eier ved salg av andel, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektninger i opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken, eller andre som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som tidligere andelseier.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.

3.2 Frister
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding fra megler om at andelen skal skifte eier, med opplysninger 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 frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

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 ellers. Bruk mv. av parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg reguleres av vedtektenes punkt 15.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Andelseier skal behandle boligen, endre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.
Bruk av boligen og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold (se husordensregler punkt 11), kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2Brukeroverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.
Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret, kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller et medlem av husstanden som er 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 to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.

4.3 Brukeroverlating med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle, slektning i rett opp/ nedstigende linje eller fosterbarn av andelseiers ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseieres plikter overfor laget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som omfatter mislighold av pliktene i forhold til laget.

Andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, når bruken av boligen er overlatt til andre.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseiers skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendige reparasjoner eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og frem til borettslagets felles-/ hovedledning.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsloven §§ 5-15 og 5-16.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og annen felles installasjoner som går gjennom boligen, skal holdes vedlike av laget. Borettslaget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler eller lignende.
Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner og utskiftninger. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsloven § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk/overlating av bruk og andre brudd på husordensregler.

6.2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. 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

Styret kan kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse av eiendommen. Fravikelse kan også kreves dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage, og sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales den 15. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer andelseieren forden til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, se forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav om 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8.1 Styret

Laget består av et styre som skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer, samt opptil to varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan selv oppnevne eventuell nestleder.

Styret kan bestå av eksterne styremedlemmer, altså personer som ikke er andelseiere, men aldri slik at eksterne styremedlemmer utgjør flertallet i styret.

Styrets leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for et tidsrom på to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Styreleder er også borettslagets representant i sameiet.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkaller til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedelers 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, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet 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 foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører. Pr dato er Bonord forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 Ordinær generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

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

10.4 Varsel og innkalling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager før forsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med kortere varsel, men på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal sakene som skal behandles være angitt med hovedinnhold, Et forslag må etter borettslagsloven og vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall for å kunne behandles.

10.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal leders av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i vedtektenes punkt 10.5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.2 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale om seg selv, nærstående eller sak om 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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12.1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12.2 Forholdet til borettslagsloven
Reglene i burettslagslova gjelder så fremt forholdet ikke er regulert av borettslagets egne vedtekter

13. Dugnadsreduksjon
Andelseierne belastes med kr. 50,- per måned i felleskostnadene for å dekke utgifter til vedlikehold o.l. som i prinsippet kan utføres uten å benytte eksterne bistand.

De som deltar på minst én dugnad i året, vil få refundert hele årsbeløpet ved reduksjon av kapitalutgiftene i desember

14. Forsikring
14.1 Andelshaver skal i utgangspunktet betale egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring.
Styret kan i særlige tilfeller vurdere om det slik at borettslaget betaler egenandel.
14.2 Der et forsikringsselskap ikke går inn og dekker for en skade eller reparasjon, må andelshaver selv dekke kostnadene. Dette i tråd med og i forlengelse av vedlikeholdsplikten til den enkelte.

15. Om parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg

15. Vedrørende parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg

15.1 Rett til bruk av parkeringsplass mv.

Ingen andelshavere har noen rett til bruk av parkeringsplassene i borettslagets parkeringsanlegg med mindre rettigheten fremkommer av disse vedtektene m/vedlegg eller er tinglyst på borettslagets eiendom. Borettslaget v/ styret disponerer ellers parkeringsanlegget.

Bruksrettighetene til parkeringsplasser skal ikke tinglyses, men registreres i vedlegget til disse vedtekter. Bruksrettighetene til parkeringsplasser registreres på andelsnummer. Dette innebærer at parkeringsplassene følger automatisk med salg av en andel.

Hver andel har bruksrett til parkeringsplass(er) som vist på vedlegget "*Oversikt over parkeringsanlegg*" som skal anses som en del av disse vedtekter. Vedlegget består av en tegning over parkeringsanlegget m/ nummerering av parkeringsplassene, samt en liste der det fremkommer hvilket leilighetsnummer som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av andelen (leiligheten) som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg.

Bruksrettighetene til parkeringsplassene kan ikke selges til noen utenfor borettslaget, men bruksretten kan selges internt til en annen andelshaver. Selger plikter å informere styret om et salg av en parkeringsplass for at styret kan gjøre den nødvendige formelle endringen i vedlegget. Styrets arbeid i tilknytning salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger fra forretningsfører.

Styret kan fatte vedtak om å oppdatere vedlegget, såfremt den som er registrert som rettighetshaver samtykker til dette, jf. dette punkts fjerde avsnitt. Det er i så tilfelle ikke nødvendig å avholde generalforsamling for å vedta endringen. Styret skal i tilfelle sende ut vedtektene med det oppdaterte vedlegget til alle andelshavere innen to uker etter styrets vedtak. Gebyret i forbindelse med salget skal ved en slik løsning reduseres til 2 x gjeldende rettsgebyr, jf. forrige avsnitt. Gjelder oppdateringen bare en revidering av kontaktinformasjon til en rettighetshaver tas ingen rettsgebyr og styret behøver ikke sende ut oppdateringen.

Andelshavere som har bruksrett til en parkeringsplass vil få et påslag i felleskostnadene for å dekke fellesutgiftene forbundet med parkeringsanlegget. Påslaget fastsettes av styret.

Rettighetshaver til en parkeringsplass har rett til å leie ut parkeringsplassen. Andelshavere har fortrinnsrett til å leie parkeringsplasser fremfor eksterne leietakere. Det er rettighetshavers plikt til å informere eventuelle eksterne leietakere om denne fortrinnsretten og besørge at det fremkommer i leieavtalen at den opphører senest tre måneder etter at en fortrinnsrett er påberopt.
Rettighetshavere som leier ut sin parkeringsplass plikter umiddelbart å gi styreleder beskjed om navn, telefonnummer og e-post til leietaker. Styreleder skal føre dette opp i vedlegget for å ha kontroll på brukerne av parkeringsplassene. Denne informasjonen anses ikke å være en del av vedtektene og kan føres inn av styreleder uten vedtak fra styret eller generalforsamlingen

15.2 Bruken av parkeringsanlegget mv.

Parkeringsanlegget skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere.

Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i parkeringsanlegget er ikke tillatt.

Parkeringsanlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i parkeringsanlegget må unngås.

Bruker av parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Bruker av parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

Borettslaget har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som kjøretøy måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget.

15.3 Øvrige bestemmelser

Punkt 15 m/ underpunkter gjelder også andelshavere som har sin bruksrett tinglyst.

Punkt 15 m/ underpunkter gjelder også leier av en parkeringsplass. Det er utleiers ansvar å
besørge at leietaker er informert om – og forpliktet av – reguleringene.

Borettslaget har ikke under noen omstendigheter ansvar for tap eller skade som leietakere
måtte utsettes for ved bruk av parkeringsanlegget. Borettslaget har videre ikke under noen omstendigheter ansvar for andre krav som en leietaker måtte pretendere som følge av leieforholdet eller bruken av parkeringsanlegget. Utleier er selv ansvarlig for alle forhold tilknyttet sin leietaker.

Næringsseksjonene i sameiet har bruksrettigheter til enkelte parkeringsplasser. Punkt 15 m/underpunkter gjelder også disse rettighetshaverne så langt ikke dette strider mot vedtektene i sameiet, avtale eller ufravikelig lov. Felleskostnadene forbundet med disse parkeringsplassene faktureres til næringsseksjonene av forretningsfører i tråd med styrets vedtak.

Det er videre enkelte eksterne aktører som har bruksrettighet til enkelte parkeringsplasser forut for punkt 15 m/ underpunkter ble vedtatt. Punkt 15 m/underpunkter gjelder også for disse eksterne aktørene, så langt dette ikke strider mot allerede eksisterende avtale eller lov. Felleskostnadene forbundet med disse parkeringsplassene faktureres til de eksterne aktørene av forretningsfører i tråd med styrets vedtak.

Dette punkt 15 m/ underpunkter endrer ikke på borettslagets rett til å kjøpe tilbake parkeringsplasser i tråd med avtale mellom borettslaget og Thyholdtveien Utbygging AS av 29./30.09.2006. Denne avtalen innebærer i korte trekk at borettslaget har rett til å kjøpe tilbake parkeringsplassene som avtalen omfatter, også av de som senere kjøper disse parkeringsplassene. Borettslaget har følgelig fortsatt full rett til å kjøpe tilbake disse parkeringsplassene, uavhengig av hva som følger av disse vedtekter m/vedlegg. Dette avsnitt kan ikke slettes uten enstemmighet eller når alle parkeringsplassene etter nevnte avtale er kjøpt av borettslaget.

Husordensregler for Thyholdtvegen borettslag

1. Innledning

Thyholdtvegen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen (seksjonen). Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelseiere, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hvert enkelt andelseiers interesse å overholde.

Disse reglene inngår som en del av borettsforholdet for Thyholdtvegen borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av borettsforholdet. Det vises for øvrig til vedtektene og borettslagsloven som inneholder bestemmelser om borettshavernes plikter og ansvar.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av styret.

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre borettshavere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal ristes til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller lignende fra balkongene.

2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av brannteknisk hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

2.6 I samsvar med vedtektene må borettshavere selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved fraflytting kan styret tilbakeholde del av salgssummen inntil oppussing er foretatt.

2.7 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte andelshaver.

3. Skader

3.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av fellesutgiftene i borettslaget. For øvrig henvises det til generelle erstatningsregler.

3.2.1 Snørrydding av balkong er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av andelseier.

Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan. Dette gjelder i snørike perioder. Ellers foregår snøryddig i forståelse med de involverte andelseiere (de som bor under snørydderen) eller på faste snøryddingsdager

3.3 Unngå løse gjenstander på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.

3.4 All skade på faste installasjoner i leilighetene skal meldes til styret.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leilighetene, skal forhåndsgodkjennes av styret.

4.2 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

5. Radio og fjernsyn

5.1 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

5.2 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.

6. Fellesareal.

6.1 Det påhviler den enkelte andelshaver å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og vedlike.

6.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

6.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg.

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr

7.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

7.2 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

Utkast

8. Renhold, barnevogner og sykler

8.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.

8.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.

8.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene

8.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

9. Søppel

9.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for borettslaget, kan medføre personlig erstatningsansvar.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

9.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

10. Grøntanlegg

10.1 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne/sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

11. Dyrehold

11.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Thyholdtvegen borettslag".

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

12.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

12.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.

12.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.

12.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjeanlegg må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket.

12.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.

12.6 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer/vrak på borettslagets eiendom. Disse vil bli borttauet uten varsel for eiers regning.

13. Meldinger, rundskriv etc.

13.1 Informasjon fra styret til andelshaverne kan sendes skriftlig.

13.2 Meldinger til andelshaverne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som en del av borettsforholdet.

Hilsen
Styret i Thyholdtvegen borettslag

Utkast

THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG

Regler for dyrehold i Thyholdtvegen borettslag

Ved anskaffelse av husdyr, skal styret alltid godkjenne anskaffelsen på forhånd.
Ved problemer knyttet til dyrehold rettes henvendelse til styret. Styret kan da velge å tilbakekalle samtykke til det aktuelle dyrehold, eller sende saken videre til de naturlige rettslige instanser.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret tilbakekaller samtykke til det aktuelle dyreholdet:

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

   Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

   "1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang.

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

   "3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

   b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer

   d) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

   e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

   f) Disse reglene er å betrakte som en del av borettsforholdet vedrørende leiligheten, og brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig mislighold av borettsforholdet.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.

Hilsen
Styret i Thyholdtvegen borettslag

Utkast

Innkalling til ordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

22.05.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Thyholdtvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 02.06.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag tirsdag 02.06.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Thyholdtvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer

6 Vannlekasje i garasjen - Innmeldt sak

7 Tilrettelegging for montering av nøkkelbokser - Innmeldt sak

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: Henrik Lund fra Bonord er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Henrik Lund fra Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Vanja Mjellanger 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 22.05.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 220 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 12.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Kåre-Magne Hegstad har sakt seg villig til å stille som styremedlem

Forslag til vedtak: Kåre-Magne Hegstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer

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

6. Vannlekasje i garasjen - Innmeldt sak

De siste 3 årene har det vært vannlekkasje i garasjen. Vann drypper ned gjennom sprekkene.

Forslag til vedtak: Midlertidig løsning

Midlertidige løsninger er allerede installert for noen plasser. Dette må utvides til alle garasjeplasser, ikke bare begrenses til noen få.

7. Tilrettelegging for montering av nøkkelbokser - Innmeldt sak

Hei.

Vi som bor i 98Y har behov for en nøkkelboks på bakkeplan ved blokkene. I Thyholdtvegen Borettslag er dette per i dag ikke tillatt.

Det registreres at det er flere nøkkelbokser montert litt rundt omkring.

Behovet for å ha en nøkkelboks for flere av beboerne i borettslaget er åpenbart.

En løsning kan være å montere en planke/ plate på redskapsboden hvor alle som ønsker det kan skru opp sin egen nøkkelboks.

Forslag til vedtak: At montering av nøkkelboks for beboere som har behov for det blir tillatt på bakkeplan på angitt sted.

Årsmelding 2025 for Thyholdtvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Thyholdtvegen Borettslag, org.nr.990267960, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 86 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 928 59 9202. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes med hele eller deler av egenandelen på 10 000 kr 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. Thyholdtvegen Borettslag benytter Bevar HMS og BuildIT for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 2 635 435.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 740 968.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er 3 333 761.

I tillegg har boligselskapet kr 1 536 671 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Vanja H Mjellanger
Styremedlem, Jørn R Skogvik
Styremedlem, Karl-Erik Nygård Johansen

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i perioden
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 styremøter og i tillegg 1 med 19 saker behandlet og et med 23 saker tatt til behandling, hovedsakelig for å protokollføre.

Styret ønsker samtidig å informere om at mye av arbeidet skjer løpende gjennom hele uken og derfor ikke alltid fremkommer i møteprotokoller. Dette inkluderer møter, befaringer, telefoner, kommunikasjon med beboere og leverandører samt praktisk arbeid og daglig drift av borettslaget.

Det meste av den daglige oppfølgingen utføres av Vanja og Jørn. Borettslaget har valgt å ikke ha fast vaktmesterordning på grunn av kostnadsnivået, da dette ville medført betydelig høyere felleskostnader. Ved større prosjekter og spesialiserte oppgaver leies det inn entreprenører og fagfirmaer ved behov.

Arbeidet omfatter blant annet oppfølging av vannlekkasjer, service og avvik til garasjeport, brannalarmer, sprinkleranlegg, låser og nøkler, forsøpling, parkering og annet. Vedlikehold, HMS, økonomi, forsikring og daglig kommunikasjon med beboere og leverandører. Bistå beboere slik at de kan bo trygt og vedlikeholde sin egen andel.

Økonomi og avtaler
Bankforbindelsen er byttet fra SNN til Danske Bank. Det er fortsatt et NIBOR-lån. Dette gir en estimert årlig besparelse på ca. kr 200 000. Margin hos DK er 0,56% og den var 0,75% hos SNN1.

Det er inngått en ny og forbedret forsikringsavtale med Gjensidige. Beboere må fortsatt ha egen innbo-forsikring. Ny brøyteavtale er etablert med Transport Sentralen, som sikrer brøyting helt frem til ytterdører og trapper.
Avtale om papp- og papircontainer er inngått med Remiks for å redusere forsøpling rundt bygget.Her plages vi fortsatt av at andre ting kommer i og rundt containeren.

Borettslagets parkeringsplasser i garasjen er solgt. Budsjett er vedtatt og felleskostnader er justert. Med ny bank gikk det ned i 2026.

Bygg og teknisk vedlikehold
Brannsystemet er oppgradert fra Eltek til Panasonic EBL One.
Sprinkleranlegg og brannalarm er kontrollert årlig samt gjennomført egenkontroll.
Isolasjon er lagt på sprinklerør i garasjen, og en sensor er installert.
Ny garasjeport er montert etter kollisjonsskade, og serviceleverandøren er byttet til Hörmann.
Nytt ventilasjonsfirma (Bravida) er engasjert for garasjen. Vesentlige feil ble avdekket og rettet, og ventilasjonen fungerer nå tilfredsstillende.
Nord Norsk Byggekontroll har gjennomført befaring av dusjsluk.
Det er montert ny lås på ytterdører og søppelavsug, og flere nøkler er bestilt.
Det er satt opp etasjeskilt i bygget.
Det er installert vask i garasjen for renhold samt etablert utvendig vanntilgang for slukrenhold (all-tjenester).
Presenning er lagt på verandaer på bakkeplan for å teste tiltak mot vanninntrenging i boder. Total Renovering vil følge opp dette videre.

Pågående saker og oppfølging
Reklamasjonssak mot Maxibygg AS etter verandarenovering er fulgt opp.
Total Renovering er engasjert for å ferdigstille renoveringsarbeidet.

Nytt renholdsfirma er engasjert: Auxilia for innvendig renhold og Rent og Pent for utvendige områder. Ordensregler er utarbeidet i samarbeid med advokat og er ikke helt ferdige.
Det er hvert år gjennomført en dugnad. Alle ser ut til å like dette, da mange deltar.
Fellesarealer inne og ute er ryddet, samt utført oppgaver som normalt ville vært ivaretatt av vaktmester.

Klager fra beboere er fulgt opp med befaringer. Noen saker får hjelp av en advokat.
Styret håndterer daglig kommunikasjon og henvendelser fra beboere.

Styrets planer i 2026

Større saker styret planlegger i 2026:

Sak 1 – Utvendig vindusvask og fasadevask (mai/juni) med Rent og Pent.

Sak 2 – Vask og kosting av garasje, dette er gjort

Sak 3 – Opprydding og kosting på felles uteareal er gjort av All Tjenester. Dugnad koster og raker, gjør små tjenester. Konteiner kommer 3. juni, dugnad 4. juni 2026.

Sak 4 – Anskaffelse av robotgressklipper

Sak 5 – Søppelcontainerordning. Ordningen med søppelcontainer videreføres. Styret vurderer behov, kostnader og varighet.

Sak 6 – Ferdigstillelse av verandaer. Styret har signert tilbud med Total Renovering for gjenstående arbeid og utarbeider fremdriftsplan og kostnadsoverslag for ferdigstillelse.

Sak 7 – Utskifting av brannslukningsapparater (til pulver 55A) (dette er gjort)

Sak 8 – Slukrensing utendørs. Blir gjort på høsten på tak og bakke for å forebygge vannansamling og skader.

Sak 9 – Maling av blokk. Dette er under befaring.

Sak 10 – Tiltak mot gule spiler på uteareal.Jobber med befaring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2026

Årsregnskap 2025 Thyholdtvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 700 876	10 922 871	11 105 771	10 454 275
Andre driftsinntekter	2	252 337	67 000	178 396	80 000
Sum inntekter		**10 953 213**	**10 989 871**	**11 284 167**	**10 534 275**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	17 222	17 380	17 380	19 750
Styrehonorar	4	218 000	300 000	220 000	250 000
Revisjonshonorar	5	12 738	13 000	11 905	13 183
Forretningsførerhonorar		225 321	226 000	214 591	233 990
Konsulenttjenester	6	26 064	12 000	13 388	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	365 663	180 000	353 319	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	86 213	60 000	189 220	76 211
Annet vedlikehold	9	316 004	226 000	272 913	250 665
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	110 749	96 000	65 612	112 000
Kostnader TV/Internett		236 328	236 328	407 678	243 819
Forsikring	11	65 537	65 000	67 089	68 000
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 119 384	802 200	751 879	1 215 000
Energi og brensel	13	91 387	110 000	105 876	98 357
Andre driftskostnader	14	1 128 066	1 117 548	1 119 000	1 129 470
Tap på krav		-4 500	0	-52 300	0
Sum kostnader		**4 014 175**	**3 461 456**	**3 757 550**	**3 785 445**
Driftsresultat		**6 939 038**	**7 528 415**	**7 526 617**	**6 748 830**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	187 776	35 000	158 703	112 430
Finanskostnader	16	4 491 380	4 967 866	5 058 962	4 517 214
Resultat finansposter		**-4 303 604**	**-4 932 866**	**-4 900 259**	**-4 404 784**
Ordinært resultat før skatt		**2 635 435**	**2 595 549**	**2 626 358**	**2 344 046**
Årets resultat		**2 635 435**	**2 595 549**	**2 626 358**	**2 344 046**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 635 435	0	2 626 358	0
Sum disponeringer		**2 635 435**	**0**	**2 626 358**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 592 793	2 592 793	2 074 334	3 333 761
Periodens resultat		2 635 435	2 595 549	2 626 358	2 344 046
Avdrag på lån		-91 388 555	-2 165 533	-2 057 186	-2 165 533
Opptak av lån		89 544 233	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-50 145	0	-50 712	-100 000
Endring i disponible midler		**740 968**	**430 016**	**518 459**	**78 513**
Sum disponible midler		**3 333 761**	**3 022 809**	**2 592 793**	**3 412 274**

Balanse desember 2025 Thyholdtvegen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	127 597 625	127 597 625
Tomter	18, 23	14 105 375	14 105 375
Sum varige anleggsmidler		**141 703 000**	**141 703 000**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	1 536 671	1 486 526
Sum finansielle anleggsmidler		**1 536 671**	**1 486 526**
Sum anleggsmidler		**143 239 671**	**143 189 526**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		24 859	91 445
Forskuddsfakturerte kostnader		19 694	19 694
Kundefordringer		271	271
Fordring finansieringsforetak		35 532	0
Andre fordringer	20	0	144 500
Avsetning tap på fordringer		-17 448	-52 481
Sum fordringer		**62 908**	**203 429**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 589 374	4 140 458
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 589 374**	**4 140 458**
Sum omløpsmidler		**4 652 282**	**4 343 887**
SUM EIENDELER		**147 891 953**	**147 533 413**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital 01.01		30 128 767	27 502 409
Årets endringer i egenkapital		2 635 435	2 626 358
Sum egenkapital 31.12		**33 194 201**	**30 558 767**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	87 739 233	89 583 555
Borettsinnskudd	21, 23	25 640 000	25 640 000
Sum langsiktig gjeld		**113 379 233**	**115 223 555**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 714	35 592
Leverandørgjeld		22 187	62 471
Påløpte renter		520 243	856 529
Påløpte avdrag	23, 24	305 000	366 947
Annen kortsiktig gjeld	22	429 374	429 374
Gjeld finansieringsforetak		0	179
Sum kortsiktig gjeld		**1 318 519**	**1 751 092**
Sum gjeld		**114 697 751**	**116 974 647**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**147 891 953**	**147 533 413**

31.12.25
Thyholdtvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Vanja H Mjellanger	Karl-Erik Nygård Johansen	Jørn R Skogvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	3 268 992	3 268 944	3 268 992	3 270 000
Garasjeleie	146 000	181 000	192 000	162 000
Renter lån	4 780 968	4 967 866	5 096 629	4 517 214
TV - Internett	236 328	236 328	399 212	236 328
Inntekter dugnad	103 200	103 200	103 200	103 200
Avdrag lån	2 165 388	2 165 533	2 045 738	2 165 533
Sum	**10 700 876**	**10 922 871**	**11 105 771**	**10 454 275**

Borettslaget består av 86 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Leie parkeringsplasser	45 000	0	0	0
Inntekter elbillading	94 337	67 000	72 896	80 000
Andre inntekter	113 000	0	105 500	0
Sum	**252 337**	**67 000**	**178 396**	**80 000**

Andre inntekter kr 105 500 er gevinst ved salg av parkeringsplass i 2025. Resterende kr 7 500 er viderefakturering av unødvendig utrykning av brann og politi.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	17 222	17 380	17 380	19 750
Sum	**17 222**	**17 380**	**17 380**	**19 750**

Borettslaget har ingen fast ansatte. Arbeidsgiveravgift gjelder styrehonorar.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	218 000	300 000	220 000	250 000
Sum	**218 000**	**300 000**	**220 000**	**250 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar til styret for perioden 2024/2025. Avsatt styrehonorar pr 31.12.24 ble utbetalt i 2025, mens årets styrehonorar er ikke utbetalt og er derfor avsatt som kortsiktig gjeld i regnskapet jfr note 22. Dette blir utbetalt i 2026.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	12 738	13 000	11 905	13 183
Sum	**12 738**	**13 000**	**11 905**	**13 183**

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

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	8 518	12 000	13 388	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	703	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	16 843	0	0	5 000
Sum	**26 064**	**12 000**	**13 388**	**25 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	32 251	50 000	324 936	45 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	38 159	0	13 206	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	295 253	120 000	2 963	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	10 000	12 215	5 000
Sum	**365 663**	**180 000**	**353 319**	**50 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	7 500	0	6 207	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	26 741	10 000	90 273	10 000
Reparasjon og vedlikehold heis	51 972	50 000	92 740	66 211
Sum	**86 213**	**60 000**	**189 220**	**76 211**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	161 821	96 000	83 516	160 000
Sommer- og vintervedlikehold	68 907	90 000	102 957	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 112	0	19 419	0
Annet vedlikehold	84 164	40 000	67 021	90 665
Sum	**316 004**	**226 000**	**272 913**	**250 665**

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	74 715	60 000	48 799	76 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	12 488	11 000	11 001	13 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	4 881	15 000	3 033	10 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	15 888	6 000	0	10 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	2 778	4 000	2 778	3 000
Sum	**110 749**	**96 000**	**65 612**	**112 000**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Premie sikringsfond felleskostnader	65 537	65 000	67 089	68 000
Sum	**65 537**	**65 000**	**67 089**	**68 000**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	928 454	606 000	560 638	1 020 000
Eiendoms- og festeavgift	190 929	196 200	191 241	195 000
Sum	**1 119 384**	**802 200**	**751 879**	**1 215 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	91 387	110 000	105 876	98 357
Sum	**91 387**	**110 000**	**105 876**	**98 357**

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Felleskostnader fra sameiet	1 096 548	1 096 548	1 096 548	1 096 547
Verktøy	0	2 000	100	1 035
Driftsmateriale	9 596	4 000	9 034	2 927
Kontorrekvisita	1 306	1 000	0	1 086
Elektronisk kommunikasjon	4 990	3 000	3 322	3 875
Drivstoff	358	0	0	0
Styrekostnader	0	3 000	1 104	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 781	6 000	4 781	5 000
Bank og kortgebyrer	2 534	2 000	2 236	12 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Andre gebyrer	5 533	0	0	4 000
Andre driftskostnader	545	0	0	1 000
Sum	**1 128 066**	**1 117 548**	**1 119 000**	**1 129 470**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	187 776	35 000	158 703	112 430
Sum	**187 776**	**35 000**	**158 703**	**112 430**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	4 491 380	4 967 866	5 058 962	4 517 214
Sum	**4 491 380**	**4 967 866**	**5 058 962**	**4 517 214**

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Søppelsuganlegg	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	127 139 625	258 000	200 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	127 139 625	258 000	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	127 139 625	258 000	200 000
Anskaffelsesår :	2006	2018	2020
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 105 375
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 105 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 105 375
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 3857

Note 19 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	1 486 526	1 435 814
Innskudd	50 145	50 712
Sum	**1 536 671**	**1 486 526**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 20 - Andre fordringer

Kjøp av 13 parkeringsplasser i 2019, kr 144 500 pr plass	1 878 500
Salg av parkeringsplasser, seks stykker i 2020 og 2021, kr 200 000 pr plass	-1 200 000
Gevinst ved salg, kr 55 500 pr plass 2020 og 2021	333 000
Salg av fire parkeringsplasser 2022	-800 000
Gevinst ved salg, kr 55 500 pr plass	222 000
Salg av en parkeringsplass i 2023	-144 500
Salg av parkeringsplass i 2024	-144 500
Salg av parkeringsplass i 2025	-144 500
Sum	**0**

Pr 31.12.25 har borettslaget solgt alle parkeringsplasser.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	25 640 000	25 640 000
Sum	**25 640 000**	**25 640 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

Avsetning påløpt styrehonorar 2024/2025 - Utbetales i 2026	220 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av påløpt styrehonorar 2024/2025	17 380
Påløpt kostnad Maxibygg AS - Arbeid utført i 2024, betales når alt er ferdigstilt	191 994
Sum	**429 374**

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	113 684 233	115 590 502
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	141 703 000	141 703 000

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**Danske Bank**	**Sparebank 1 Nord-Norge**
Formål:	Refinansiering	Hovedlån bygg
Lånenummer:	**97311630338**	**47508441734**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	4.63 %	5.31 %
Betingelser:	Flytende rente (etterskuddsvis nibor + margin)	Flytende rente
Beregnet innfridd:	17.08.2054	06.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	89 544 233	105 393 000
Lånesaldo 01.01:	0	89 950 502
Avdrag i perioden:	1 500 000	89 950 502
Opptak i perioden:	89 544 233	0
Lånesaldo 31.12:	**88 044 233**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	87 739 233	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 97311630338	1	1 447 031	1 447 031
	3	1 370 872	4 112 616
	1	1 325 176	1 325 176
	1	1 306 136	1 306 136
	7	1 294 712	9 062 984
	4	1 218 553	4 874 212
	1	1 161 433	1 161 433
	2	1 066 234	2 132 468
	2	1 058 618	2 117 236
	1	1 051 002	1 051 002
	1	1 039 578	1 039 578
	5	1 028 154	5 140 770
	1	1 020 538	1 020 538
	1	1 005 306	1 005 306
	10	990 074	9 900 740
	3	974 842	2 924 526
	6	967 226	5 803 356
	2	951 994	1 903 988
	4	944 378	3 777 512
	13	929 146	12 078 898
	10	913 914	9 139 140
	1	898 683	898 683
	4	891 067	3 564 268

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	875 835	875 835
1	380 798	380 798

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Thyholdtvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thyholdtvegen Borettslag

Styreleder	Vanja H Mjellanger (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Karl-Erik Nygård Johansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Jørn R Skogvik (sign.)	23.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Thyholdtvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q6FX1-5K2GQ-5M76Z-8MMAA-0CBLC-0T4HK

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, 7. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q6FX1-5K2GQ-5M76Z-8MMAA-0CBLC-0T4HK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-07 13:34:26 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q6FX1-5K2GQ-5M76Z-8MMAA-0CBLC-0T4HK

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Henrik Lund fra Bonord er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Henrik Lund fra Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Vanja Mjellanger 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 22.05.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 220 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 12.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Kåre-Magne Hegstad har sakt seg villig til å stille som styremedlem

Vedtak:

Kåre-Magne Hegstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer

Vedtak:

ble ikke valgt vara.

6. Vannlekasje i garasjen - Innmeldt sak

De siste 3 årene har det vært vannlekkasje i garasjen. Vann drypper ned gjennom sprekkene.

Vedtak:

Styret kjøper inn biltrekk til beboere som er rammet av lekasjer der hvor midlertidig løsning ikke er installert,

7. Tilrettelegging for montering av nøkkelbokser - Innmeldt sak

Hei.

Vi som bor i 98Y har behov for en nøkkelboks på bakkeplan ved blokkene. I Thyholdtvegen Borettslag er dette per i dag ikke tillatt.

Det registreres at det er flere nøkkelbokser montert litt rundt omkring.

Behovet for å ha en nøkkelboks for flere av beboerne i borettslaget er åpenbart.

En løsning kan være å montere en planke/ plate på redskapsboden hvor alle som ønsker det kan skru opp sin egen nøkkelboks.

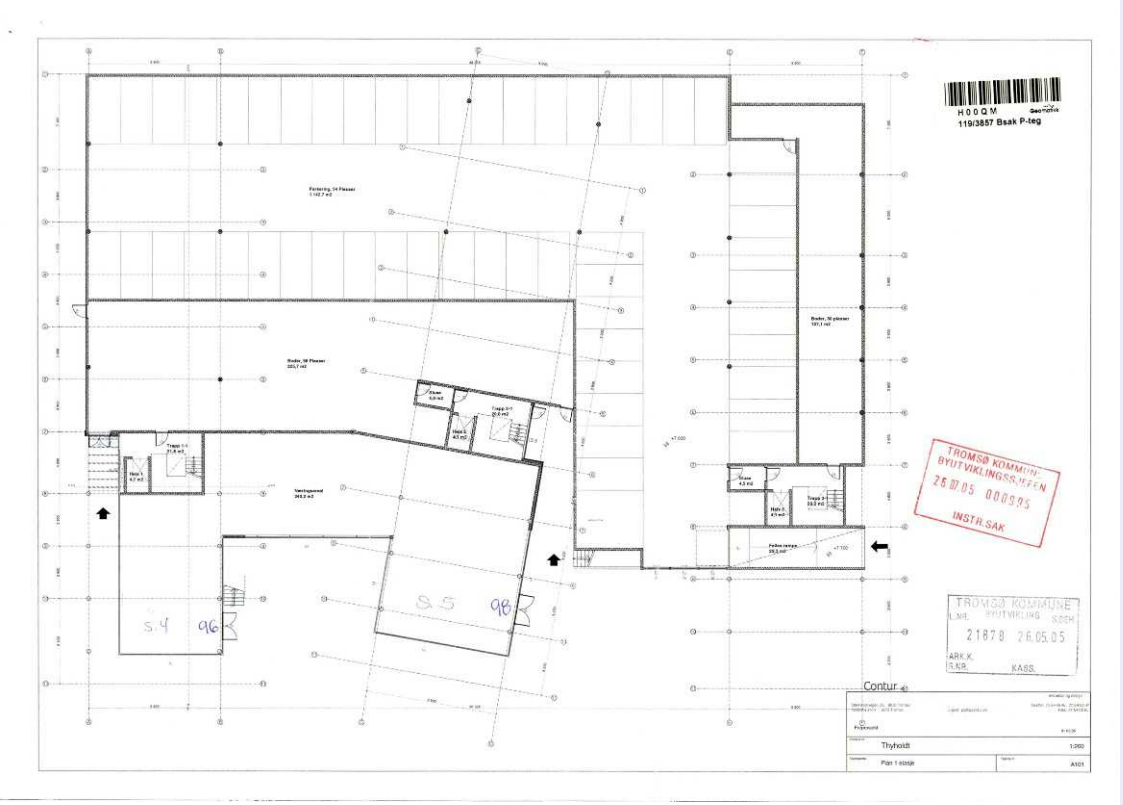
Vedtak:

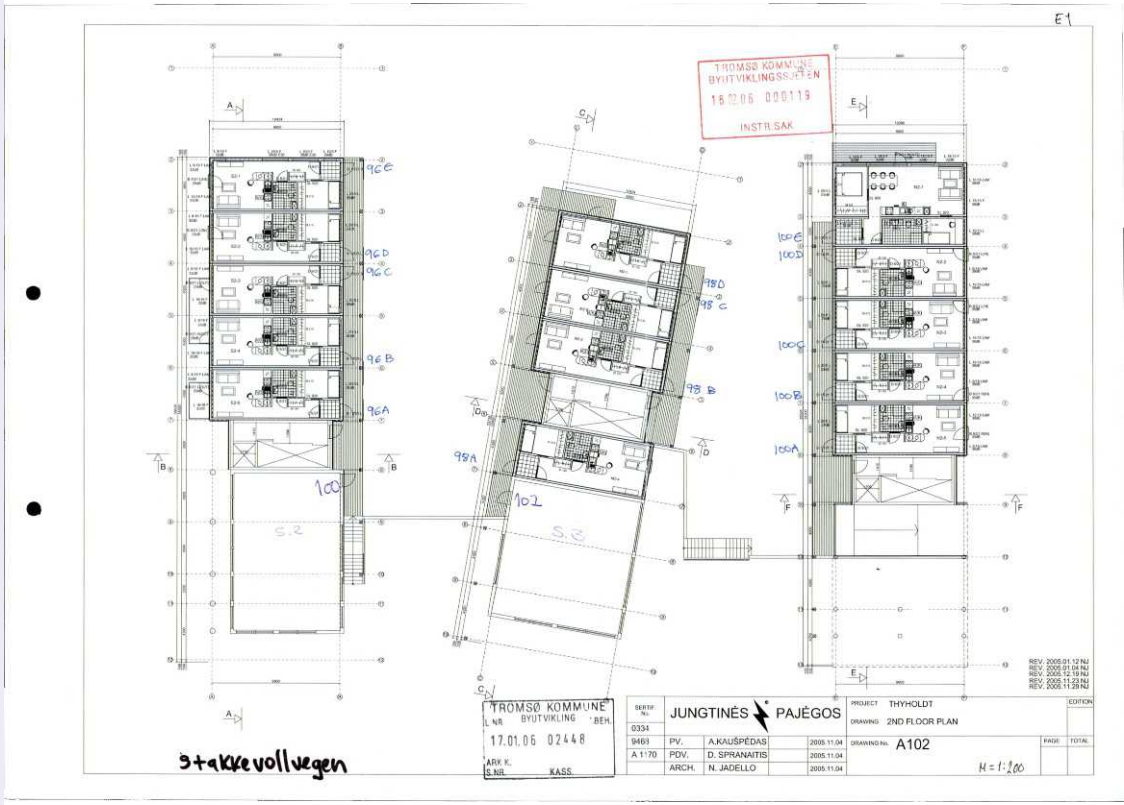
Styret gir tillatelse til å montere nøkkelboks på baksiden av redskapsboden ved 96 blokken.

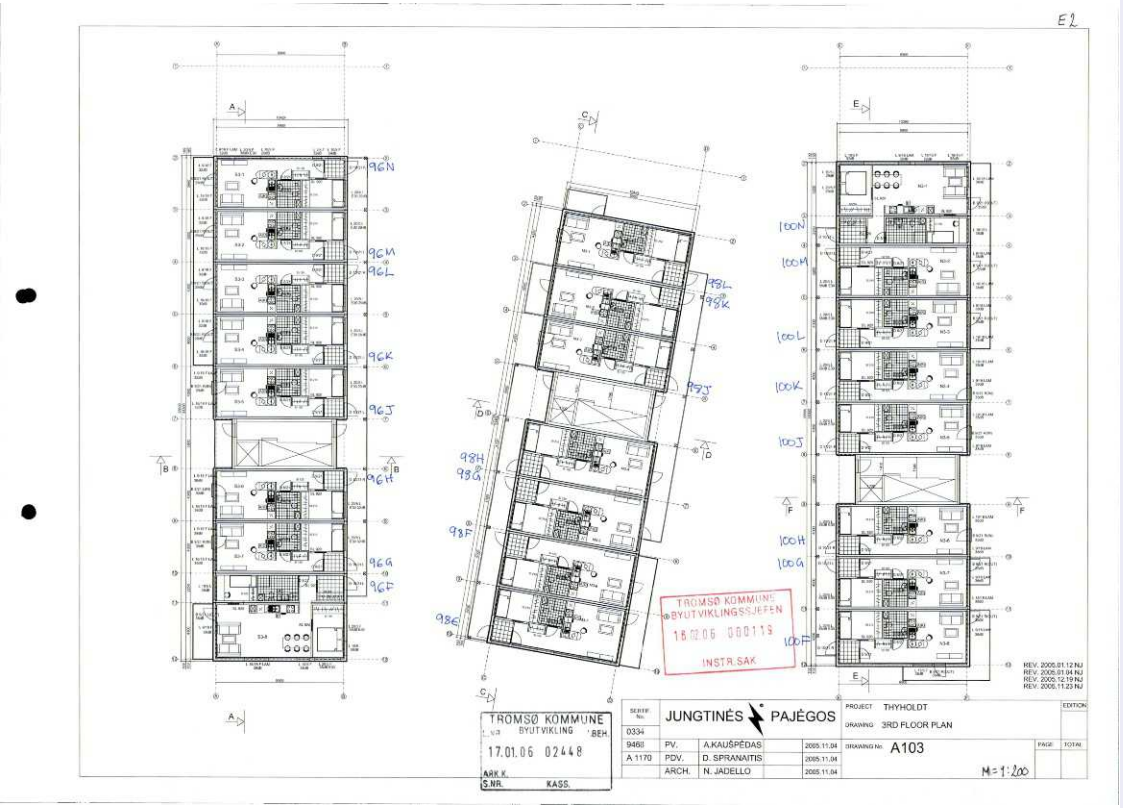
Protokoll for Thyholdtvegen Borettslag

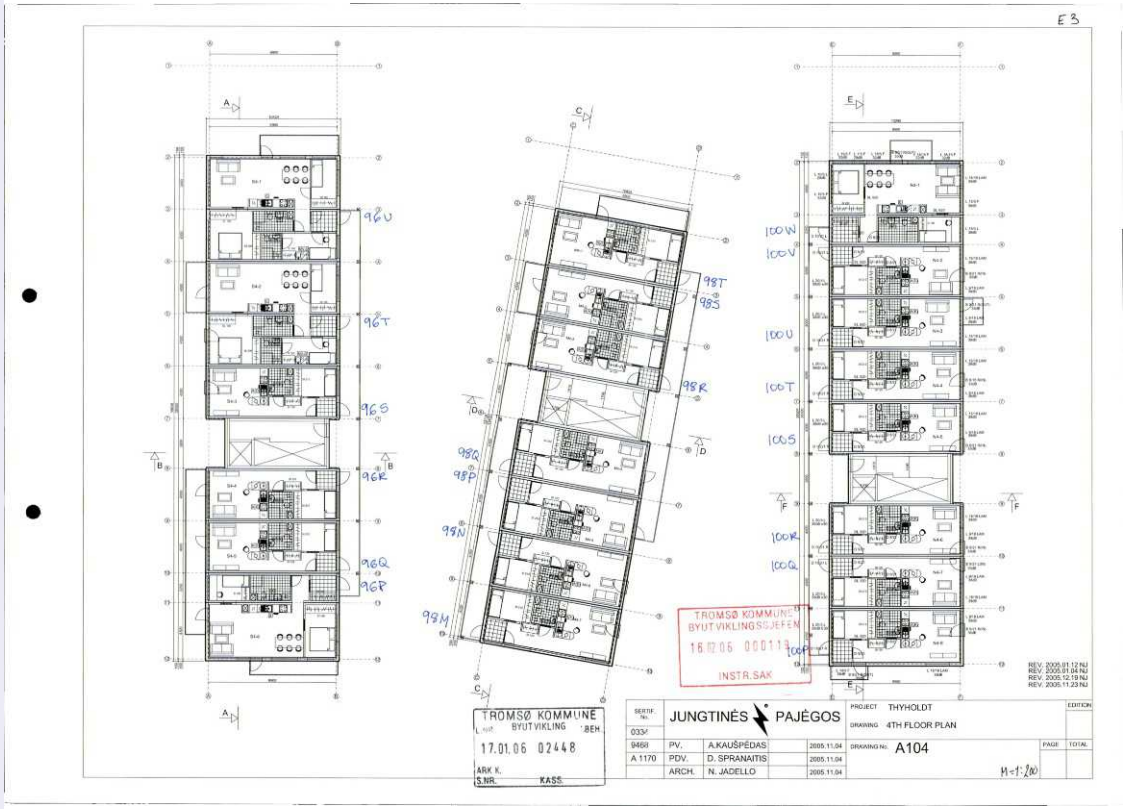
Dokumentet er signert elektronisk av:

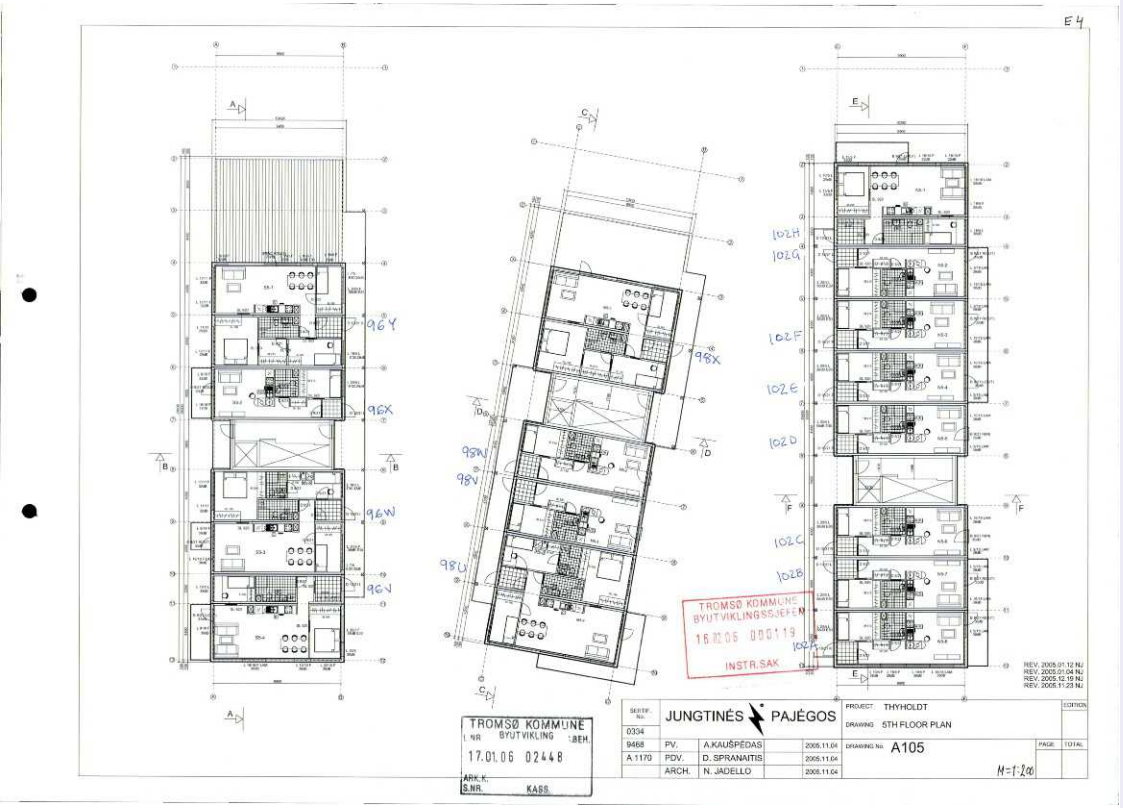
Møteleder	Henrik Lund (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Vanja H Mjellanger (sign.)	04.06.2026


H 0 0 Q M
119/3857 Bsak P-teg
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
26.07.05 000995
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SJEH
21878 26.05.05
ARK.K.
S.NR. KASS.
Contur
Thyholdt
Plan 1 etasje
A101


E1
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.02.05 000119
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SJEH
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.
Stakkevollvegen
JUNGTINÉS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 2ND FLOOR PLAN
DRAWING No. A102
H = 1:100
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ
REV. 2005.11.29 NJ

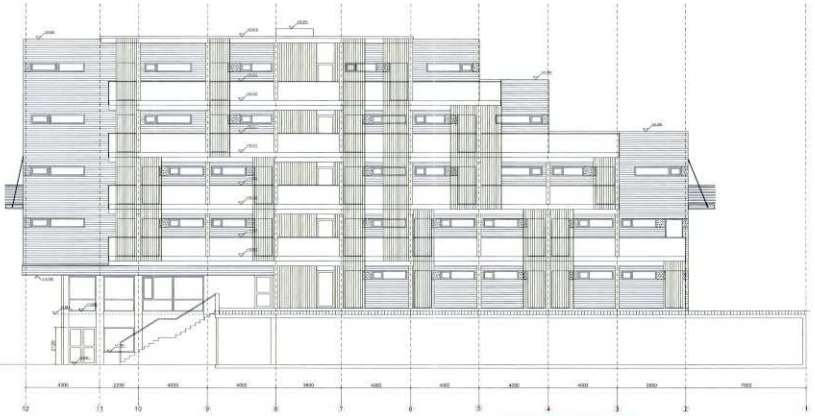

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.02.06 000113
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 3RD FLOOR PLAN
DRAWING No. A103
M=1:200
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.02.06 000113
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 4TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A104
M=1:200
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ


E4
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR.
KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.01.06 000119
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 6TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A105
M=1:100
0334
9468
A 1170
PV. A.KAUŠPĖDAS
PDV. D. SPRANAITIS
ARCH. N. JADELLO
2005.11.04
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ


E5
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR.
KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.01.06 000119
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 6TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A106
M=1:100
0334
9468
A 1170
PV. A.KAUŠPĖDAS
PDV. D. SPRANAITIS
ARCH. N. JADELLO
2005.11.04
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ

E-6



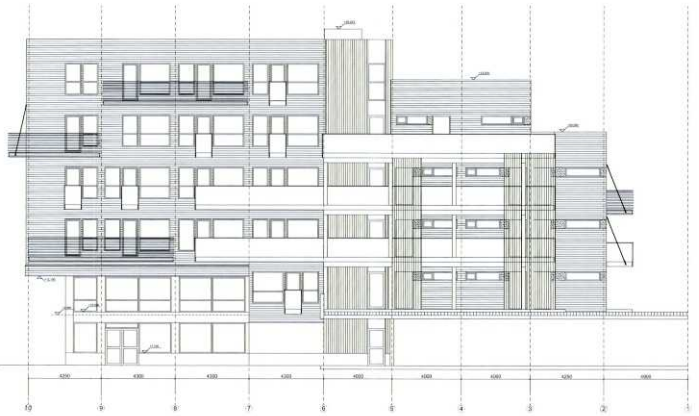
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.12.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.nr. BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 1	EDITION
0334					DRAWING FACADE 12-1 (NORTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01		
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01	DRAWING No. A301	PAGE TOTAL
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M=1:200	

E-7



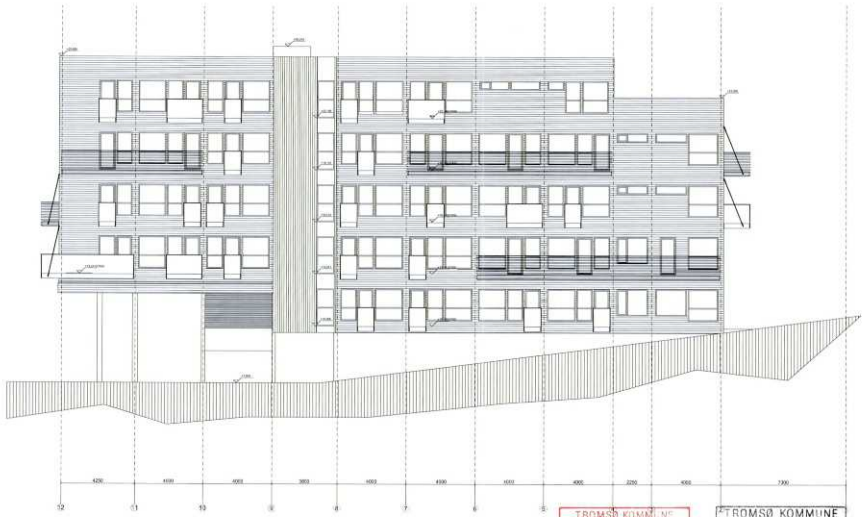
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.12.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.nr. BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 2	EDITION
0334					DRAWING FACADE 12-1 (NORTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01		
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01	DRAWING No. A301	PAGE TOTAL
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M=1:200	

E-8



TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 16.02.06 000119 INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE L.NR BYUTVIKLING BEH. 17.01.06 02448 ARK K. S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS			EDITION
0334	PROJECT: THYHOLDT BLOCK 3			
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS	2005.09.01	
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS	2005.09.01	DRAWING: FACADE 12-1 (NORTH)
	ARCH.	N. JADELLO	2005.09.01	DRAWING No. A301 PAGE TOTAL

M = 1:200

E-9



TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 16.02.06 000119 INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE L.NR BYUTVIKLING BEH. 17.01.06 02448 ARK K. S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS			EDITION
0334	PROJECT: THYHOLDT BLOCK 1			
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS	2005.09.01	
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS	2005.09.01	DRAWING: FACADE 1-12(SOUTH)
	ARCH.	N. JADELLO	2005.09.01	DRAWING No. A303 PAGE TOTAL

M = 1:200

E-10



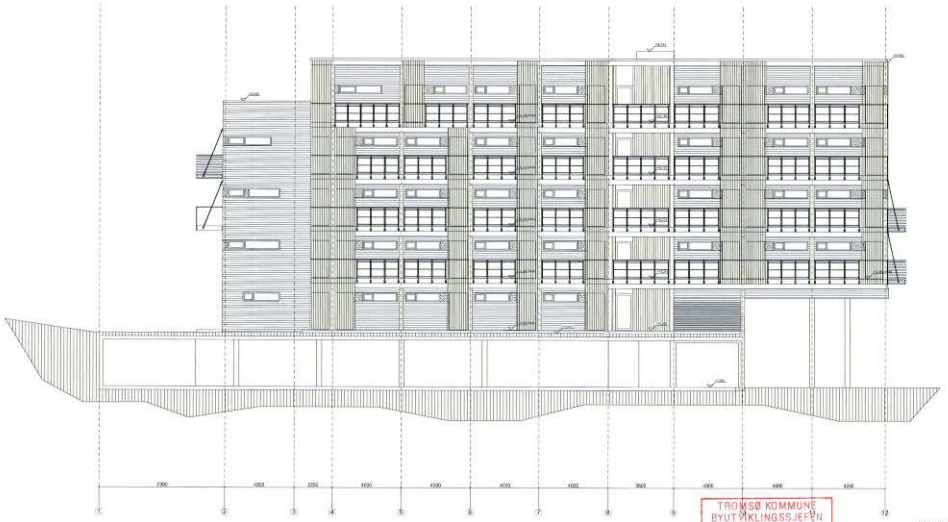
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 2	EDITION
0334					DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	DRAWING No. A303	PAGE TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M=1:200	

E-11



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT ~~THYHOLDT~~ BLOCK 3	EDITION
0334					DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	DRAWING No. A303	PAGE TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M=1:200	

E\2



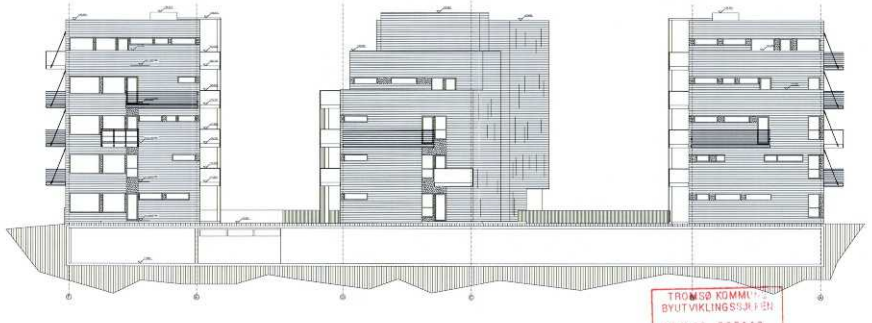
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000117
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT	EDITION
0334					DRAWING EAST FACADE	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.12.05	DRAWING No. A304	PAGE TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.12.05		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.12.06	M=1:200	

E\3

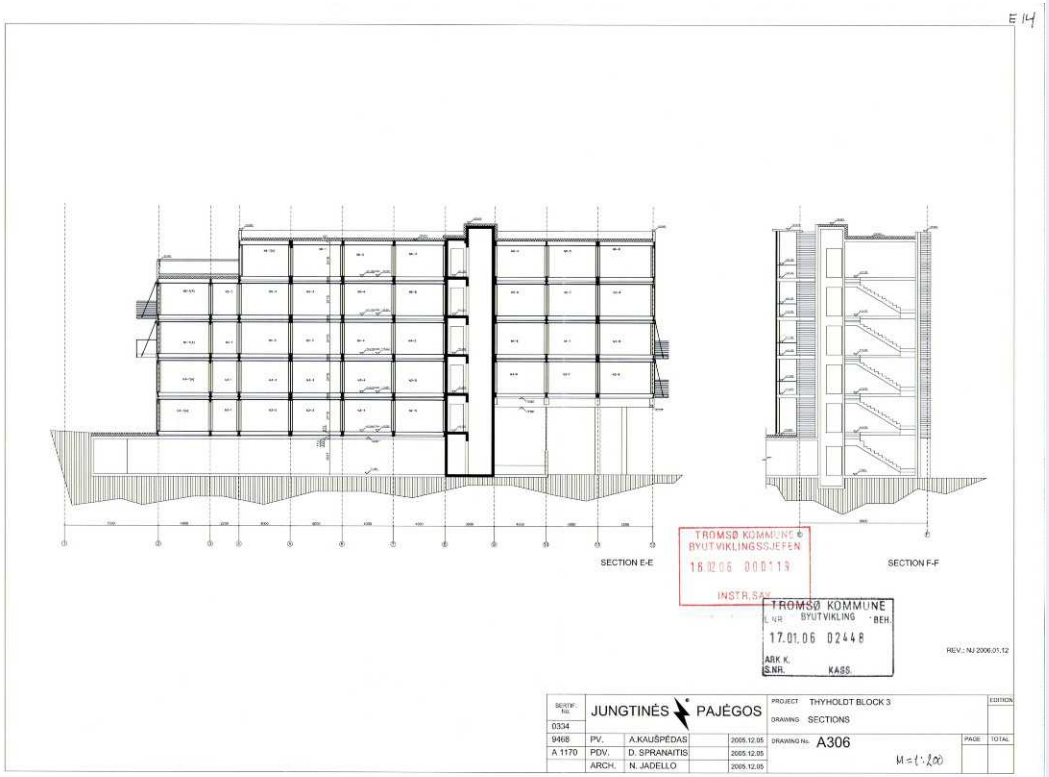


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000117
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT	EDITION
0334					DRAWING WEST FACADE	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.12.05	DRAWING No. A305	PAGE TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.12.05		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.12.06	M=1:200	



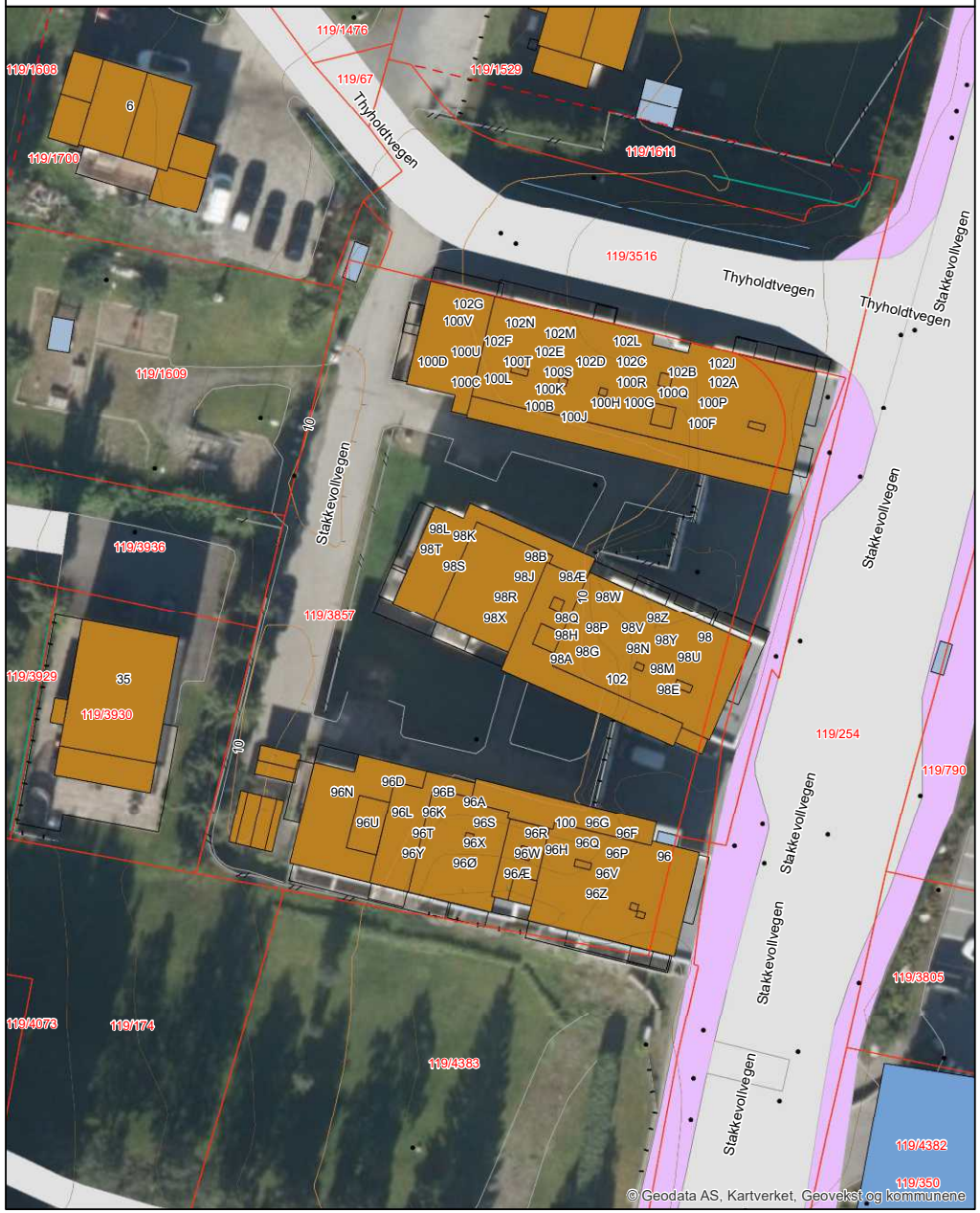
Grunnkart

Adresse: Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1

Målestokk: 1:500
Areal: 2717 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

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

Byutvikling
Tromsø kommune

EG Bygg Tromsø AS
Postboks 1077

9261 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25113/12-HALTHO	Halvard Thon	23.05.2012
	Sak nr.: 05/4104	**Telefon:** 77 79 01 93	

STAKKEVOLLVEGEN 96-102, 119/3857- 3 BOLIGBLOKKER MED GARASJER OG RÅBYGG FOR NÆRINGSSEKSJONER.

Tiltakshaver: Bygg Gruppen AS, Thyholdtvegen Utbygging A/S, Taja eiendom as

Vedtaksnummer: 670/12. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for 3 boligblokker med garasjeanlegg og råbygg for 4 næringsseksjoner. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 995/05 (rammetillatelse for bolig, garasje og råbygg næringsarealer). Det er gitt egne tillatelser for innredning av næringsarealer, jfr. vedtak 46/10 (seksjon 2 og 4), 1039/09 (seksjon 3) og 315/08 (seksjon 5).

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt kontrollerklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ferdigattesten innebærer ikke at alle forhold vedrørende opparbeidelses/utbyggingsavtale med Tromsø kommune er avklart.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
byggesakssjef

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Kopi til:
- Styret i Thyholtvegen borettslag, v/ Terje Møien, Stakkevollvn. 100D, 9010 TROMSØ

Kommuneplan

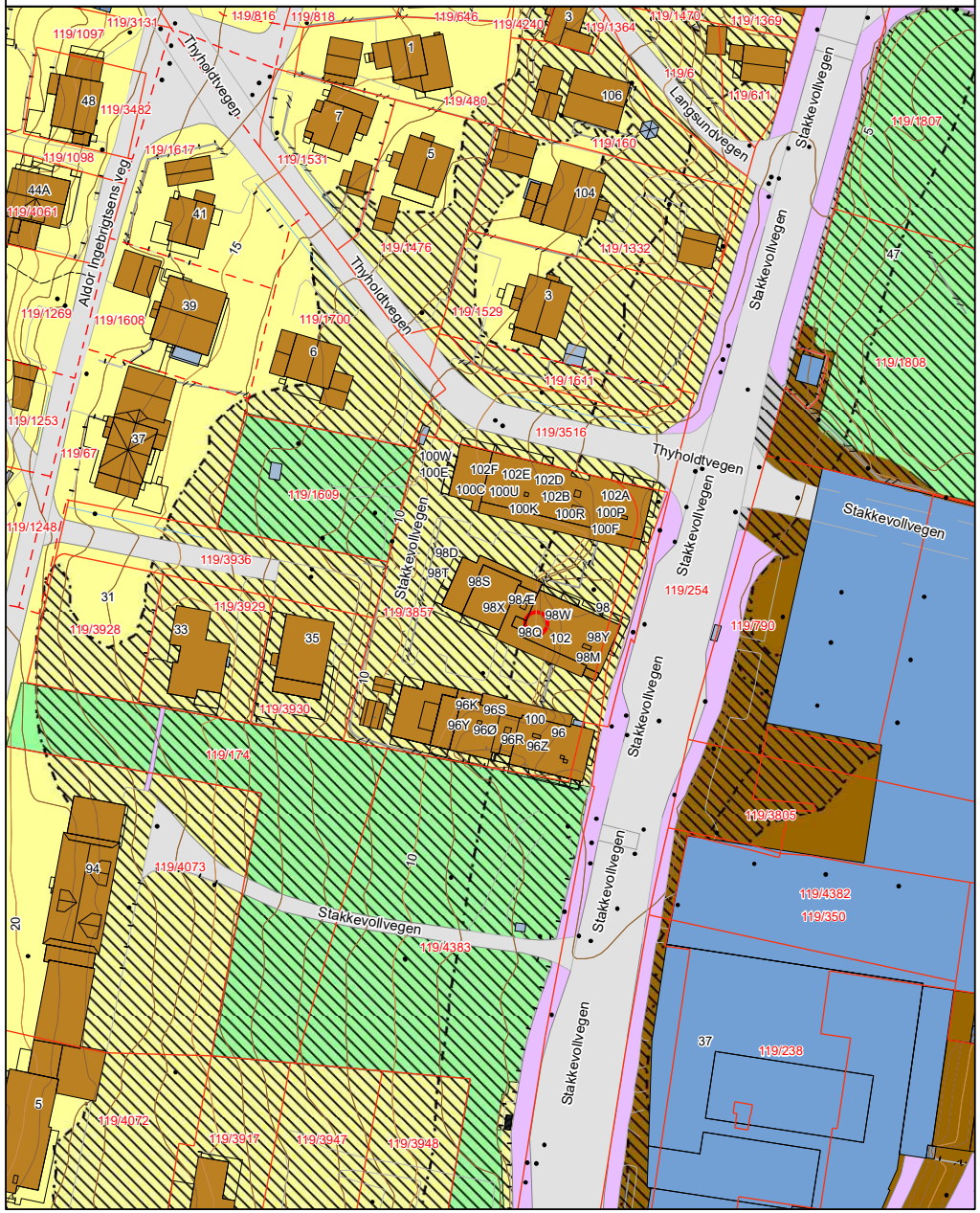
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

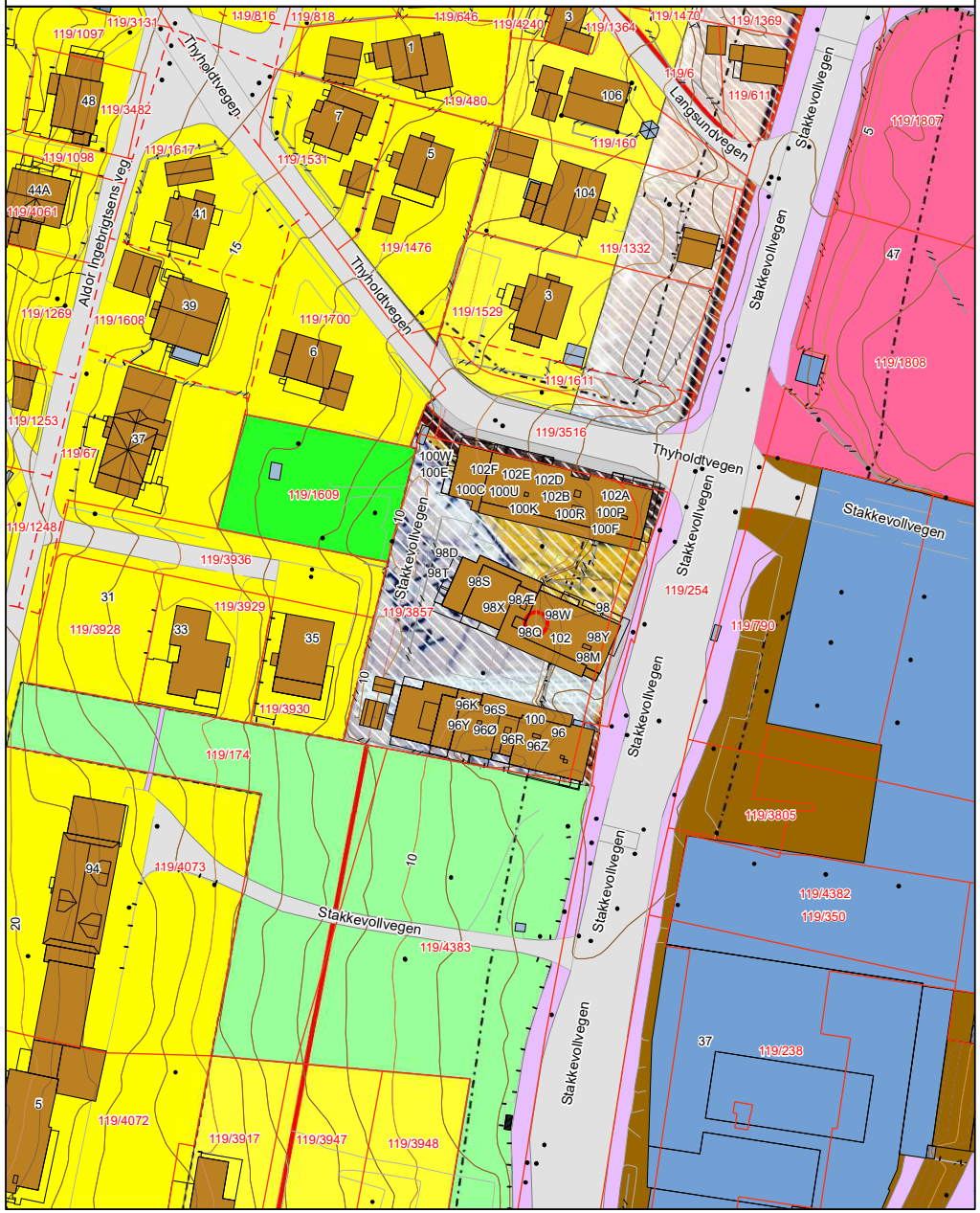
Kommunedelplan

Adresse: Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	0253	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	24.4.2019	Dato:	2026-06-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Tekst
- Adkomstveg framtidig
- Gang/sykkelveg framtidig
- Gangveg framtidig
- Kp Grense
- Kp Hensynssonegrense
- Kp Arealformålgrense
- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Vegareal (N)
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting framtidig
- Komb bebyggelse-anleggsformål nåværende
- Komb bebyggelse-anleggsformål framtidig
- Veg nåværende
- Friområde nåværende
- Kp Område

Reguleringsplan

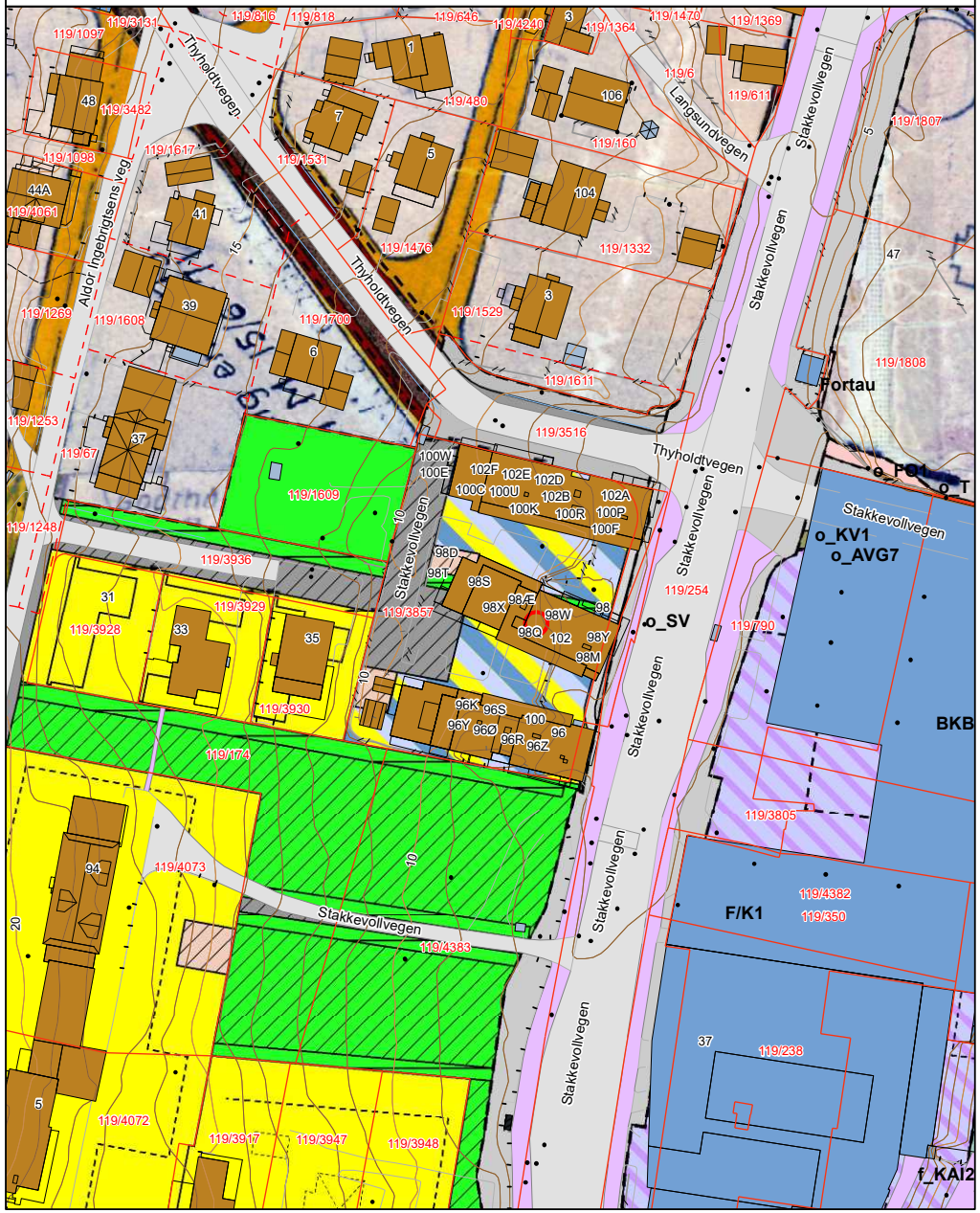
Adresse: Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1430
Ikrafttredelsesdato: 30.8.2000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1810 - Forretning, kontor
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Klimavernsone
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor

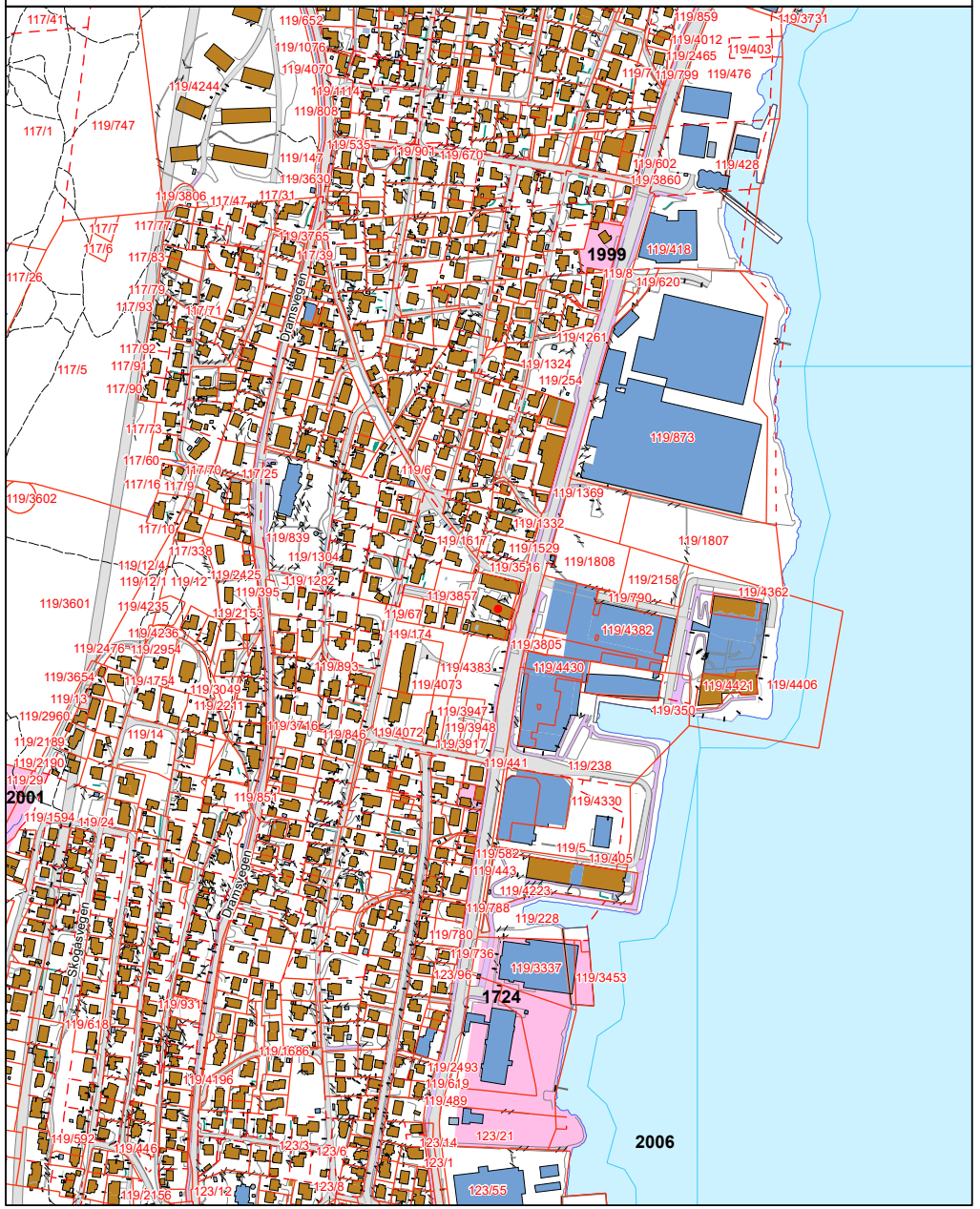
Pågående regulering

Adresse: Stakkevollvegen 96N, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1
Planident:1724,1969

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 1260171 / Terje Opland, tlf. 958 87 000
Stakkevollvegen 96 N, 9010 Tromsø.
Andelsnr. 6 i Thyholdtvegen borettslag, org.nr. 990267960, 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: 1260171
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.06.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no