

Velkommen til

Rødhettestien 2A, 9010 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rødhettestien 2A
9010 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 600 000,-
Omkostninger	kr	116 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 274,-

BRA/BRA-i	79 / 73 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Etasje	2

Energimerke B

Lekker og moderne leilighet med arealeffektiv planløsning og lyse, tidsriktige overflater. Her får du to gode soverom, et komplett flislagt bad, stue og kjøkken i åpen løsning, samt en romslig innvendig bod. I tillegg medfølger en stor sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Skjermet veranda med utgang fra stuen. Boligen var oppført i 2018 og holder god standard med kun TG0/TG1. Oppvarming og internett er inkludert i felleskostnadene som gir lave bokostnader.

Leiligheten er på Grønåsen, med gangavstand til UNN/UiT og gode bussforbindelser til sentrum. Her bor du også med kort avstand til Jekta og flotte turområder som lysløypa. Området har gode kollektivforbindelser, samtidig som det er enkelt å gå, sykle eller jogge til de fleste daglige gjøremål. Det er ikke parkeringsplass, men det er mulighet å leie plass av andre beboere i sameiet.

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!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rødhettestien 2A, 9010 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 119, Bnr. 2840, Snr. 35, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 600 000,-
Omkostninger	kr	116 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 727 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 115 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 116 090,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 567,- pr. år 2026

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 274,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Ventilasjonsfilter kr 27
Internett kr 292
Vann og Avløp kr 396
Fjernvarme kr 599
Andel felleskostnad kr 1 958,87

Felleskostnader dekker betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiet Grønnåsen Terrasse
Sameiet består av 43 seksjoner. Forretningsfører er Agio Forvaltning og styreleder er Hans-Kristian Bruvold, styrets epost: Gronnasenterrasse@styremail.no. Dyrehold er tillatt.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 13 389 og det budsjetteres med et overskudd på kr 23 743 for 2025. Megler gjør oppmerksom på at det ikke er sendt ut innkalling for årsmøte for 2026 med regnskap for 2025. Forretningsfører informerer om at årsmøtet er 13.mai og innkalling blir sendt ut 20 dager før møtet skal finne sted.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS, org.nr. 995366517
Postboks 113, 9252 Tromsø
faktura@agioforvaltning.no tlf. 92206655
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: 73 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 11 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
2
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Leiligheten har ikke parkering.

Sameiebrøk
73/2791

Sameiets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 2840, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 3 077 m². Opparbeidet tomt med grøntarealer. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Areal er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger.

Byggeår
2018 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 73 m²: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, bod
BRA-e 6 m²: Sportsbod

Sportsbod har tilkomst fra sameiets fellesareal og er tildelt denne seksjonen i seksjoneringsbegjæringen. I tillegg kommer Terrasse-og balkongareal (TBA) på 11 m².

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 tegninger hos kommunen og disse stemmer overens med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med god standard,

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning består av laminerte skrog med slette, laminerte fronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er montert glassplate på vegg bak induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Vegger har fliser. Himlingen har lakkerte metallplater. Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Det er plastsluk og foliemembran med dokumentert utførelse. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater:
Gulvene har fliser og parkett. Veggene har sparklet og malt gips, samt malt betong. Himlingene har sparklet og malt gips, malt betong

og systemhimling. Etasjeskille av betongdekke. Leiligheten har malte, glatte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i rørskap på badet.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Ensy fra byggeår plassert i bod. Siste filterbytte ble utført på våren 2025 opplyst av eier.

Varmtvannstank:
Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vannbåren varme:
Leiligheten blir varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
4.pkt: Det har vært en lekkasje i noen av bodene i garasjeanlegget, dette ble håndtert av forsikring. Dette medførte ikke skade på bygg, bod tilhørende denne leiligheten ligger i en annen del av bygget og har ikke hatt vannlekkasje. Det har vært oversvømmelse i garasjen, dette medførte ikke skade på bygget, men det avdekket mulig feilkobling av rør. Dette er fortsatt under undersøkelse. Utbedring av tak i byggets øverste etasje, i forbindelse med vannlekkasje. Utbedringen ble gjort av Protan på vegen av Consto AS i 2021.

10.pkt: Det har vært oversvømmelse i garasjen, dette medførte ikke skade på bygget, men det avdekket mulig feilkobling av rør. Dette er fortsatt under undersøkelse

12.pkt: Det var tre deler i ventilasjonsanlegget som hadde blitt slitt og var i behov av å byttes. Arbeidet ble gjort av Petersen AS i 2024.

17.pkt: Montering av spottskinne stue. Arbeidet ble gjort av Elektroimportøren i 2024.

18.pkt: Oppgradering av Tromsøhallen i regi av Tromsø kommune.

22.pkt: Det har vært ras bak sikkerhetsnettet i fjellsiden bak Sørblokka. Vurderingen er at sikkerhetsnettet har gjort jobben sin. Entrepenør skal gjøre nærmere vurdering av saken. Det var et mindre ras uten betydning for bygningsmassen.

29.pkt: Ja, tidligere vannlekkasje i garasje som ikke førte til skade på bygget, det har aldri vært lekkasje i boden som tilhører leiligheten da den ligger i en annen del av bygget.

30.pkt: Det er pågående arbeid på varmeanlegget i sameiet. Det har aldri vært feil på varmeanlegget i denne leiligheten. Arbeidet forventes ferdig i løpet av sommeren.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Balkong på ca. 11 m² med rekkverk i stål og metall, høyde ca. 103 cm. Konstruksjon i betong med stålsøyler. Adkomst fra stue.

Andre utvendige forhold:
Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde midt på Tromsøya, uten gjennomgangstrafikk. Her bor man sentralt med kort vei til både UNN og UiT, samt gode bussforbindelser med hyppige avganger til Tromsø sentrum og Langnes Handelspark. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, idrettshaller og treningsfasiliteter, inkludert Tromsøhallen, ishall og Tromsøbadet. I tillegg finnes det flotte naturområder i umiddelbar nærhet, med turstier og et omfattende lysløypenett som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det ca. 3 km til Tromsø sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens servicetilbud, kultur og uteliv.

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

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

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

Vegghengt nattbord på soverom, vegghengt lampe over spisebord, gardinskinner i taket i stuen og tøykruver i pax garderobe følger ikke med salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 08.04.2019 for to boligblokker med felles garasjeanlegg. 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
Vannbåren varme til radiator. Elektrisk gulvvarme i entré og 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
Boligen har fått energimerke B og oppvarmingskarakter Grønn.

Boligen kvalifiserer for grønt boliglån hos Sparebank1 Nord-Norge, som er en låneordning banker tilbyr til energieffektive boliger. Dette innebærer ofte lavere rente enn vanlige boliglån, noe som kan gi betydelige besparelser over tid. I tillegg kan man i enkelte tilfeller få bedre betingelser som høyere låneramme eller mer fleksible vilkår. Ta kontakt med megler for mer informasjon og for å bli satt i kontakt med en rådgiver i Sparebank1 Nord-Norge.

Internett- og tv-leverandør
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med ikrafttredelsesdato 29.03.2017 og plan ID 0142. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse i detaljregulering med navn "Rødhettestien 2, 119/2840", ikrafttredelsesdato15.06.2016 og plan ID 1811.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 2011, navn "Detaljregulering Tromsøhallen". Se kommunekart.com for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor faresone 140 i følge detaljregulering med plan ID 1811. Faresonen gjelder skred-og sikringssone. Bak eiendommen ligger et fjellparti, og området er derfor klassifisert i slik sone. Det er imidlertid gjennomført sikringstiltak i form av steinsprangnett. Området som regnes som rasutsatt er bak naboblokken.

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 1 069 761,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 279 044,-.

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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Bendik Schönfelder og Guro Cathrine Ottesen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 967790
Dato: 06.09.2017
SNR: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73 / 2791
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0.9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Torbjørn Hansen i MOTAKST AS den 14-04-2026.

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 14.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 07.04.2026
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 29.12.2016
Ferdigattest, datert 08.04.2019
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 31.03.2026
Grunnkart, datert 31.03.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

Forsikring

Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 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
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Trude Berntsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 98280889
Epost: Trude.berntsentrude.berntsen@em1nn.no

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




IF I WAS
A BIRD
I KNOW
WHO I'D
SHIT ON












IF I WAS
A BIRD
I KNOW
WHO ID
SHIT ON










gorenje
beko











Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet
Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 2840, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4722 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IS3580

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Hansen

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Torbjørn Hansen
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@motakst.no
958 05 864

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

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.

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveierleilighet

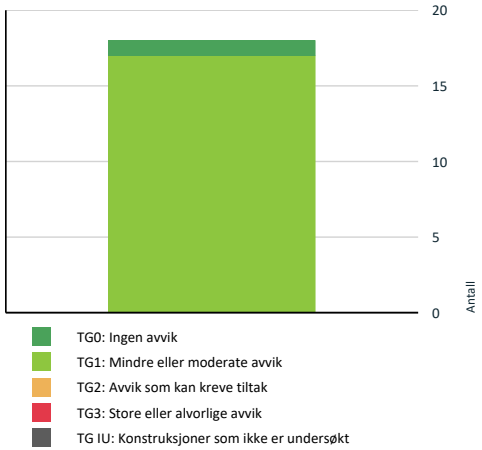
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Boligbygget ble byggegodkjent den 07.09.2016 og fikk utstedt ferdigattest den 08.04.2019.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	- Ny steikeovn.
2024	Vedlikehold	- Reparasjon av ventilasjonsanlegg. - Montering av spottskinne stue.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Mindre avvik:
- Låsen/låsestolpen til inngangsdøren bør strammes slik at pakningen blir helt tett mot dørkarm.
- Mindre sår på dørkarm til balkongdør.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på ca. 11 m² med rekkverk i stål og metall, høyde ca. 103 cm. Konstruksjon i betong med stålsøyler. Adkomst fra stue.



Kontroll av rekkverkshøyde.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvene har fliser og parkett.
Veggene har sparklet og malt gips, samt malt betong.
Himlingene har sparklet og malt gips, malt betong og systemhimling.

Det er gulvvarme i entré.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille av betongdekke.

Målt avvik i leiligheten:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 0 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 2 mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte, glatte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Mindre avvik: Det er mindre malingsavflassing på dørlisten på badet.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet består av en baderomskabin. Baderommet har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har fliser.
Himlingen har lakkerte metallplater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og foliemembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.





Funksjonstest av avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet består av baderomskabin og ved hulltaking vil det ikke være noen plass å måle fukt med trepigg. Hulrommet bak kabinen ble inspisert fra luke og det er ingen tegn til lekkasjer eller fukt.

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av laminerte skrog med slette, laminerte fronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er montert glassplate på vegg bak induksjonstopp.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Ensy fra byggeår plassert i bod.

Siste filterbytte ble utført på våren 2025 opplyst av eier.





Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten.



Elektrisk anlegg

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod.

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.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa og er fremvist takstingeniøren.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Utbygger har gjennom søknad om brukstillatelse/ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 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

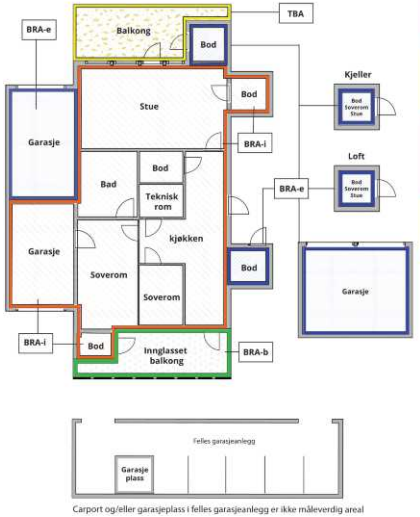
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	73			73	11
2. Etasje		6		6	
SUM	**73**	**6**			**11**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod		
2. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Torbjørn Hansen	Takstingeniør
	Guro Cathrine Ottesen	Kunde
	Bendik Schönfelder	Kunde

Rødhettestien 2A , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 2840
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	2840		35	3077 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Rødhettestien 2A

Hjemmelshaver
Schönfelder Bendik, Ottesen Guro Cathrine

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse	73 / 2791	Agio Forvaltning AS	920197523

Felles formue
Kr. 31 060 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boområde i grønnåsen med flotte tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Gåavstand til UIT/UNN og kort vei til busholderplass som tar deg raskt rundt i Tromsø. Tromsø sentrum som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, nisjebutikker og en rekke andre forretninger og turistattraksjoner.

Øvrige avstander:
Tromsdalen: Ca. 5,4 km.
Jekta storsenter: Ca. 3,3 km.
Tromsø Lufthavn: Ca. 4,3 km.
UNN/UIT: Ca. 1,3 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til Boligbeb. - blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Rødhettestien 2, 119/2840", plan-ID 1811. Ikrafttredelse 15.06.2016.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Opparbeidet tomt med grøntarealer. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 3077m².

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer/kjellervegger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong.
Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater og liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med fjernvarme til radiator og elektrisitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	09.04.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	07.09.2016	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	30.01.2017	Baderomsmodulen har teknisk godkjenning som dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	31.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.04.2019	Det er utstedt ferdigattest for boligblokka.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Bilder	09.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

B

Adresse	
Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281541**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300557726**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **2840**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0204**



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 **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
88,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,28 kWh/m²	**10 992 kWh**

Detaljering

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

Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

bank ID SIGNERT 07.04.2026 Schonfelder, Bendik
bank ID SIGNERT 07.04.2026 Ottesen, Guro Cathrine

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

Guro Cathrine Ottesen

Bendik Schönfelder

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rødhettestien 2A
9010 Tromsø

5501-119/2840/0/35

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Det har vært en lekkasje i noen av bodene i garasjeanlegget, dette ble håndtert av forsikring. Dette medførte ikke skade på bygg, bod tilhørende denne leiligheten ligger i en annen del av bygget og har ikke hatt vannlekkasje.

Det har vært oversvømmelse i garasjen, dette medførte ikke skade på bygget, men det avdekket mulig feilkobling av rør. Dette er fortsatt under undersøkelse.

Utbedring av tak i byggets øverste etasje, i forbindelse med vannlekkasje.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Protan
   Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført av Protan på vegne av Consto AS.

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?

• **Ja**

Det har vært oversvømmelse i garasjen, dette medførte ikke skade på bygget, men det avdekket mulig feilkobling av rør. Dette er fortsatt under undersøkelse.

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

• **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?

• **Ja**

Det var tre deler i ventilasjonsanlegget som hadde blitt slitt og var i behov av å byttes.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Petersen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tre deler i ventilasjonsanlegget.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Petersen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tre deler i ventilasjonsanlegget

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elektroimportøren
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av spottskinne stue.

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?

• **Ja**

Oppgradering av Tromsøhallen i regi av Tromsø kommune.

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?

• **Ja**

Det har vært ras bak sikkerhetsnettet i fjellsiden bak Sørblokka. Vurderingen er at sikkerhetsnettet har gjort jobben sin. Entrepenør skal gjøre nærmere vurdering av saken.

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?

- **Ja**

Ja, tidligere vannlekkasje i garasje som ikke førte til skade på bygget, det har aldri vært lekkasje i boden som tilhører leiligheten da den ligger i en annen del av bygget.

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Det er pågående arbeid på varmeanlegget i sameiet. Det har aldri vært feil på varmeanlegget i denne leiligheten. Arbeidet forventes ferdig i løpet av sommeren.

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.

Tromsø kommune
Byutvikling

Consto AS
Postboks 6154

9291 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22407/19-SISHEN	**Sissel Henriksen**	**08.04.2019**
	Sak nr: 16/3156	**Telefon:** 476 37 860	

RØDHETTESTIEN 2 OG 4, 119/2840 - GRØNNÅSEN TERRASSE - TO BOLIGBLOKKER PÅ 4 ETASJER KALT NORD OG SØR MED FELLES GARASJEANLEGG

Tiltakshaver: RØDHETTESTIEN UTBYGGING AS

Vedtaksnummer: 530/19. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

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

for to boligblokker på 4 etasjer kalt nord og sør med felles garasjeanlegg.
Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer : 889/16.

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. 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.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ansvarlig søker har bekreftet at byggverkets eier har fått overlevert nødvendig dokumentasjon som grunnlag for drift og vedlikehold. Sluttrapport for avfall er levert.

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.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

Pål Lyngstad
enhetsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:
- RØDHETTESTIEN UTBYGGING AS, Postboks 898, , 9259 TROMSØ

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAKET

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms og Finnmark som er klageinstans for vedtak fattet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen skal begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på https://innsyn.tromso.kommune.no/byggsak
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2019



BOREALIS ARKITEKTER

Søknad om rammetillatelse

Grannåsen Terrasse

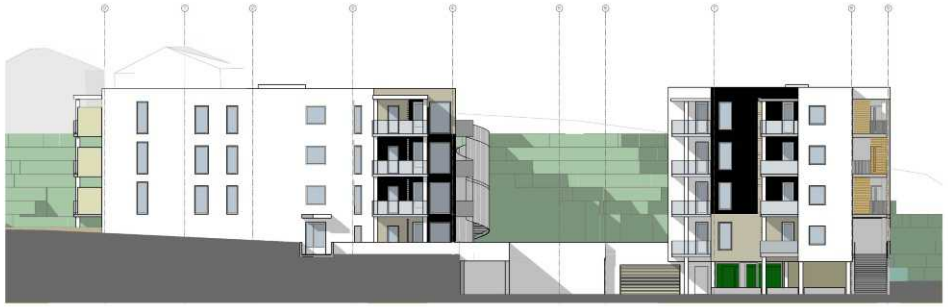
Fasade sør og nord

2016.01-5

1:200

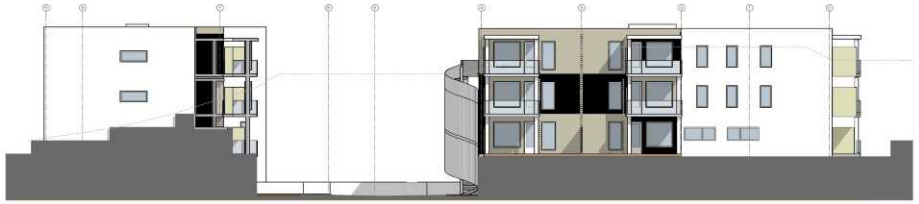
07.09.2016

A-4152



Fasade øst

Fasade øst



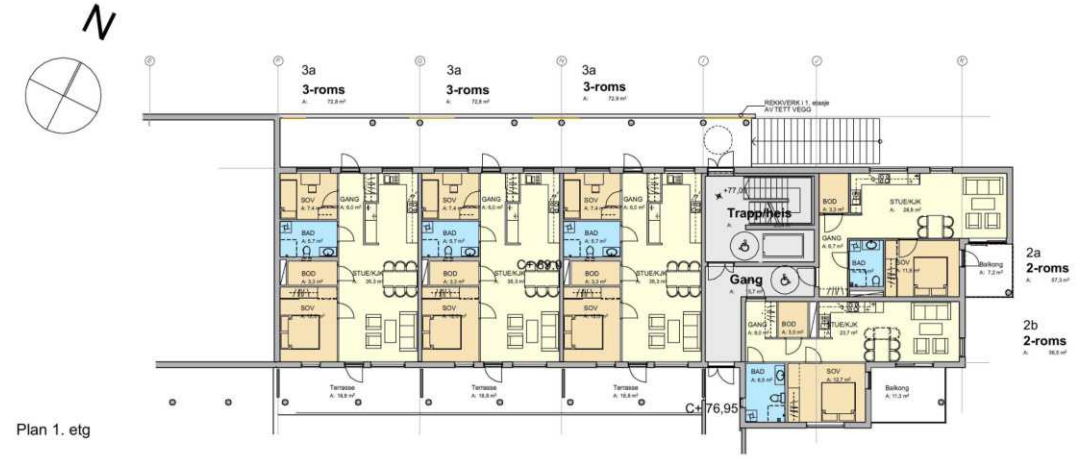
Fasade Vest

Borealis Arkitekter as
tlf. +47 77 66 34 00
Boks 1131, N-9261 Tromsø
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo
www.borealisark.no

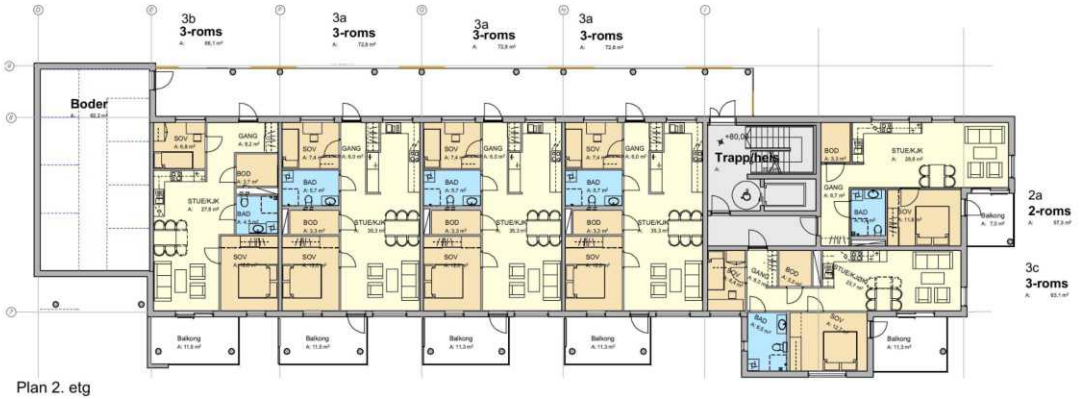
BOREALIS ARKITEKTER

Søknad om rammetillatelse

Consto/ Rødhettestien Utbygging AS					2016.01-5 Kontr.
Grønnåsen Terrasse					
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.	
Fasade øst og vest	AB/ MKJ	1:200	07.09.2016	A.4151	



Plan 1. etg



Plan 2. etg



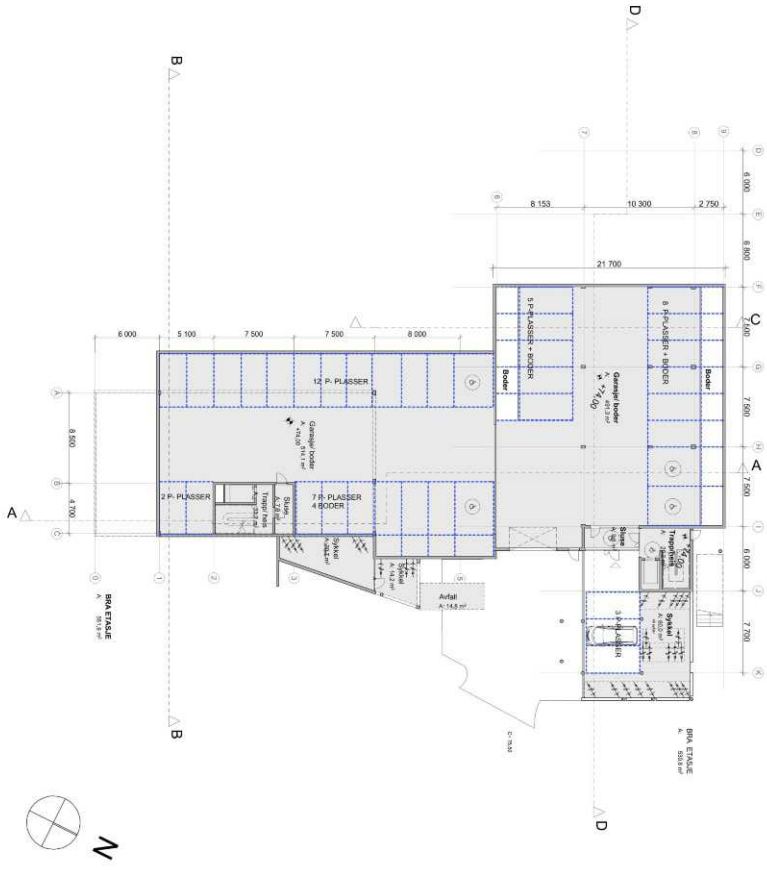
Plan 3.- 4. etg

Søknad om rammetillatelse

Consto/ Rødhettestien Utbygging AS					2016.01-5 Kontr.
Grønnåsen Terrasse					
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.	
Planer blokk nord	AB/ MKJ	1:200	07.09.2016	A.4111	

BOREALIS ARKITEKTER

Borealis Arkitekter as
tlf. +47 77 66 34 00
Boks 1131, N-9261 Tromsø
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo
www.borealisark.no



Søknad om rammetillatelse 2016.01-5

Constr/ Redhettestien Utbygging AS — Kontr.

Grønnåsen Terrasse

Plan 0 garasje	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
	AB/ MKJ	1:250	07.09.2016	A-4101

BOREALIS ARKITEKTER

Borealis Arkitekter as
tlf. +47 77 66 34 00
Boks 1131, N-9261 Tromsø
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo
www.borealisark.no

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602196538
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974567245	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915019536	RØDHETTESTIEN UTBYGGING AS		Postboks 898, 9259 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	119	2840

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	2840	0	1	45 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	2	44 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	3	44 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	4	44 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	5	48 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	6	48 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	7	48 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	8	48 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	9	48 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	10	48 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	11	71 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	12	71 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	13	68 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	14	68 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	15	54 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	16	68 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	17	71 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	18	66 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	19	57 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 967790 Tinglyst: 05.09.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/967790/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 12:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	2840	0	20	57 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	21	57 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	22	57 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	23	57 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	24	63 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	25	63 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	26	63 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	27	63 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	28	63 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	29	66 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	30	66 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	31	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	32	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	33	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	34	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	35	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	36	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	37	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	38	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	39	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	40	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	41	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	42	73 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	43	63 / 2791	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	2840	0	44	20 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	45	20 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	46	13 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	47	13 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	48	13 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	49	13 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	50	13 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	2840	0	51	13 / 2791	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.09.2017 09.21

Side 2 av 3

Begjæringsskjemaet sendes til
Tromsø kommune, Byutvikling
Rådhuset

9299 TROMSØ

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Tromsø kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1902	TROMSØ	119	2840		1-51

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
915019536	Rødhettestien Utbygging AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE EGET ARK			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Tromsø kommune, Byutvikling. Seksjoneringsbegjæring - side 1 av 3

VEDLEGG 1 til seksjoneringsbegjæring

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	45,0	B	21	B	57,0	B	41	B	73,0	B
2	B	44,0	B	22	B	57,0	B	42	B	73,0	B
3	B	44,0	B	23	B	57,0	B	43	B	63,0	B
4	B	44,0	B	24	B	63,0	B	44	N	20,0	-
5	B	48,0	B	25	B	63,0	B	45	N	20,0	-
6	B	48,0	B	26	B	63,0	B	46	N	13	-
7	B	48,0	B	27	B	63,0	B	47	N	13	-
8	B	48,0	B	28	B	63,0	B	48	N	13	-
9	B	48,0	B	29	B	66,0	B	49	N	13	-
10	B	48,0	B	30	B	66,0	B	50	N	13	-
11	B	71,0	B	31	B	73,0	B	51	N	13	-
12	B	71,0	B	32	B	73,0	B	52			
13	B	68,0	B	33	B	73,0	B	53			
14	B	68,0	B	34	B	73,0	B	54			
15	B	54,0	B	35	B	73,0	B	55			
16	B	68,0	B	36	B	73,0	B	56			
17	B	71,0	B	37	B	73,0	B	57			
18	B	66,0	B	38	B	73,0	B	58			
19	B	57,0	B	39	B	73,0	B	59			
20	B	57,0	B	40	B	73,0	B	60			
SUM BRØK		1 116,0		SUM BRØK		1 348,0		SUM BRØK		327	

SUM BRØK (TELLERE): 2791 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. (Eks.:"Vedlegg side X av Y")

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan: Kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver	Ektefelle/registrert partner [9]
Tromsø 29/8-17		John A. Worum	
Tromsø 29/8 17		Bård B. Harila	

RETT KOPI
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSETAT

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokstaver.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☑ Tillatelsen følger vedlagt

Det erklæres at tillatelse til seksjonering / ~~reseksjonering~~ er gitt for:

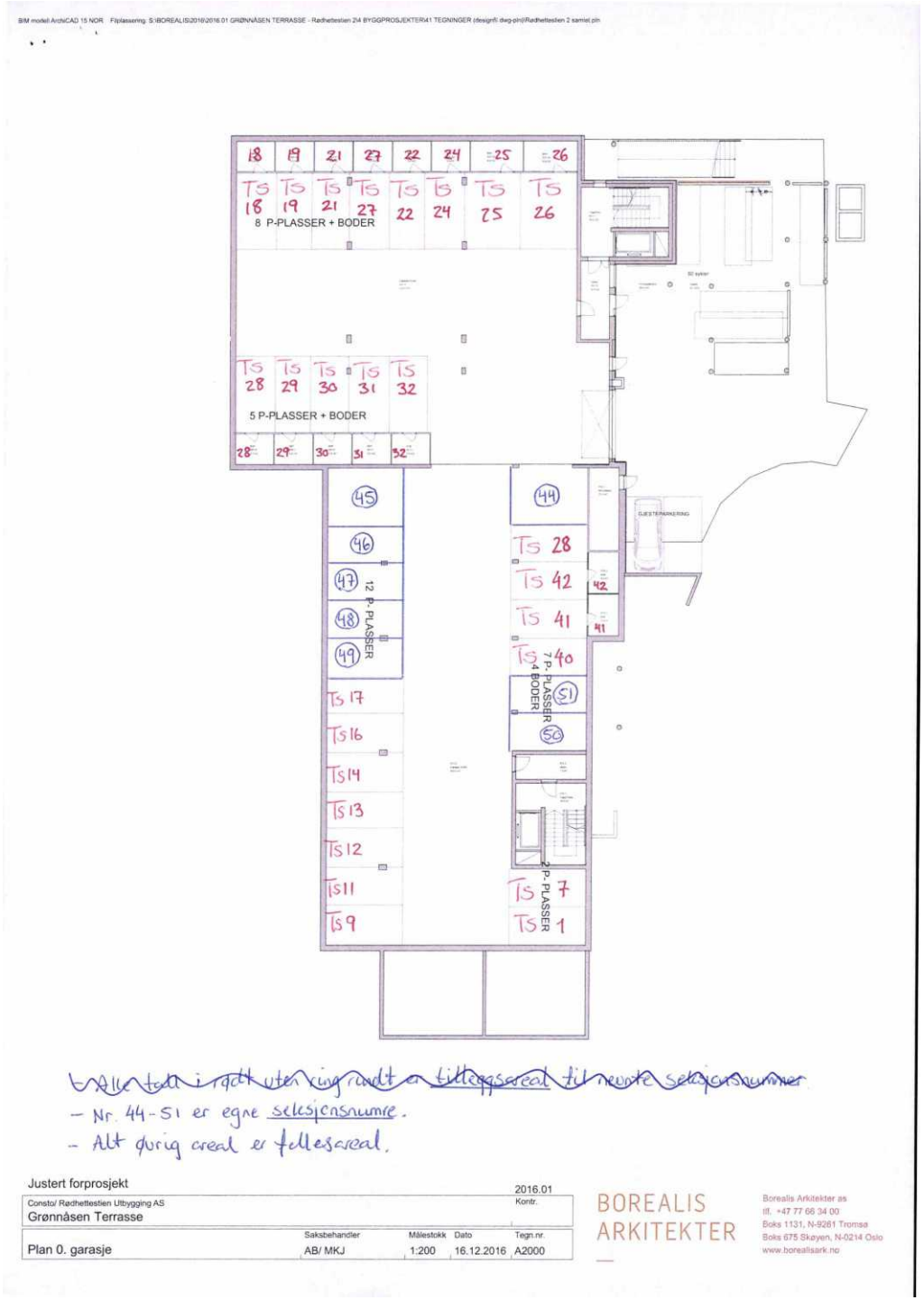
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
119	2840			i Tromsø kommune

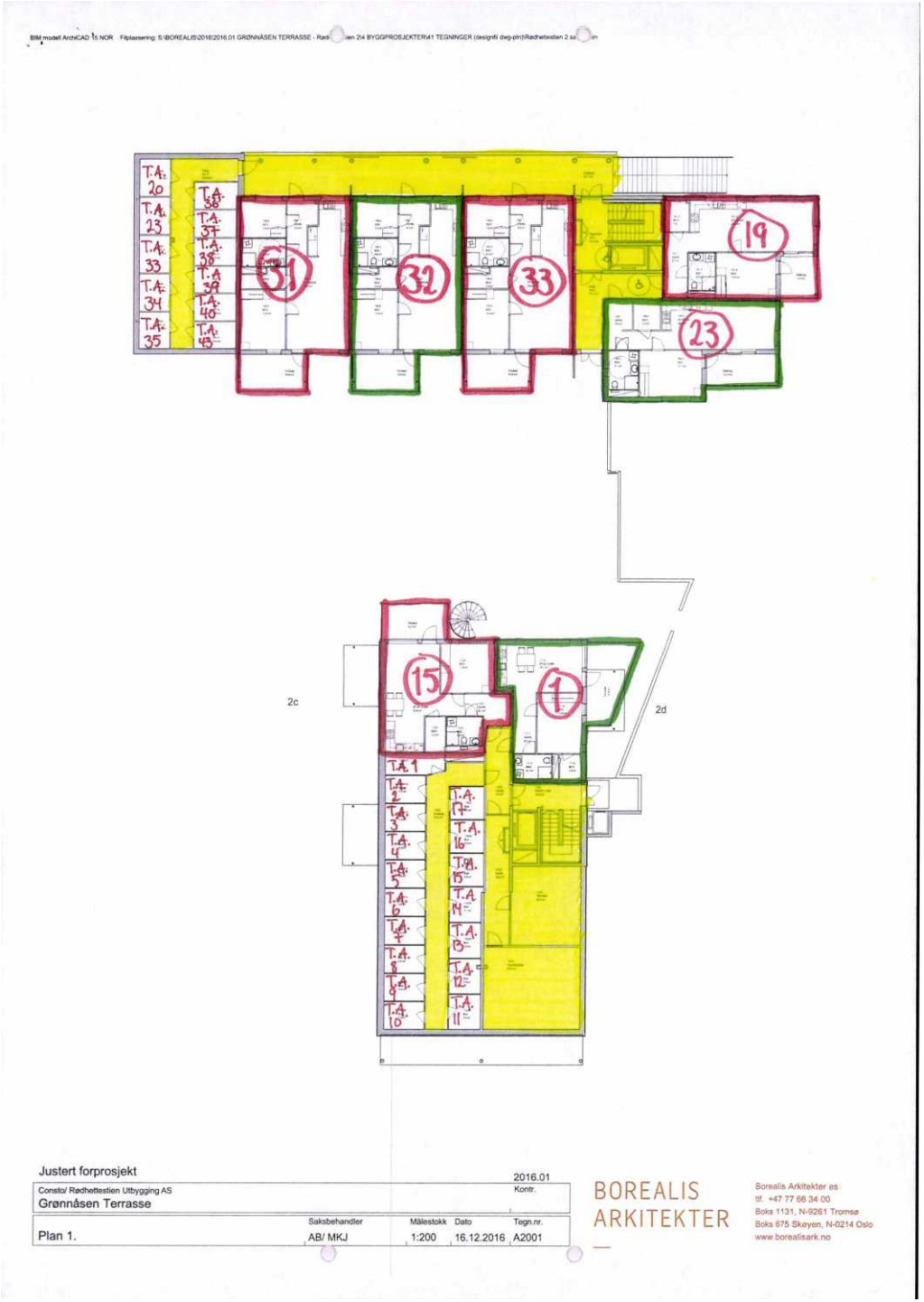
Dato	Underskrift	Stempel
05.09.17	Espen Bartz	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Eventuelt kan tas med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el. lign.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Tromsø kommune, Byutvikling. Seksjoneringsbegjæring - side 3 av 3





Justert forprosjekt 2016.01

Consto/ Rødhettestien Utbygging AS Grønnåsen Terrasse				Kontr.
Plan 1.	Saksbehandler AB/ MKJ	Målestokk 1:200	Dato 16.12.2016	Tegn.nr. A2001

BOREALIS ARKITEKTER

Borealis Arkitekter as
tlf. +47 77 66 34 00
Boks 1131, N-9261 Tromsø
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo
www.borealisark.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/967790/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 12:42



Justert forprosjekt 2016.01

Consto/ Rødhettestien Utbygging AS Grønnåsen Terrasse				Kontr.
Plan 2.	Saksbehandler AB/ MKJ	Målestokk 1:200	Dato 16.12.2016	Tegn.nr. A2002

BOREALIS ARKITEKTER

Borealis Arkitekter as
tlf. +47 77 66 34 00
Boks 1131, N-9261 Tromsø
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo
www.borealisark.no

Vedtekter for Sameiet Grønnåsen Terrasse

Sameiets navn:	Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Snr:
Sameiet Grønnåsen Terrasse	119	2840	1-51
	Kommunenr:	1902 (Tromsø)	

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Grønnåsen Terrasse (heretter kalt sameiet) består av 43 boligseksjoner (selveierleiligheter) med underliggende parkeringsanlegg. I parkeringsanlegget er 8 av 34 parkeringsplasser skilt ut med egne seksjonsnummer (snr. 44-51). Det er to utvendige gjesteparkeringsplasser.

Forretningskontor er i Tromsø kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT - PARKERINGSANLEGG

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av seksjonen og øvrig areal som er knyttet til bruksenheten, samt en ideell andel av boligsameiets fellesarealer.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av kjøpskontrakt; plantegninger; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt ev. ordensregler fastsatt av Årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og gjeldende reguleringsplan, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Parkeringsanlegget er definert som felles for sameiet. Dog har de av leilighetene som ved salgsprosessen er tildelt/ har kjøpt parkeringsplass, eksklusiv bruksrett til sin tildelte parkeringsplass. 4 av parkeringsplassene innendørs er bredere/ tilrettelagt for handicappede. Også disse plassene vil være tildelt leiligheter, men dersom det oppstår behov for handicapplass for en eier/ ny eier har denne krav på å bytte plass. Hvilken av de 4 plassene som my bytte avgjøres ved loddtrekning. Loddtrekningen gjøres av styret med samtlige medlemmer til stede.

Øvrige parkeringsplasser i parkerinsanlegget, herunder plassene forbeholdt funksjonshemmede som ikke er tildelt beboere, samt utendørs parkeringsplasser på sameiets fellesareal, disponeres av styret slik styret ser mest hensiktsmessig.

De som har parkeringsplass skal betale de faktiske kostnader for FDV (forsikring/ drift/ vedlikehold) av plassene. Stipulert beløp per oppstart er kr. 120,- per plass per mnd. Beløpet skal gjenspeile faktiske kostnader og skal reguleres deretter. Beløpet økes/ nedjusteres med ¾ dels flertall på sameiets årsmøte.

Per seksjoneringstidspunkt har utbygger usolgte parkeringsplasser som da får snr. 44-51. Eventuelle usolgte plasser per ferdigstillelse beholdes av utbygger til de selges. Utbygger dekker plassens andel av FDV fra ferdigstillelse til overdragelse.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet kun til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet følger av disse vedtekter og eller fordelingsnøkkel vedtatt på årsmøtet.

Snr. 44-51 skal ikke inngå i fordelingsnøkkelen foruten andel av FDV jfr. § 2.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felles-utgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leietaker av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Ved utleie av seksjon er eier alene og uansett ansvarlig for riktig betaling av sameiets fellesutgifter.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt eventuelt et varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av Årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på Årsmøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til Årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager - høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for Årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnade

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTET

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i Årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet. Derunder endring/ fjerning av trimrommets formål.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kost

§ 13 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Den enkelte sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på Årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiemøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av Årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven

Sameiets revisor velges av Årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøtet.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Styret skal ha forretningsfører. Utbygger vil engasjere den første forretningsføreren for sameiet for sameiets regning da for opptil 3 år. Det hører ellers inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Der det etter vedtektene er spesifisert ytterligere vilkår for endringer må disse vilkårene i tillegg være oppfyllt.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 21 OVERTAKELSE AV INNGÅTTE AVTALER

Sameiet inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger eventuelt allerede har inngått på sameiets vegne når sameiet stiftes.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

****

Tromsø 23. mai 2018

_____

_____

_____

_____

Husordensregler for Sameiet Grønnåsen Terrasse

Sist oppdatert: Årsmøtet 09.06.2021

1. Innledning

Sameiet Grønnåsen Terrasse er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr 119 bnr 2840 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

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

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

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag elle ulempe for øvrige beboere. 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. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.

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 skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørrydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av eier.

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 snørydding i forståelse med de involverte eierne (de som bor under snø rydderen) eller på faste snøryddingsdager

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

3.3 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte eier.

3.4 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.

4. Bygningsmessige forandringer

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

4.2 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.

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

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.

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

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

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

6. Renhold, barnevogner og sykler

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

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

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

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

7. Søppel

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

7.3 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

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

8. Dyrehold

8.1 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 Sameiet Grønnåsen Terrasse”.

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

9.1 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.

9.2 Alle parkeringsplasser i garasjeanlegget er oppmerket og nummerert. Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.

Midlertidig stans/parkering av kjøretøy utenfor egen oppmerket parkeringsplass er kun tillatt ved kortvarig av- og pålessing. Slik midlertidig opphold må ikke medføre sikkerhetsrisiko eller ulemper for andre.

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

9.4 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. Enkelt reparasjonsarbeide som ikke er til sjenanse for andre, kan likevel aksepteres.

9.5 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.

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

9.7 Utleie av egen parkeringsplass: Det er kun tillatt å leie ut egen parkeringsplass til andre beboere i Sameiet Grønnåsen Terrasse. Partene står fritt til å avtale leiesum og leie betales direkte til utleier.

Eier er ansvarlig for at all utleie meldes skriftlig til styret for godkjenning. Meldingen må angi begge partenes navn, seksjonsnummer, telefonnummer og informasjon om når leieforholdet starter og eventuelt opphører. Utleier må snarest gi beskjed til styret når et leieforhold opphører slik at styret kan fjerne leietakerens tilgang til garasjen.

9.8 Gjesteparkering: Gjesteparkeringsplassene på sameiets eiendom kan kun benyttes av gjester/besøkende til beboere i sameiet. Plassene er i all hovedsak beregnet for korttidsparkering. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen.

10 Dugnad

10.1 Styret kan innkalle til dugnad med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

Siste endringer vedtatt på ordinært årsmøte i Sameiet Grønnåsen Terrasse 2021.
Tromsø, 09.06.2021.

Sameiet Grønnåsen Terrasse

Regler for dyrehold i Sameiet Grønnåsen Terrasse.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets 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 sameiets 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 fellesareal, 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 sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

   f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Sameiet Grønnåsen Terrasse.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på sameiemøte.

Tromsø, 13.12.2017

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse

Org.nr. 920197523

23.09.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse**
Organisasjonsnummer:	920197523
Dato:	02.10.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 1.etg
Tid:	17:00

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

4. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Gabrielle Oliv Nielsen Børve

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder

Forslag til vedtak: Ronja Axelsson blir valgt som styreleder

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

5. **Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Ronja Axelsson
Jacob Bergh

Jacob Bergh er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Forslag til vedtak:

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

051 - Årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), signert 12.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), signert 15.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Bergh, Jacob (07.10.1989), signert 26.03.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 452 980	1 403 969	1 451 659	1 451 868
Sum innkrevde felleskostnader		**1 452 980**	**1 403 969**	**1 451 659**	**1 451 868**
Driftskostnader					
Styrehonorar		90 000	80 000	70 000	0
Personalkostnader	2	6 320	5 530	5 530	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	310 894	271 945	192 431	389 252
Kabel-TV/Internett		146 952	146 123	147 060	154 300
Renhold		67 088	71 357	79 171	54 880
Energi og brensel	4	330 367	363 301	318 535	328 873
Andre driftskostnader	5	61 025	57 784	58 773	52 730
Revisjonshonorar		12 524	11 920	17 006	13 150
Forretningsførerhonorar		80 868	70 715	75 665	63 684
Konsulenthonorar	6	3 125	37 750	53 857	4 375
Forsikring		120 929	100 446	113 503	114 376
Kommunale avgifter	7	241 322	154 657	160 063	265 237
Kontingenter		3 100	17 000	2 900	0
Sum driftskostnader		**1 474 514**	**1 388 527**	**1 294 494**	**1 440 855**
DRIFTSRESULTAT		**-21 534**	**15 442**	**157 165**	**11 013**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	36 498	29 170	33 050	12 730
Finanskostnader		1 575	0	0	0
Netto finansposter		**34 923**	**29 170**	**33 050**	**12 730**
ÅRSRESULTAT		**13 389**	**44 612**	**190 215**	**23 743**
Overføringer					
Til annen egenkapital		13 389	44 612	0	0
SUM OVERFØRINGER		**13 389**	**44 612**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	139 549	121 175
Sum fordringer		139 549	121 175
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	893 780	974 455
Sum omløpsmidler		**1 033 329**	**1 095 631**
SUM EIENDELER		**1 033 329**	**1 095 631**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	786 939	773 550
Sum egenkapital		**786 939**	**773 550**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 061	180 094
Annen kortsiktig gjeld	13	130 330	141 987
Sum kortsiktig gjeld		**246 391**	**322 081**
Sum gjeld		**246 391**	**322 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 033 329**	**1 095 631**

TROMSØ, 31.12.2024
051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse

Gabrielle Oliv Nielsen Børve
Styrets leder

Jacob Bergh
Styremedlem

Ronja Axelsson
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	756 792
Vann/avløp	116 063
Leie garasje	63 756
Ventilasjonsfilter	21 156
Fjernvarme	321 275
Internett	147 060
Oppgjør elbilladning	26 878
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 452 980**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	90 000
Styrehonorar	**90 000**
Arbeidsgiveravgift	6 320
Personalkostnader	**6 320**
Sum Personalkostnader	**96 320**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	31 428
VVS	149 650
Elektro	4 504
Heiskostnader	27 332
Brannanlegg	21 506
Ventilasjonsanlegg	37 633
Garasjeanlegg	38 841
Sum Vedlikehold	**310 894**

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

Årsregnskap for 051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse Organisasjonsnr: 920197523

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	86 454
Fjernvarme	243 913
Sum Energi og brensel	**330 367**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	8 069
Alarm Brann og redning	12 000
HMS og internkontroll	4 313
Elbil-lading	19 973
Snøbrøyting	9 433
Internett	129
Inkassotjenester Kravia AS	3
Øreavrunding	-6
Bankgebyrer	2 887
Andre kostnader	4 225
Sum Andre driftskostnader	**61 025**

Note 6 Konsulenthonorar

	2024
Honorar konsulent	3 125
Sum Konsulenthonorarer	**3 125**

Note 7 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	241 322
Sum Kommunale avgifter	**241 322**

Note 8 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	25 838
Purregebyr/renter beboere	39
Utbytte Gjensidige Forsikring	10 621
Sum Finansinntekter	**36 498**

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	139 549
Sum Andre kortsiktige fordringer	**139 549**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.95.18357	214 011
Plasseringskonto 1506.55.62798	679 766
Skattekonto 1503.95.18365	3
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**893 780**

Note 11 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	773 550	773 550
Årets resultat	13 389	13 389
Egenkapital 31.12.	**786 939**	**786 939**

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**773 550**	**728 938**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	13 389	44 612
Årets endring i disponible midler	**13 389**	**44 612**
Disponible midler 31.12	**786 939**	**773 550**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 033 329	1 095 631
Kortsiktig gjeld	246 391	322 081
Disponible midler	**786 939**	**773 550**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2024
Forskudd fra kunder	6 647
Annen påløpt kostnad	33 683
Avsetning styrehonorar	90 000
Sum Annen kortsiktig gjeld	**130 330**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Grønnåsen Terrasse for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er signert digitalt av:
- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Gabrielle Oliv Nielsen Børve
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Børve, Gabrielle Oliv Nielsen (18.05.2000), 12.03.2025
- Axelsson, Ronja (09.07.2003), 15.03.2025
- Bergh, Jacob (07.10.1989), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Grønnåsen Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grønnåsen Terrasse som viser et overskudd på kr 13 389. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 sameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

agio FORVALTNING

Protokoll fra årsmøtet 2025

051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse

Org.nr. 920197523

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hanssen, [redacted]
- Bruvold, Hans-Kristian [redacted]

Forseglet av
Posten Norge

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap **051 - Sameiet Grønnåsen Terrasse**
Organisasjonsnummer: 920197523
Dato: 02.10.2025, 17:00
Sted: Hjalmar Johansens gate 25, 1.etg

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

10 antall stemmeberettigede til stede
13 antall seksjonseiere til stede
4 fullmakter registrert

Andre: Andreas Hanssen fra Agio Forvaltning

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

Merknad: Mange av sakene som ble meldt inn til styret er ikke tatt med i innkallingen.

c) Valg av referent

Protokolleres: Andreas Hanssen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Andreas Hanssen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Hans Kristian Bruvold og Håkon Torgersen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Andreas Hanssen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 90.000, - i godtgjørelse til styret.

4. Valg av styreleder

Protokolleres: Hans-Kristian Bruvold ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

5. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Gabrielle Oliv Nielsen Børve
Jacob Bergh

Jacob Bergh er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Protokolleres: Håkon Torgersen velges som nytt styremedlem

Dagens varamedlemmer er som følger:

Asbjørn Reinertsen Liaøy

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hanssen, [redacted]
- Bruvold, Hans-Kristian [redacted]

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hanssen, [redacted]
- Bruvold, Hans-Kristian [redacted]

Forseglet av
Posten Norge

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Hans Kristian Bruvold	2025 - 2027
Styremedlem	Ronja Axelsson	2024 - 2026
Styremedlem	Håkon Torgersen	2025 - 2027
Varamedlem	Asbjørn Reinertsen Liaøy	2024 - 2026

Møtet ble avsluttet kl. 17:45

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hanssen, [redacted]
- Bruvold, Hans-Kristian [redacted]

Forseglet av
Posten Norge

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.3.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 2840 / 0 / 35

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1811	Rødhettestien 2, 119/2840	Detaljregulering	15.06.2016	f_BBB	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	140	H140	1811

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.3.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-119/2840/0/35

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.09.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GURO CATHRINE OTTESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BENDIK SCHÖNFELDER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.09.2017	05.09.2017	17/5888	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300557726	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300557726: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 994.0
Antall boenheter	26	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 994.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.2016	12.05.2016
IG - Igangsettingstillatelse	04.10.2016	05.10.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	10.01.2018	12.01.2018
FA - Ferdigattest	04.04.2019	05.04.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0204	78.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	7	532.0	0.0	532.0	0.0
H04	7	532.0	0.0	532.0	0.0
H02	7	532.0	0.0	532.0	0.0
H01	5	398.0	0.0	398.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300557726-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	23.08.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	11.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	22.08.2024	23.08.2024

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300557726-2	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	26.08.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	7.0	0.0	7.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	22.08.2024	26.08.2024

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300557726-3	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	26.08.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	12.0	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	22.08.2024	26.08.2024

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300557726-4	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	26.08.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0
H03	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	22.08.2024	26.08.2024

Adresser

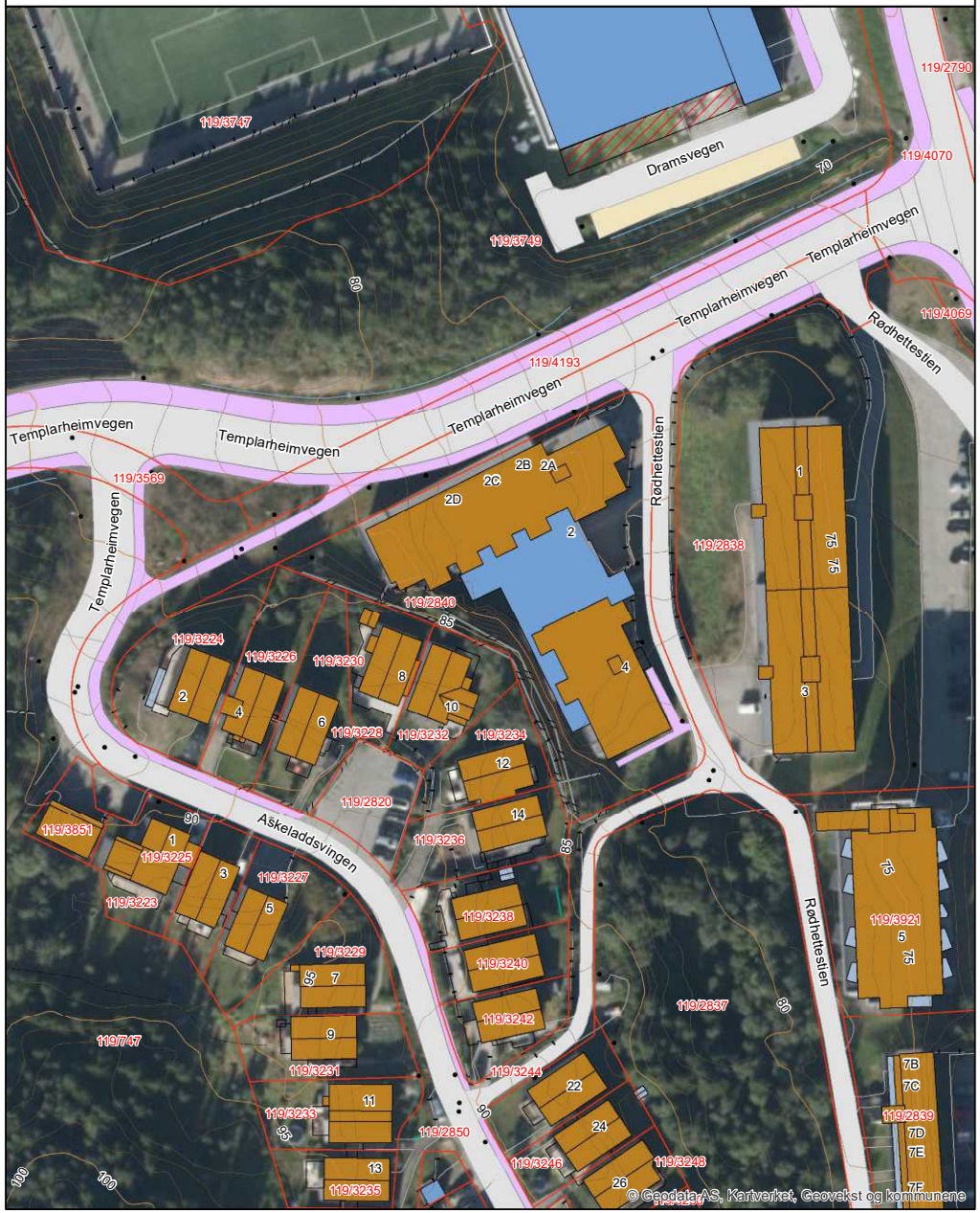
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødhettestien	2A		9010 TROMSØ

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/2840/0/35
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 3078 m² Dato: 2026-03-31

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

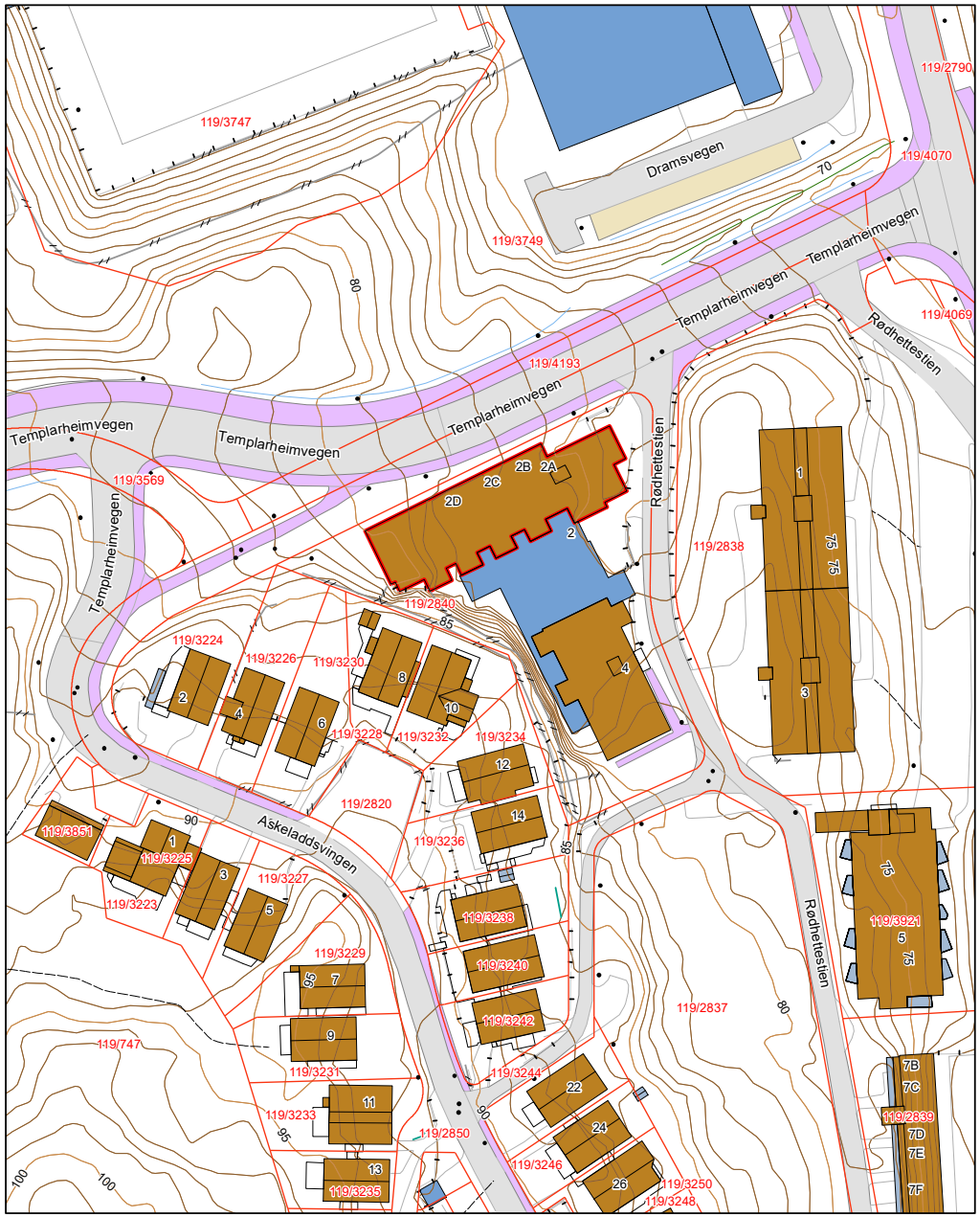
Oversiktskart

Adresse: Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/2840/0/35

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3078 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

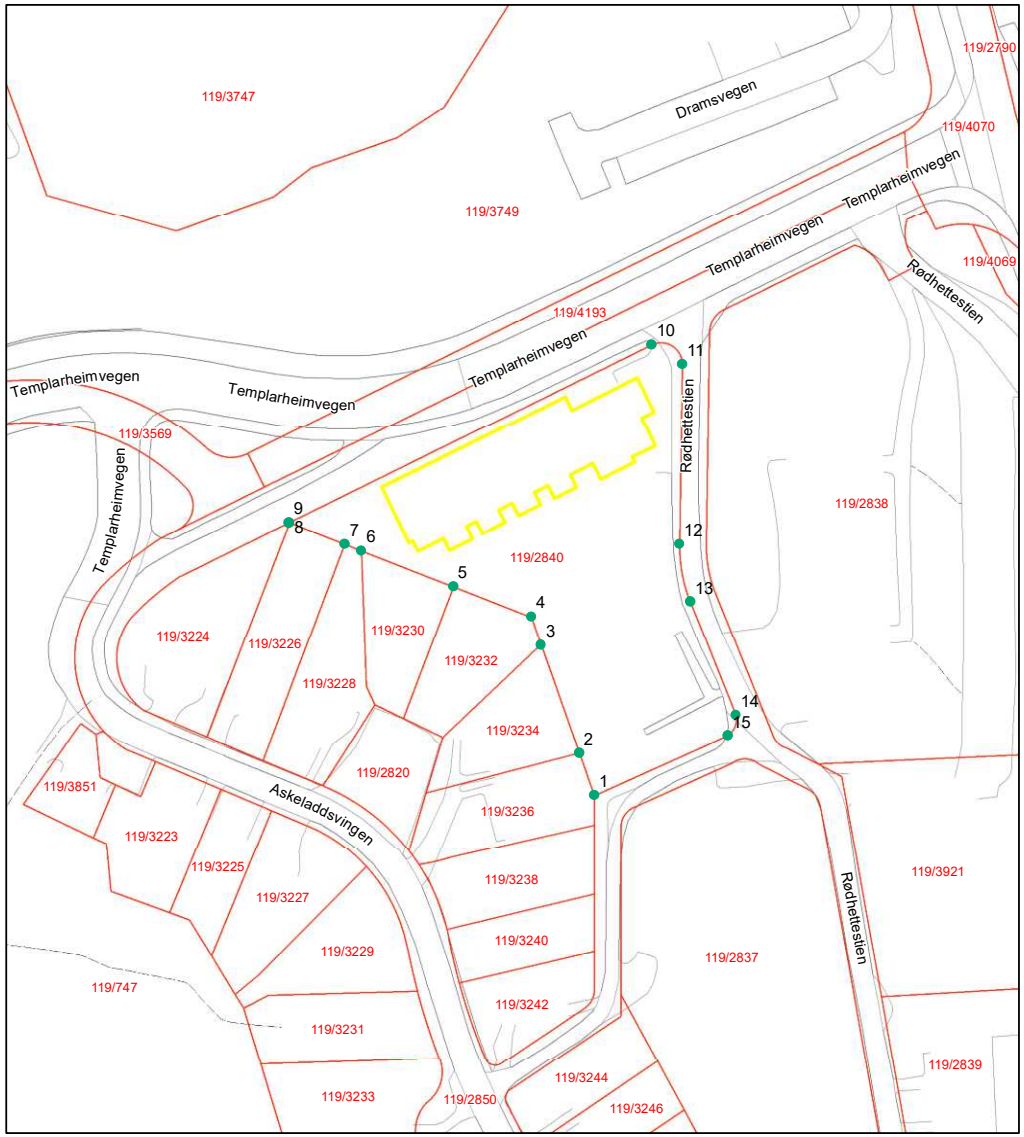
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/2840/0/35

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 3078 m² Dato: 2026-03-31

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3077.8		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7734601.06	653467.98	Jord	8.42	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7734609	653465.17	Jord	21.47	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7734629.25	653458.03	Jord	5.53	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7734634.46	653456.19	Jord	15.7	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7734640.13	653441.55	Jord	18.52	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7734646.81	653424.28	Jord	3.36	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7734648.02	653421.15	Jord	11.07	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7734652.01	653410.82	Jord	0.12	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
9	7734652.06	653410.71	Jord	75.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	7734685.33	653478.78	Ikke spesifisert	8.17	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	4
11	7734681.67	653484.54	Ikke spesifisert	33.61	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
12	7734648.06	653483.99	Ikke spesifisert	11.03	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	27.5
13	7734637.29	653485.99	Ikke spesifisert	22.9	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
14	7734616.06	653494.58	Ikke spesifisert	4.38	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	4
15	7734612.2	653493.02	Ikke spesifisert	27.41	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

side: 1

Kommuneplan

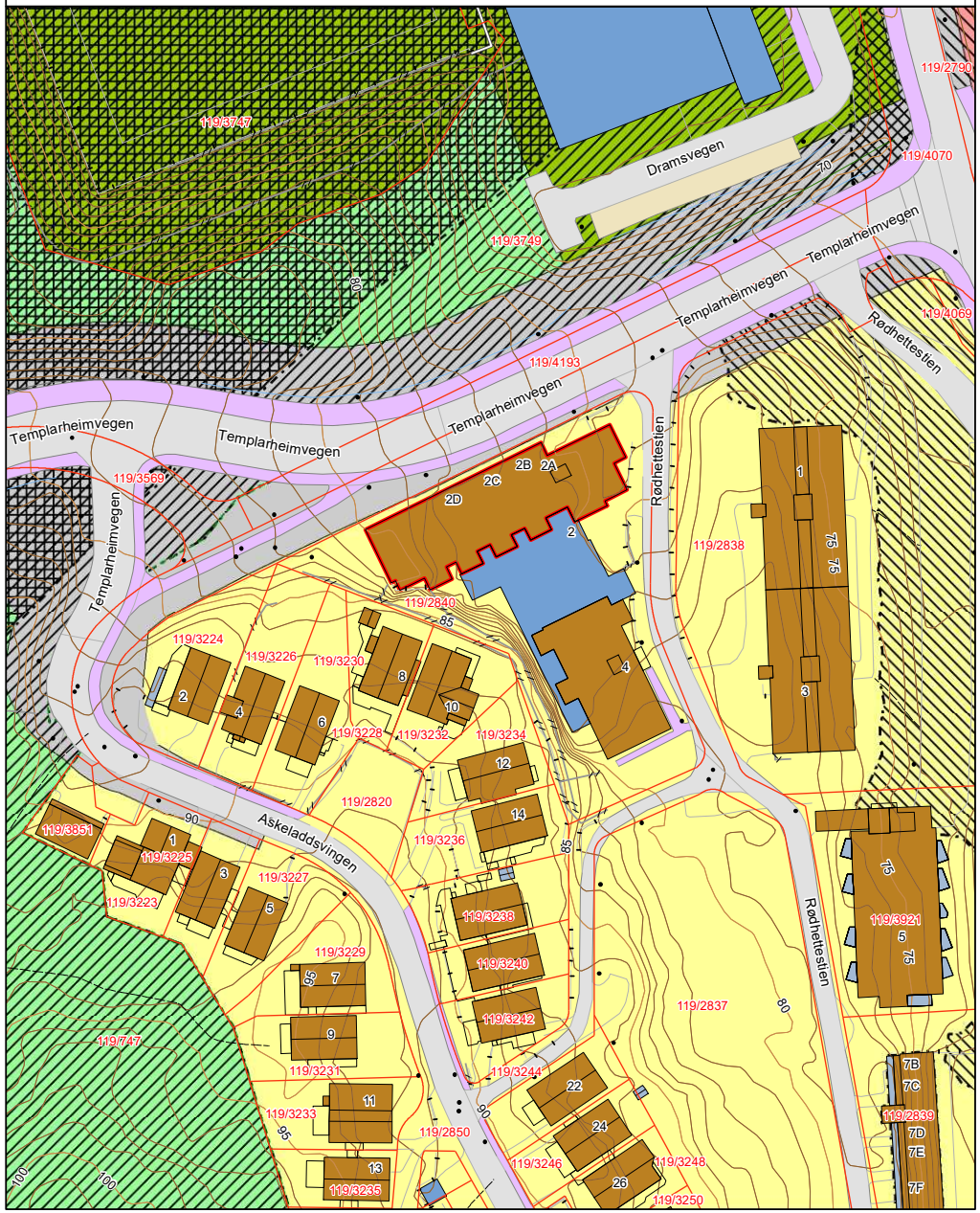
Adresse: Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/2840/0/35

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Idrettsanlegg nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

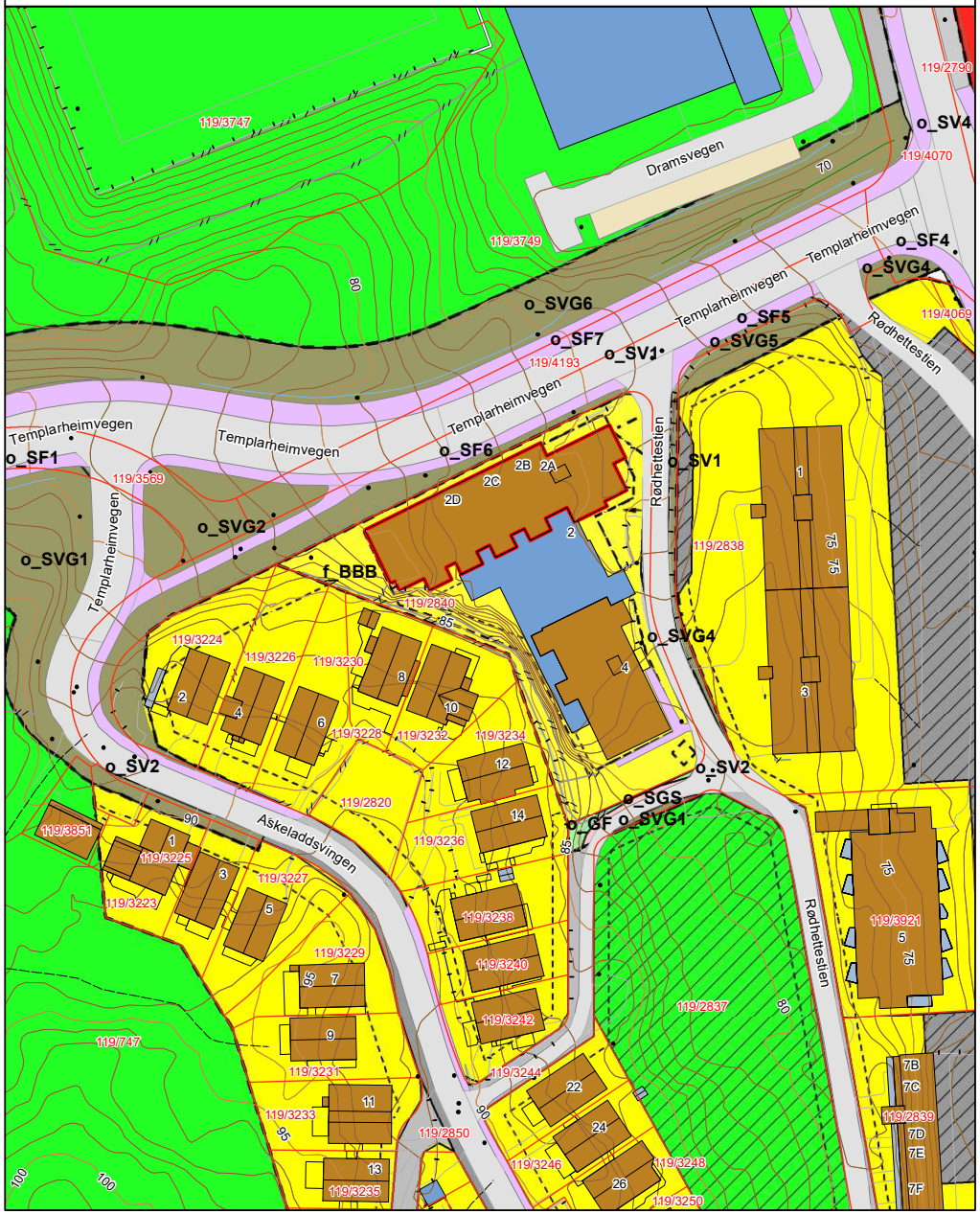
Adresse: Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/2840/0/35

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1811
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2016

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende

Reguleringsplan

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal

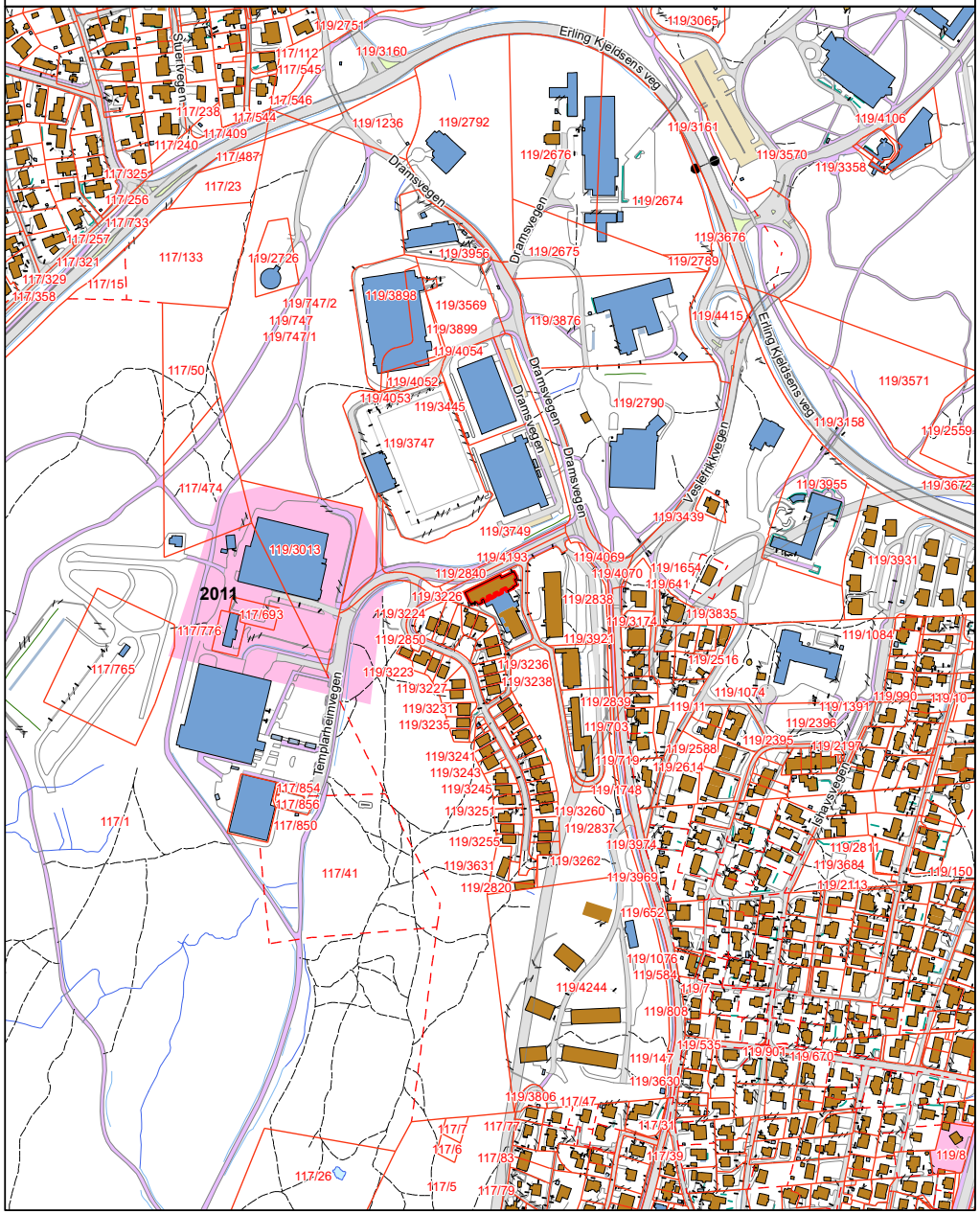
Pågående regulering

Adresse: Rødhettestien 2A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/2840/0/35
Planident:2011

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN TEMPLARHEIMEN

PLAN NR. 1810

Dato: 21.09.15
Dato for siste revisjon: 20.05.16
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 15.06.16

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er omradet regulert tilfølgende arealformal:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Idrettsstadion (1430)

1.2 Uteoppholdsareal (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg (2010)

2.2 Fortau (2012)

2.3 Torg (2013)

2.4 Gatetun (2014)

2.5 Gangveg/gangareal (2016)

2.6 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

2.7 Parkeringsplasser (2082)

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (3001)

3.2 Turveg (3031)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER:

a) Krav vedrørende infrastruktur (H410_Vann)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Kulturminneloven § 8.2.

b) Forurenset grunn: Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, - jfr. Forurensningslovens § 7.

c) Universell utforming: Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygg, fellesarealer, uteareal og anlegg som er rettet mot allmennheten. Universell utforming skal dokumenteres i landskapsplan.

d) Renovasjon: Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til avfallshåndtering og manøvreringsareal til renovasjonsbil. Dette skal vises i landskapsplan.

e) Brann og redning: Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til manøvreringsareal for brannbil. Brannbil skal sikres atkomst til alle sider av bygningene.

f) Det skal tilrettelegges for påkopling til fjernvarmenett for alle bygg innen planen, jfr. trasé for fjernvarme gjennom planområdet.

g) Belysning av anlegg skal i størst mulig grad skåne omgivelser, og lysforurensning skal unngås.

h) Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan til anleggsfasen. Planen skal ivareta identifiserte avbøtende tiltak for naturmiljø presentert i planbeskrivelsen. I tillegg skal det gjøres rede for støv, støy og trafikksikkerhet.

i) Nye lysløype- og turvegstraseer skal godkjennes av, og være i samsvar med Park og veg, Tromsø kommunes krav.

j) Krav med hensyn til flysikkerhet (Avinor og Luftfartstilsynet):

- Det stilles krav om risikoanalyse av områdereguleringsplanens tiltak med hensyn til flysikkerheten, etter en anerkjent standard (ADRM eller tilsvarende). Det må gjennom risikoanalysen godtgjøres at områdereguleringen ikke representerer en forverring av hindersituasjonen rundt Tromsø lufthavn eller mulighet for fremtidig trafikkavvikling herunder kurvete innflyginger basert på satellitter. Risikoanalysen vil være grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet.
- Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for nye bygg og anlegg innenfor planområdet før Avinor og Luftfartstilsynet har godkjent byggeplanene inklusiv bruk av kraner.
- Avinor stiller krav om at tiltakshaver (utbygger) etablerer hinderlys på de høyeste idrettshallene av hensyn til flysikkerheten. Hvilke haller dette gjelder og type hinderlys som kreves, vil Avinor ta stilling til når det foreligger detaljerte byggeplaner.
- Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) innenfor planområdet, skal Avinor Tromsø lufthavn varsles på forhånd og godkjenne bruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver (utbygger) får gjennomført en operativ vurdering.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Idrettsstadion (BSS)

a) Utnyttingsgrad
- Idrettsstadion 1-4 = BYA 100 %.

b) Høyde
- o_BSS1 (Tromsøhallen) skal ha en maksimal høyde på c+ 108,5.
- o_BSS2 (Barentsarena flerbrukshall) skal ha en maksimal høyde på c+ 108,0. Takoppstikk tillates inntil 3,5 meter.
- o_BSS3 (Tromsøbadet) skal ha en maksimal høyde på c+ 108,5 og c+ 112,5 for 1/3 av takflaten.
- o_BSS4 (Turnhall) skal ha en maksimal høyde på c+ 103. Takoppstikk tillates inntil c+104.

c) Bebyggelsens plassering
- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt særskilt er byggegrense sammenfallende med formålsgrense, og skal fastsettes endelig i detaljreguleringsplan. Felt o_BSS3 (Tromsøbadet) unntas krav om detaljreguleringsplan.
- o_BSS2 I detaljreguleringsplan for Barents Arena (flerbrukshall) skal det utredes alternative plasseringer i byen som plasseringen på Templarheimen kan veies opp mot.
- o_BSS3 og o_BSS4 skal ha hovedinngang mot torg på c+ 90,5.

d) Utforming
- o_BSS3 skal utformes iht. vedlagte forprosjekt for Tromsøbadet. Tromsøbadet skal i sin utforming være fremtredende i forhold til øvrig bebyggelse og landskap.
- Nærmere beskrivelse av utforming for o_BSS1 og o_BSS2 skal gis i egen detaljreguleringsplan med tilhørende uteromsplan.
- o_BSS1 og o_BSS2 skal gis en fasade med variert materialbruk. Hovedinngangen til idrettshallene skal være på østsiden. Fasaden mot øst skal gis et arkitektonisk uttrykk som utfyller Tromsøbadet mht. kvalitet.

- Utforming og materialbruk på fasader skal i størst mulig grad harmonere med naturområdet og landskapet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg (SV)

a) Bruk og utforming
- Veg o_SV1-3 skal utformes iht. plankart. Trafikkareal (veg) kan legges i annen veggrunn (veggrønt), med godkjenning av reguleringsmyndigheten (uten høring).
- Veg o_SV1-3 skal opparbeides med belysning.
- Veg o_SV14 skal detaljprosjekteres for oppgraderte løsninger for bussholdeplasser/kantsteinstopp i nord- og sørgående retning av Dramsvegen.
- Det ligger offentlig ledningsanlegg i o_SV1, o_SV2 og o_SV4, og arealene kan også benyttes til fremtidig ledningsanlegg. Arealet sikrer tilgang for eksisterende og fremtidig offentlig ledningsanlegg

2.2 Fortau

a) Utforming
- Fortau tilhørende veg o_SV1-3 skal utformes iht. plankart.

2.3 Torg

a) Bruk og utforming
- Torget skal opparbeides i samsvar med landskapsplan.
- Torget skal fungere som ferdsels- og oppholdsareal for gående.

2.4 Gatetun

a) Bruk og utforming
- Utforming av gatetun skal vurderes i detaljreguleringsplan for o_BSS1 og o_BSS2.
- Gatetunet skal være delvis gangareal, delvis kjørbart areal og delvis nedkjøring til parkeringsanlegg under bakken.

2.5 Gangveg/gangareal

a) Gangveg/gangareal skal utformes i henhold til plankart.

2.6 Annen veggrunn – grøntareal

a) Bruk og Utforming
- Grøntareal langs veg skal fungere som grøfter og skjæringer, og skal tilsåes med gress og/eller tilbakeføres med naturlig vegetasjon der veg grenser til henholdsvis byggeområder eller grønnstruktur (marka).
- Offentlig teknisk infrastruktur ligger og kan legges i grøntarealene. Traseer for vannforsyning og avløp skal ikke bebygges eller utsettes for terrenginngrep i form av heving eller senking av terrengnivå uten at dette

godkjennes av Vann og avløp Tromsø kommune. Løsninger for bruk av arealer over slike traseer skal godkjennes av Vann og avløp Tromsø kommune.
- Det skal sikres atkomst for drift og vedlikehold av vann og avløpsinfrastrukturen.
- o_ SVG6 kan benyttes til anlegg for gående og syklende.

2.7 Parkeringsplasser

a) Bruk og utforming
- Det tillates totalt 110 overflateparkeringsplasser innad i planområdet, fordelt på o_SPP1-3.
- Det skal avsettes HC-parkering nær av alle hovedinnganger for idrettsbyggene (Jfr. § 8-9, TEK 10).
- Det tillates etablert parkeringsanlegg under byggeområdene o_BSS1 og o_BSS2, samt under felles uteareraler. Parkeringsanlegget skal reguleres i plan for o_BSS1 og/eller o_BSS1.
- Det tillates etablert inntil 160 parkeringsplasser under bygg/uteareraler.
- Det må tilrettelegges for tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Krav til sykkelparkering skal planlegges iht. Tromsø kommunes førende parkeringsnorm.
- Universell utforming - parkering: Ved utforming, antall og lokalisering av parkeringsplasser for forflytningshemmede vises det til Håndbok 278 Universell utforming av veger og gater.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

a) Bruk og utforming
- Berørt naturterreng i anleggsfasen skal tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand mht. terrenginngrep og naturlig vegetasjon.
- Det er ikke tillatt med rigg på arealer som er regulert til grønnstruktur.
- Grønnstruktur i planen inngår i marka, og fungerer som offentlig friområde, natur- og friluftsområde. Det tillates opparbeidet lysløype og turveier.
- Turveg/gangforbindelse tillates etablert fra snuplass til lysløype, sør-vest for Tromsøbadet.
- Det tillates etablert atkomst for utrykningskjøretøy til o_BSS3 og BSS4.
- Offentlig teknisk infrastruktur ligger og kan legges i grøntarealene. Traseer for vannforsyning og avløp skal ikke bebygges eller utsettes for terrenginngrep i form av heving eller senking av terrengnivå uten at dette godkjennes av Vann og avløp Tromsø kommune. Løsninger for bruk av arealer over slike traseer skal godkjennes av Vann og avløp Tromsø kommune.
- Det skal sikres atkomst for drift og vedlikehold av vann og avløpsinfrastrukturen.
- Egnete arealer avsettes til snødepot i utomhusplanen. Snødepot skal ikke være til hinder for ordinær drift.

3.2 **Turveg**

a) Bruk og utforming
- Turveg i øst er videreføring av eksisterende turveg.
- Turveger som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand. Der traséendring er nødvendig som følge av ny bebyggelse skal sammenhengende løsninger sikres.
- Tekniske detaljplaner for turvegstraséer skal utarbeides i henhold til kommunens standard for turveg/lysløype.

HENSYNSSONER

1. Infrastruktursone for hovedvannledning (H410_Vann): VL600 går gjennom planområdet nord-sør. Hensynssonen sikrer seks meter bred buffer til hver side. Terrenginngrep og/eller andre tiltak nær eller innenfor denne hensynssonen må vurderes mht. fare for skade på vannledning og skal i et hvert tilfelle godkjennes av Tromsø kommune, Vann og avløp.

2. Det skal sikres atkomst til vannledningen for fremtidig drift og vedlikehold.

V
REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKAR:

1. Det kreves detaljreguleringsplan for byggeområdene o_BSS1 og o_BSS2 med tilhørende samferdselsformål, før rammetillatelse kan gis.
2. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet før det foreligger tekniske detaljplaner for VAO-løsninger, godkjent av Tromsø kommune, Vann og avløp. Tekniske detaljplaner skal være basert på godkjent VAO-rammeplan, utarbeidet i henhold til Vedlegg 9 i Tromsø kommunes Planveileder.
3. Det kan ikke gis rammetillatelse før det foreligger godkjent OSB Rammeplan for hele planområdet. Tilhørende tekniske planer for samferdsel og grønnstruktur skal godkjennes av Tromsø kommune.
4. Igangsettingstillatelse til grunnarbeid for o_BSS3 (Tromsøbadet) og o_BSS4 (Turnhall) skal inkludere:
   4.1.1. Nye lysløyper og turveger der disse vil bli nedbygd eller berørt i byggefasen.
   4.1.2. Det gis ikke igangsettingstillatelse for selve byggetiltaket før pkt. 4.1.1 er gjennomført.
5. Før det kan gis brukstillatelse til o_BSS3 (Tromsøbadet) og o_BSS4 (Turnhall) skal følgende være opparbeidet:
   5.1.1. Tilhørende uteoppholdsareal i samsvar med landskapsplan.
   5.1.2. Tilhørende parkeringsplasser i samsvar med landskapsplan.
   5.1.3. Veg o-SV1, 2, 3 og 4 med tilhørende fortau og belysning (Askeladdsvingen og interne veger i idrettsparken, samt oppgraderte bussholdeplasser i Dramsvegen)
   5.1.4. Tilfredsstillende løsninger for vann- og avløp, samt overvann

5.1.5. Tilfredsstillende løsninger for avfallshåndtering

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 1811
DETALJREGULERING RØDHETTESTIEN 2

Dato: 22.04.2014
Dato for siste revisjon: 09.03.2016
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 15.06.2016

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

1.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse - BBB1 (sosikode 1113)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

2.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV1-3) (sosikode 2011)

2.2 Fortau – offentlig (o_SF1-2) (2012)

2.3 Gang- sykkelveg (o_SGS1-2) (2015)

2.4 Annen veggrunn – grøntstruktur - offentlig (o_SVG1-2) (2019)

3. GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde - offentlig - o_GF

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:

1. BESTEMMELSESOMRÅDE

1.1 Bestemmelsesområde – #BO-SD

1.2 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller

1. SIKRINGSSONER

1.1 Frisiktsone H140

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE (BBB1)

a) Området er avsatt til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

b) Bebyggelse skal oppføres med flatt tak. Maksimal gesimshøyde og tillat kvm BRA er angitt på plankartet hvorav minimum 750m2, maksimalt 1350m2 kan bygges som parkeringskjeller med boder.

c) Det tillates tekniske anlegg, inntil 1 meter over maksimal gesimshøyde.

d) Det tillates inntil 50 boenheter innenfor byggeområdet.

e) Alle boenheter skal ha en stille side (Lden <55dB). Soverom skal primært ha vindu mot stille side, kompromiss er at minimum ett soverom eller rom for støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.

f) Balkonger/veranda skal primært plasseres på stille side, ved støy på balkong/ veranda over Lden <55dB skal balkong/veranda inngasses med åpningsmuligheter.

g) Ute-/lekeplasser skal ha utendørsstøy lavere enn Lden 55 dB for vegstøy.

h) Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.

i) Bebyggelsen skal etableres med mulighet for tilkobling til fjernvarme.

j) Innendørs lydnivå (fra utendørs støykilder) i oppholds- og soverom skal tilfredsstille NS 8175 klasse C (LpAeq 24 h 30 dB) samtidig med at teknisk forskrifts krav til ventilasjon/luftutskiftning skal oppfylles.

k) Det skal avsettes 60 sykkelparkeringsplasser innenfor byggeområdet. Av disse skal 1 sykkelparkeringsplass per boenhet være overdekket.

l) Det tillates inntil 0,8 parkeringsplasser per boenhet.

m) Det skal anlegges uteoppholdsareal tilpasset lek på minimum 150 m2 per 25 boenheter innenfor bygeområdet. Uteoppholdsarealene skal ligge på stille side av eiendommen (Lden <55db).

n) Vegetasjon skal holdes lav for å sikre optimal sikt ved utkjøring til Akseladdsvingen.

o) Parkeringsplasser for beboernes biler skal ha tilgang til ladefasilitet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 KJØREVEG - OFFENTLIG (SKV1-3)

2.1.1 o_SKV1 Kjøreveg – offentlig

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

2.1.2 o_SKV2 Kjøreveg – offentlig

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

2.1.3 o_SKV3 Kjøreveg – offentlig

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

b) Vegen skal oppgraderes iht. Rambølls notat av 08.09.14

2.2 FORTAU - OFFENTLIG (o_SF1-2)

2.2.1 o_SF1-2 Fortau – offentlig

a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

2.3 GANG- SYKKELVEG (o_SGS1-2)

2.3.1 o_SGS Gang- sykkelveg – offentlig

a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg

2.4 ANNEN VEGGRUNN GRØNTSTRUKTUR - OFFENTLIG (o_SVG1-2)

2.4.1 o_SVG1-2 Annen veggrunn grønstruktur – offentlig

a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntstruktur

3. GRØNNSTRUKTUR

2.1 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG (o_GF)

2.1.1 o_GF Friområde – offentlig

a) Området er avsatt til offentlig grøntstruktur – friområde.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner/ bestemmelsesområder innenfor planområdet:

1. BESTEMMELSESOMRÅDE

1.1 Bestemmelsesområde - #BO-SD

a) Bestemelsesområdet omfatter og er avsatt til snødeponi for lagring av snømasser fra egen tomt

1.2 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller

a) Det tillates parkeringskjeller, teknisk areal og boder innenfor bestemmelsesområdet.

1. SIKRINGSSONER

1.1 Frisikt – H140

a) Det skal være fri sikt 0,5m over terreng mellom tilstøtende veger berørt av området.

b) Det tillates ikke bebyggelse innenfor området under K+78,5.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

a) Dokumentasjonskrav:

i. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.

ii. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på godkjente planer for vann- og avløpsløsninger, herunder omlegging av rørbaner, brannvann og overvannshåndtering. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.

iii. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres og vedlegges godkjente løsninger på kraftforsyning og eventuell plassering av ny trafostasjon. Godkjennelsemyndighet er Tromsø kommune og Troms kraft.

iv. Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse, på bakgrunn av planens vedlagte uteromsplan i 1:500, vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med, adkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, overflatematerialer, avfallshåndtering, sykkel- og gjesteparkering.

v. Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakshaver dokumentere med en støyfaglig detaljdimensjonering hvordan støygrensene angitt i planen overholdes. Det skal angis nødvendige avbøtende tiltak for å overholde krav til utendørs og innendørs lydnivå

b) **Universell utforming:** Bygninger, uterom, trafikkanlegg og adkomst til disse skal være universelt utformet i.h.t TEK10.

c) **Grad av utnytting:**

i. Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

ii. Bruksareal helt eller delvis under terreng beregnes i sin helhet.

d) **Kulturminner:**

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

e) **Støy:**

Støy i bygge- og anleggsperioden skal være innenfor rammene gitt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

a) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal nødvendig antall lekeplasser være opparbeidet.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være opparbeidet.

c) Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom deg gjennom utbyggingsavtalen eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Brukstillatelse kan ikke gis før kravene er oppfylt.

RØDHETTESTIEN 2A

Nabolaget Breivika/Breivang - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Templarheimen Linje 20, 21, 24, 412	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**8 min**

SKOLER

Borgtun skole (1-7 kl.) 236 elever, 15 klasser	**7 min** 0.5 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	**10 min** 0.8 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	**16 min** 1.3 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**4 min** 0.3 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**5 min** 0.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**4 min** 0.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**15 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lesehus Øst	**11 min**
Universitetet i Tromsø	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

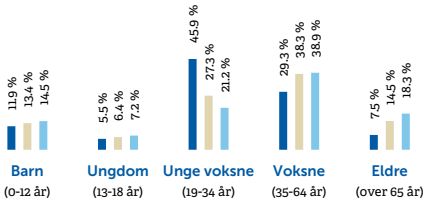
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Breivika/Breivang	1 380	1 424
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Templarheimen barnehage (0-6 år) 47 barn	**5 min** 0.4 km
Breivika studentbarnehage (0-5 år) 69 barn	**9 min** 0.8 km
Gyllenvang barnehage (0-5 år) 66 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Dramsveien Søndagsåpent	**9 min** 0.8 km
Coop Extra Breivika Post i butikk	**12 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

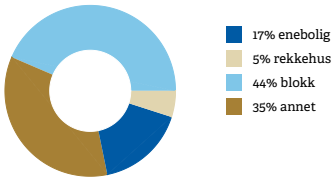
KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 83/100

SPORT

Tromsøhallen Aktivitetshall	**3 min** 0.2 km
Grønnåsen skole Aktivitetshall	**5 min** 0.3 km
Tromsø Treningssenter	**6 min**
EVO Tromsø Nord	**12 min**

BOLIGMASSE

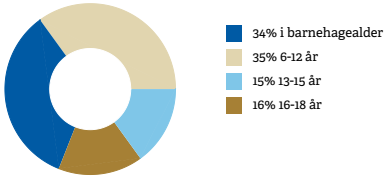


> «Det beste nabolaget i Tromsø for familier, enslige og eldre!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

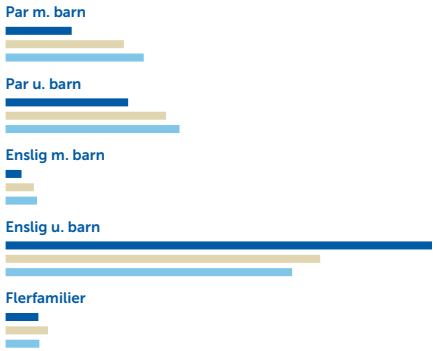
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**6 min**
Vitusapotek Kræmer Brygge	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



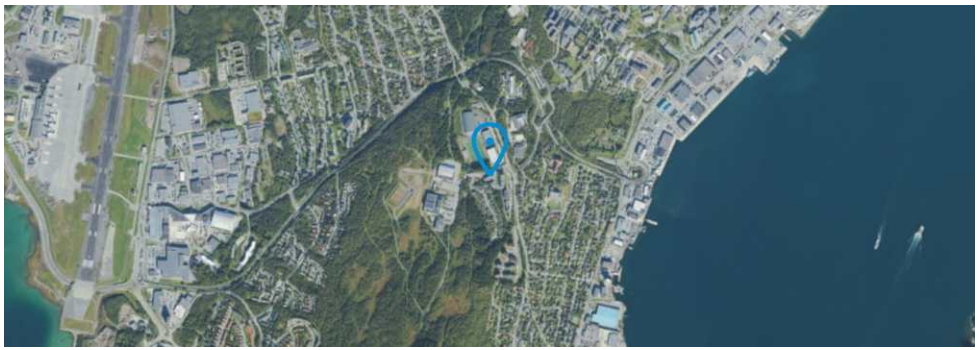
FAMILIESAMMENSETNING

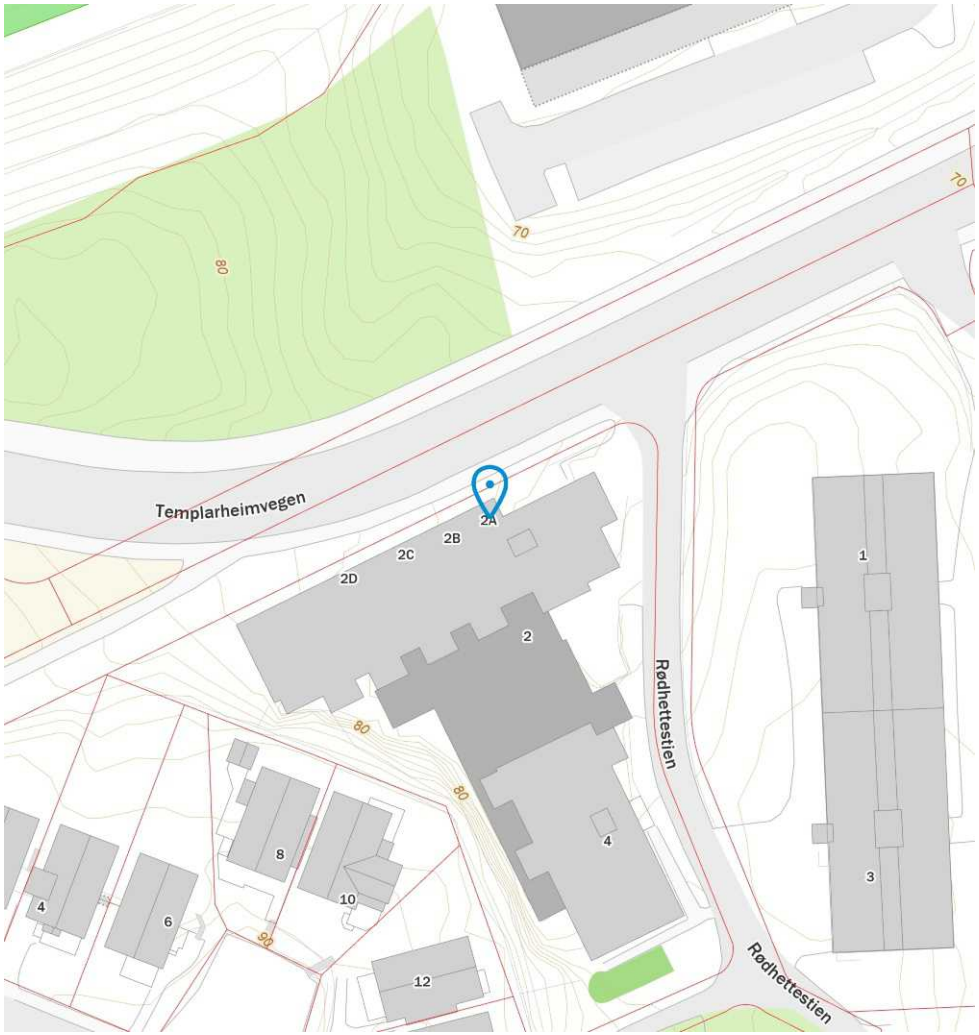


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**20%**	**33%**
Ikke gift	**73%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 18260057 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Rødhettestien 2A, 9010 Tromsø.
Gnr. 119, Bnr. 2840, Snr. 35, 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: 18260057
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no