

Velkommen til

Malmvegen 116, 9022 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Malmvegen 116
9022 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000,-	**BRA/BRA-i**	122 / 110 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 109 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	281 497,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 390 727,-	**Byggeår**	1970
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 444,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Velkommen til Malmvegen 116! En innholdsrik og praktisk 4-roms andelsleilighet med innglasset balkong og flott utsikt over sundet. Dette er en romslig leilighet med en gjennomtenkt planløsning, beliggende i et veletablert og rolig boligområde i Kroken. Her bor du med nærhet til både skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samtidig som du har umiddelbar tilgang til flotte friluftsområder. Stuen er leilighetens samlingspunkt, med god plass til sofagruppe og utgang til en innglasset balkong hvor utsikten mot sundet og fjellene kan nytes året rundt. Leiligheten har tre soverom. Kjøkkeninnredningen fra Nova har profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass, samt en hyggelig spiseplass ved vinduet. Boligen har i tillegg separat vaskerom og et separat toalettrom, noe som forenkler hverdagslogistikken for en familie.

- Innholdsrik 4-roms med god planløsning
- Innglasset balkong med flott utsikt over sundet
- Tre soverom
- Separat vaskerom og toalettrom for økt funksjonalitet
- Kjøkken med integrert komfyr og spiseplass
- Garasjeplass med mulighet for elbillader

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Malmvegen 116, 9022 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 138 i Granittvegen borettslag, org.nr. 950939745, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 381 497,-
Prisantydning	kr	4 100 000,-
Andel fellesgjeld	kr	281 497,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 390 727,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 390 727,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 8 140,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 9 230,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 444,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Tiltak til Plussplan: kr 470,-
Grunnleie: kr 3 394,-
Renter på lån: kr 1 200,-
Varmeavgift: kr 867,-
Avdrag på lån: kr 1 528,-
TV og internett: kr 619,-
Vask av oppganger: kr 116,-
Dugnad: kr 100,-
Garasjeleie: kr 150,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 14.08.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 64 632 669.04,- pr 14-08-2026

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 167080662 4
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 3 636 119,-
Andel av saldo: kr 15 837,-
Type Rente: Fast
Rente: 4,67 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 167080662 3
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 6 342 107,-
Andel av saldo: kr 27 622,-
Type Rente: Fast
Rente: 4,67 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 167080662 2
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 4 429 685,-
Andel av saldo: kr 19 293,-
Type Rente: Fast
Rente: 4,67 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 167080662 1
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 4 489 914,-
Andel av saldo: kr 19 555,-
Type Rente: Fast
Rente: 4,67 %

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12134497619
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 5 651 224,-
Andel av saldo: kr 24 613,-
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %
Merknad: Oppgradering av EL-anlegg

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16366392894
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 13 243 480,-
Andel av saldo: kr 57 680,-
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %
Merknad: Vedlikehold og refinansiering

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16367712906
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 5 800 725,-
Andel av saldo: kr 25 264,-
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %

Merknad: Refinansiering og opplån til vedlikehold

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16369334402
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 21 039 415,-
Andel av saldo: kr 91 634,-
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %
Merknad: Vedlikehold

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 4 906 448,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 4 349 142,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Bonord
Postboks 6156, 9291 Tromsø

post@bonord.no
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: 110 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 122 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 119 m²,
Kjeller: 3 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjeanlegg, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører.

Granittvegen Borettslag har ladeløsning for elbil, slik at hver beboer kan kjøpe lader til sin parkeringsplass. Anlegget er kun tilrettelagt for Zaptec lading.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 100, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 39 127 m². Iht. matrikkelrapport datert 16.09.2025 av TROMSØ kommune.

Fellesarealene består av grøntområder, plener med beplantning, opparbeidede solplatter med bålpanner og lekeområder.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Tilknytning vann: Offentlig. I henhold til eiers opplysninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Borettslagets tomt er fellesareal.

Byggeår
1970 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 110 m²: Entré, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, walk-in, bod, toalettrom, bad og vaskerom.

Kjeller

BRA-e 3 m²: Bod.

I tillegg er det utgang fra stuen til en innglasset balkong på 9 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 og byggemeldte tegninger datert 30.11.1971. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal slitasje og med behov for noe oppgradering, spesielt på våtrom.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2007 i bjørk fra Nova med over- og underskap, lyslister i stål under overskapene og benkeplate med kum. Rommet er utstyrt med integrert komfyr, komfyrtopp og kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin fra 2020 samt ventilator med avtrekk.

Bad:
Badet har flislagt gulv med varmekabler, flis i dusjnisje, malt tapet med sokkelflis på vegger og malte takplater med downlights. Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning med servant i servantskap, speil med belysning og høyskap, samt mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet har gulvbelegg, malt strie på vegger og slett malt tak. Rommet er utstyrt med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet har laminat på gulv, malt tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant.

Overflater:
Gulv: Eikeparkett, laminat og belegg.
Vegger: Malte overflater, malt tapet, malt strie og flis.
Himling: Slett, malt tak og malte takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong.

Innvendige dører:
Malte, profilerte dører.

Vannledninger:

Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon med naturlig tilluft gjennom vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk på bad og ventilator med avtrekk på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slukkeapparat.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe i entré og på et soverom. Garderobeskap på soverom. Hyller på innvendig bod. Ekstern bod i kjeller på 3 m².

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendige dører: En del fuktskade nederst på dør til wc.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Slitasje/skader på fliser i dusj-nisje, og på sokkel-flis ved dør. Slitasje på fug mot dusj-vegg.
- Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Overflater - gulv: En del slitasje på laminat på gulv. Det er ikke montert gulvlist på deler av bod.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er ikke montert gulvlist på deler av bod.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet i stue/kjøkken og på et soverom.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er observert fuktkrevende insekter.
- Innvendige vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Innvendige avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad - Overflater gulv: Det er avvik: Slitasje på fuger i dusj-nisje. Gulv utenfor sluk-nisje har ikke godkjent fall til sluk.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Sprekker i fliser, to halve fliser som har falt av ved døren, og noen løse fliser i dusjen. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 9: Det er tidvis observert sølvkre på badet. Det er satt ut sølvkre-feller i 2025 som ufaglært tiltak.

Pkt. 26: Byggearbeid i Øvre Malmvegen.

Pkt. 29: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Det er ikke opplyst om feil eller skader.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass. Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Dører:
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong med utgang fra stue på 9 m² med betong-dekke og dekke i tre. Vegger med glass, fasade-plater, tre og metall.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en fin plassering i et veletablert og vestvendt boligområde i Krokelvdalen, sør i Kroken. Fra området og boligen er det åpen utsikt mot Tromsøysundet og fjellene på den andre siden. Omgivelsene er rolige og oversiktlige, med lite gjennomgangstrafikk og et trygt nærmiljø for beboere i alle aldre.

Beliggenheten gjør hverdagslogistikken enkel. Det er trygg gangavstand til både barnehage og skoler, med Krokelvdalen skole for de minste trinnene og Kroken skole for ungdomstrinnet like i nærheten. Kroken barnehage ligger også en kort gåtur unna. Dagligvarer og øvrige servicetilbud finner du på Krokensenteret, som rommer blant annet Coop Extra med posttjenester. For et bredere utvalg av butikker, apotek og spisesteder er handelssenteret AMFI Pyramiden i Tromsdalen en kort kjøretur unna.

For frilufts- og idrettsinteresserte er beliggenheten ypperlig. Turstien opp gjennom Krokelvdalen mot Krokvatnet starter like ved, og gir direkte adkomst til populære helårs turruter og fjellterreng. Like ovenfor boligområdet finner du oppkjørt lysløype, og Tromsø

Alpinpark ligger i nærområdet med heiser og bakker for alle ferdighetsnivåer. I tillegg tilbyr Krokenhallen og nærliggende anlegg gode fasiliteter for innendørsidrett og organisert aktivitet.

Kollektivtilbudet i området er godt utbygd. Nærmeste bussholdeplass ved Malmvegen snuplass ligger bare en kort spasertur unna, med jevnlige bussavganger som tar deg direkte til Tromsø sentrum, UiT Norges arktiske universitet og Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN). Til Tromsø sentrum er det omtrent ni kilometer, en strekning du tilbakelegger på rundt ti til tolv minutter med bil.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 19.12.73. 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
Felles varmesentral og elektrisitet. Radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Varmekabler på bad.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Det er en post for TV og internett på kr 619,- per måned i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BBB3 og BBB4) og til annen veggrunn, grøntareal (felt o_SVG1 og o_SVG5) i henhold til Detaljregulering nye Øvre Kroken (plan-ID 1934), vedtatt 25.01.2023. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Kroken Nordre (plan-ID 0042), vedtatt 01.07.1970. Planen regulerer området til blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Nyere plan (plan-ID 1934) går foran eldre plan ved eventuell motstrid.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

I nærheten av eiendommen pågår det planarbeid for 'Pågående regulering for Malmvegen 116' (plan-ID 1954).

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
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatten faktureres til borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.
kr 1 164 404,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 657 617,-.

Andel felles formue
kr 51 284,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd, ta kontakt for å finne ut hvor mange som har meldt interresse. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Eier
Julie Mariell Henriksen og Steffen Johan Pedersen

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

Andre relevante opplysninger
Granittvegen Borettslag (org.nr. 950 939 745) er et borettslag tilknyttet Tromsø Boligbyggelag AL (BoNord) i Tromsø kommune. Borettslaget består av 260 andeler i blokkbebyggelse oppført i 1972, og styreleder er Kjetil Hay. Kontakt: granittvegen@mittbonord.no. Hjemmeside: granittvegen.no.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 12.05.2026:
• Årsregnskap for 2025 ble godkjent, og disponible midler overføres til neste års drift.
• Bytte av revisor til TC Newco Norway IV AS (Cedra Tromsø) ble vedtatt.
• Styrehonorar for perioden mai 2025-mai 2026 ble fastsatt til kr 420 000,-.
• Vedtatt forbud mot mating av fugler fra balkong, plattinger, søppelcontainere og generelt på fellesområder.
• Vedtatt parkeringsavtale med Tromsø Parkering om overvåking av borettslagets parkeringsplasser.

Pågående og planlagte prosjekter:
• Vedlikehold og rehabilitering av panel ved inngangspartier (Malmvegen 102-112 og 126-130) startet medio mai/juni 2026.
• Renovering og etappevis justering av solplatter (blant annet solplatten mellom Malmvegen 120 og 122 med ny levegg).
• Ferdigstillelse av lekeområde i nedre del sommer/høst 2026.
• Styret arbeider med innhenting av tilbud på rehabilitering av betongmur ved øvre parkering og nytt calling-/nøkkelsystem, samt oppgjør/forhandlinger vedrørende tomt i forbindelse med utbygging ØVK (planlegges fremlagt på ekstraordinær generalforsamling).

Fasiliteter og fellesområder:
Borettslaget disponerer felles grøntområder, lekeområder, solplatter med bålpanner og grillmuligheter, samt sportsboder/fellesrom. Borettslaget har fast ansatt vaktmester og renholder, og benytter internkontrollsystemet Bevar-HMS samt vedlikeholdsplanen Plussplan.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 i helger. Oppussingsarbeid må begrenses til kl. 08.00-19.00 på hverdager og kl. 10.00-18.00 på lørdager (ro på søndager og helligdager).
• Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill (kullgrill og åpen varme er forbudt). Røyking på balkonger eller i umiddelbar nærhet er forbudt mellom kl. 23.00 og 07.00.
• Rømningsveier og trappeoppganger skal holdes frie; lagring av brennbart materiale, sykler og barnevogner i oppganger er forbudt.
• Bildekk kan ikke oppbevares i fellesarealer, sportsboder eller garasjer. Det er forbudt å bore i garasjeveggene pga. katodisk beskyttelse.
• Montering av utvendig solskjerming krever godkjent søknad til styret.

Dyrehold:
Dyrehold er søknadspliktig og kan tillates etter søknad til styret, forutsatt at det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Søker må varsle og innhente skriftlig godkjennelse fra beboere i samme oppgang (eventuelle allergiinnsigelser må dokumenteres med legeattest). For

kattehold kan det kun søkes om innekatt. Det er båndtvang på borettslagets eiendom, og dyrehold må følge borettslagets reglement.

Fellesplikter og dugnad:
Andelseiere forventes å delta på felles dugnader for vedlikehold av uteområder og fellesrom (dugnadspost inngår i felleskostnadene). Det praktiseres ordning med ukehavende, som blant annet skal påse at fellesdører og boder låses kl. 22.00, forestå snørydding ved inngangspartiet og påse rydding i felles sportsbod ved dugnad. Andelseiere har ansvar for funksjonstest og batteribytte i egne røykvarslere samt regelmessig kontroll av eget slukkeutstyr.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 28-08-2026.
Inn-glasset balkong på 9 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som S-rom.
Bod i kjeller på 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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 28.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 16.08.2026
- Energiattest datert 03.04.2025
- Vedtekter datert 13.05.2024
- Husordensregler datert 20.03.2023
- Protokoll fra årsmøte datert 12.05.2026
- Bygningstegninger datert 30.10.1971
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 19.12.1973
- Matrikkelrapport datert 14.08.2026
- Kommuneplankart datert 14.08.2026
- Reguleringsplankart datert 14.08.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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







Romslig leilighet med store vindusflater og vid utsikt mot sjøen.

























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.

MALMVEGEN 116

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmvegen snuplass Linje 20, 22, X23	3 min 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	19 min

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	10 min 5.5 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	12 min 8.6 km

> «Trygt, rolig og veletablert boligområde. Gode friluftsområder. Nært til skole og butikk»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

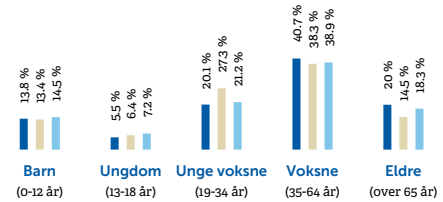
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krokelvdalen	1 685	874
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1.3 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	7 min 4.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane Fotball	5 min 0.4 km
Krokenhallen Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Feel24 Tomasjord	7 min
Feel24 Tromsdalen	13 min

BOLIGMASSE

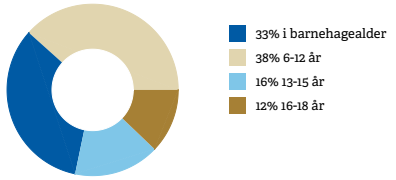


> «Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

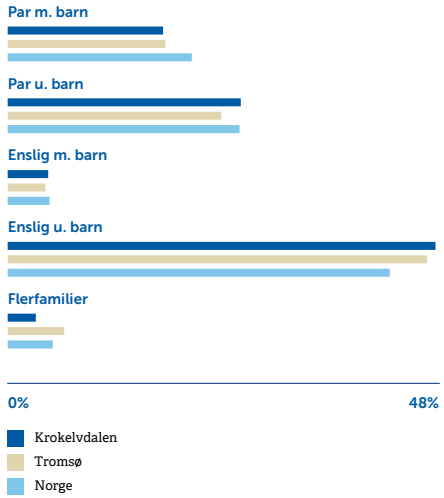
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	13 min
Vitusapotek Pyramiden	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



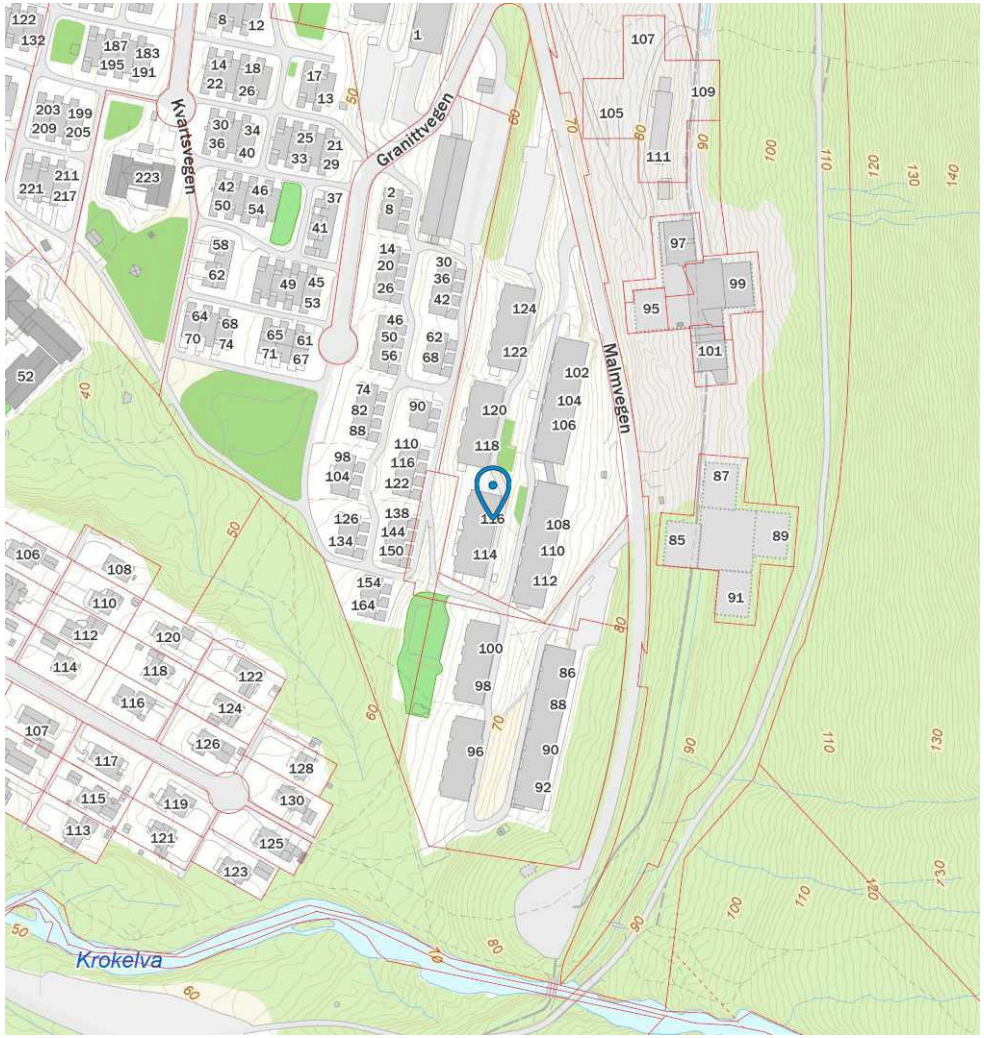
SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 14, bnr. 100
Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 22.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2017 **Eiendomsverdi ref nr:** CP9531

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leilighet i 1 etg. med normal slitasje.

En del slitasje på vegger og gulv på bad, som etter hvert bør renoveres.

Vaskerom med overflater fra bygge-år som bør renoveres.

En del slitasje på laminat og parkett på gulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Innglasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong-dekke og
dekke i tre.
Vegger med glass, fasade-plater, tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med eik parkett, laminat og belegg.

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Malte, profilerte dører.

Skyvedørsgarderobe i entre og på et soverom.
Garderobeskap på soverom.
Hyller på bod.

Innlagt fiber i henhold til eiers opplysninger.

Det er montert utvendig, elektrisk screen solavskjerming samt innvandige sol-gardiner på to vinduer mot balkong i stue.
Manuell utvendig screen solavskjerming på altandør og med innvendig,
manuell sol-gardin.
Innvendige manuelle sol-gardiner på to vinduer i spisestue samt persienner som også er montert på vindu i spisestue som vender mot
balkong

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

VÅTROM Gå til side

Bad med eldre innvendige flater og utstyr.

Malte takplater med downlights.
Malt tapet med sokkel-flis på vegger.
Flis i dusj-nisje.
Flis på gulv med varmekabel.

Plastsluk i dusj-nisje og under baderoms-innredning.
Dusjvegger og baderomsinnredning med servant i servant-skap, speil og lys.
Høyskap.

Mekanisk avtrekk.

Vaskeromsdel med overflater fra bygge-år;
Slett, malt tak.
Malt strie på vegger.
Gulvbelegg på gulv med slitasje og miss-farging.
Skyllekar i stål og uttak for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2007 i bjørk fra Nova, benkeplate med kum, over
og underskap.

Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyrtopp og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin fra 2020.

Lyslister i stål på kjøkken under de fleste overskap.

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC;
Slett, malt tak.
Malt tapet på vegger.
Laminat på gulv.
Vegg-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Felles varmesentral for varmtvann og varme ved radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

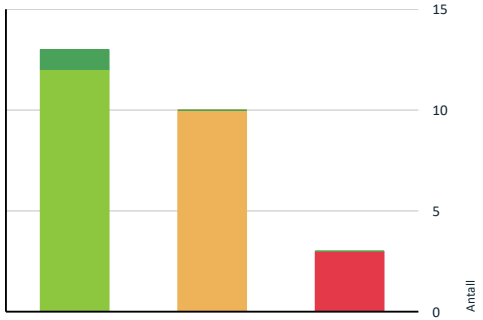
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

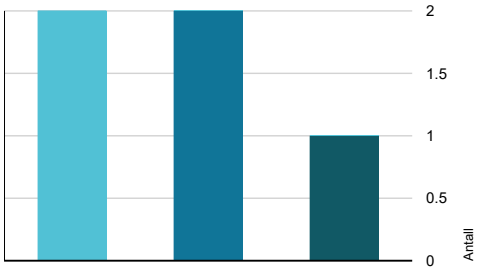
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong-dekke og dekke i tre.
Vegger med glass, fasade-plater, tre og metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med eik parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje på laminat på gulv.
Det er ikke montert gulvlist på deler av bod.

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



List mangler på bod.



Slitasje på parkett.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert gulvlist på deler av bod.

Konsekvens/tiltak
• Gulvlister kan monteres.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet i stue/kjøkken og på et soverom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• En del fuktskade nederst på dør til wc.

Konsekvens/tiltak

• Dørblad kan reparares eller skiftes ut

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskadet dør til wc

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er gjordt funn av sølvkre på bad.
Feller er satt ut.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entre og på et soverom.
Garderobeskap på soverom.
Hyller på bod.

Innlagt fiber i henhold til eiers opplysninger.

Det er montert utvendig, elektrisk screen solavskjerming samt innvandige sol-gardiner på to vinduer mot balkong i stue.
Manuell utvendig screen solavskjerming på altandør og med innvendig, manuell sol-gardin.
Innvendige manuelle sol-gardiner på to vinduer i spisestue samt persienner som også er montert på vindu i spisestue som vender mot balkong

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med eldre innvendige flater og utstyr.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.
Dokumentasjon på våtrom er ikke tilgjengelig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dolumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater med downlights.
Malt tapet med sokkel-flis på vegger.
Flis i dusj-nisje.

Vurdering av avvik:

• Slitasje/skader på fliser i dusj-nisje, og på sokkel-flis ved dør.
Slitasje på fug mot dusj-vegg.

Konsekvens/tiltak

• Vegger på bad bør etter hvert renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Skader på fliser i dusj-nisje.



Skader på flis.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• • Det er avvik:
Slitasje på fuger i dusj-nisje.
Gulv utenfor sluk-nisje har ikke godkjent fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Gulv på bad bør etter hvert renoveres.
Godkjent fall til sluk bør monteres ved renovering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusj-nisje og under baderoms-innredning.

Vurdering av avvik:

• •Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Godkjent membran bør etableres ved renovering av rommet.



Sluk i vaskeroms-del.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger og baderomsinnredning med servant i servant-skap, speil og lys.
Høyskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Fukt-kontroll utført gjennom inspeksjonsluke.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra bygge-år;
Slett, malt tak.
Malt strie på vegger.
Gulvbelegg på gulv med slitasje og miss-farging.
Skyllekar i stål og uttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2007 i bjørk fra Nova, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer med komfyr, komfyrtopp og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin fra 2020.
Lyslister i stål på kjøkken under de fleste overskap.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med avtrekk.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
WC;
Slett, malt tak.
Malt tapet på vegger.
Laminat på gulv.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegg-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Trykkvanns-ledninger i kobber.

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Felles varmesentral for varmtvann og varme ved radiatorer.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Felles varmesentral for varme ved radiatorer.

Elektrisk anlegg

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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
Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:
• Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

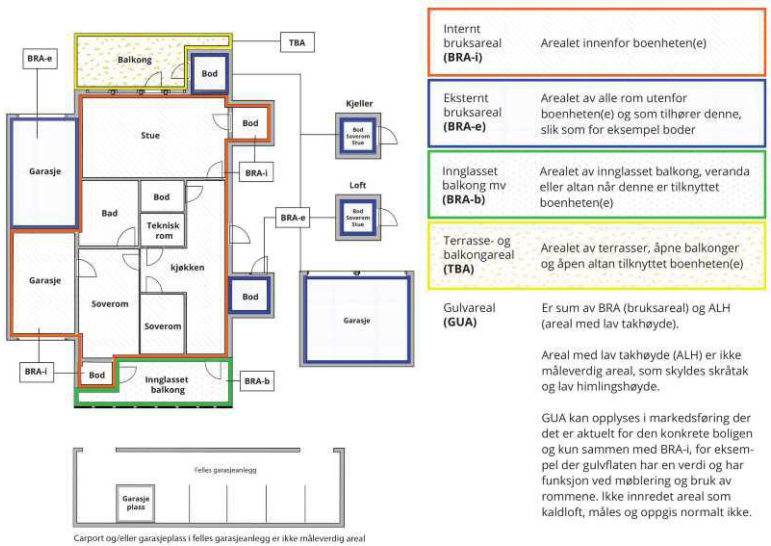
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	110		9	119	
Kjeller		3		3	
SUM	**110**	**3**	**9**		
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

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

Kommentar

Inn-glasset balkong på 9 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som S-rom.
Bod i kjeller på 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Steffen Johan Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	100		0	39127.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malmvegen 116

Hjemmelshaver
Granittvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANITTVEGEN BORETTSLAG	950939745			Henriksen Julie Mariell, Pedersen Steffen Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
138

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i vestvendt boligområde sør i Kroken.
Gangavstabd til barnehage, skoler, idrettsplass/hall og handelspark i Krokensentret.
Ca. 9 km til Tromsø sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Malmvegen 116 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 100
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	27.08.2026		Ikke gjennomgått	114	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Henriksen, Julie Mariell
16.08.2026
Signed bankID

Pedersen, Steffen Johan
16.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Julie Mariell Henriksen

Steffen Johan Pedersen

Boligen

Malmvegen 116
9022 KROKELVDALEN

5501-14/100/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i flise, 2 halve fliser som har falt av ved døren. Noen av flisene i dusjen er løs.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ser tidvis sølvkre på badet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut sølvkre feller.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Byggearbeid i Øvre Malmvegen.

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

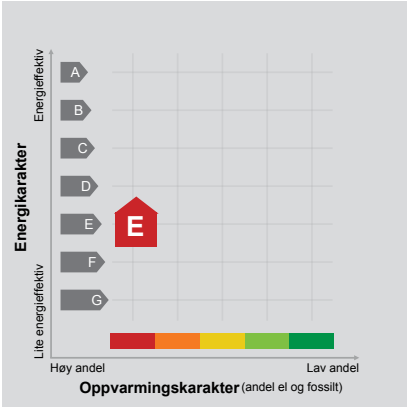
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Malmvegen 116
Postnummer	9022
Sted	KROKELVDALEN
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190710831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102156
Dato	03.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

9. Parkering i borettslaget

Alle andelseiere har rett til parkering på borettslagets felles parkeringsområder. Parkeringsplassene er kun ment for daglig bruk.

Parkering over lengre tid og parkering med firmabil må det søkes styret om. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det.

Styret kan vurdere behovet for å tildele andelseiere fast parkeringsplass på borettslagets felles uteområde. Det kan ikke tildeles «faste» parkeringsplasser utover 40 % av plassene på de ulike parkeringsområdene. De andelseiere som IKKE har fast parkeringsplass i parkeringsanlegget prioriteres. Omkostningene vedrørende merking av «privat» parkeringsplass dekkes mot regning, samt en månedlig leie.

Styret kan vurdere behovet for el-uttak for motorvarmere på de «faste» parkeringsplassene etter søknad. Disse kostnadene dekkes etter regning gjennom et depositum – som kan overtas av ny eier. Bruker av el-uttaket dekker løpende utgifter.

Andelseiere med spesielle behov/handikap, kan tildeles fast plass nærmest sin bolig.

1. Bil eller kjøretøy som andelseieren eller andre i husstanden (ektefelle, samboer, barn og leietaker) helt eller delvis eier, leier eller på annen måte disponerer skal være parkert i henhold til gjeldene parkeringsbestemmelser i borettslaget.

2. Borettslagets felles parkeringsplasser er for parkering av kjøretøy som er i bruk.

3. Borettslagets felles parkeringsplasser skal ikke benyttes til langtidsparkering.
   Styret kan etter søknad gi dispensasjon.

4. Uregistrerte kjøretøy hensatt på felles parkeringsplasser, vil bli borttauet på eiers regning.

5. Størrelsen på kjøretøyet skal ikke overskride oppmerket plass, dette gjelder både i garasjeanlegget, de faste plassene ute og de felles parkeringsplassene.

6. Parkering er ikke tillatt på borettslagets fellesområde, ved blokk og plenområder.

7. Borettslagets felles parkeringsplasser er for private kjøretøy.
   Styret kan etter søknad gi dispensasjon.

8. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, båter eller tilhengere på borettslagets felles parkeringsplasser uten etter avtale med styret.

9. Under vedlikehold av parkeringsplassene, herunder snørydding, varsles andelseierne innen rimelig tid, minimum 24 timer, for flytting av kjøretøy. Kjøretøy som ikke flyttes etter varsel, taues bort for eiers regning.

10. Parkering i garasjeanleggene skal skje slik at fri ferdsel ved inn- og utkjøring ikke hindres.

11. Garasjedørene skal alltid være låst.

12. I garasjeanleggene er kun enkelt vedlikehold av kjøretøy tillatt.

13. Garasjeplass og fast parkeringsplass kan fremleies til beboere i vårt borettslag, og styret varsles om hvem som leier.

14. Overtredelse av parkeringsreglementet vil kunne medføre bot eller borttauing for eiers regning.

VEDTEKTER

for Granittvegen Borettslag, org nr. 950 939745

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.2.1972, endret den 17.3.1994, endret den 29.11.2006, endret den 12.04.2011, 15. april 2013 og sist endret den 13. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Tromsø Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

1-3 Forholdet til norsk lov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene eller annen avtale gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (borettslagsloven), jf. Lov om boligbyggelag av samme dato.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett, bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan

ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan likevel sette vilkår om at andelseieren forplikter seg til å fjerne tiltaket ved utflytting.

(5) Styret skal fastsette ordensregler for eiendommen. Alt dyrehold i borettslaget er søknadspliktig. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dyrehold er søknadspliktig.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller 3 fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Den enkelte beboer kan etter godkjent søknad til styret, montere utvendig solskjerming. Alle kostnader ved slik montering, inkl nødvendig vedlikehold, bæres av den enkelte beboer selv. Montering skal skje etter de normer og retningslinjer som er fastsatt av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. 7-2 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Andelseiers ansvar ved mislighold

Dersom andelseiers mislighold medfører skade eller tap for borettslaget, kan borettslaget gjøre kravet gjeldende overfor andelseieren. Borettslaget kan herunder kreve at andelseier dekker egenandel på forsikringer, gebyr ved brannalarmer og lignende. Denne bestemmelsen er ikke ment å være en innskrenking eller utvidelse av den erstatningsplikt som påligger andelseieren etter borettslagsloven og øvrig lovgivning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer. Det skal videre ha det nødvendige antall varamedlemmer, men likevel aldri mindre enn tre.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Møterett

(1) Alle andelseierne har forslags-, tale- og stemmerett på generalforsamlingen. Andelseiers ektefelle, samboer eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig fravær.

9-3 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

(4) Årsregnskap, årsberetning og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen velger blant de som er tilstede.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Juridiske andelseiere stemmer med én stemme hver, uavhengig av antall andeler. En fullmakt kan gyldig tilbakekalles når som helst.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-9 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

ORDENSREGLER FOR GRANITTVEGEN BORETTSLAG

Vedtatt 20.03.2023

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at vi alle følger ordensreglene og at alle opptrer hensynsfullt og med forståelse overfor hverandre.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Beboelse

- Borettslag-bolig skal brukes av eier(e) og ikke leies ut.
  Unntak:
- Airbnb utleie: Det er lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Styret vil ved utleie utover 30 døgn iverksette tiltak iht borettslagsloven.
- En andelseier som har bodd i andelen i minst ett av de to siste årene kan leie ut hele sin andel i inntil tre år. Slik utleie må godkjennes av styret. For å søke om utleie registrerer du din søknad elektronisk på «Min side» på Bonord sin hjemmeside.
- Andelseiere kan fritt leie ut deler av andelen, så lenge man bor i den selv.
- Andelseiere som leier ut sin andel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene og borettslagets vedtekter.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- Risting eller banking av tøy sengklær matter o.l. i trappeoppganger, eller fra balkonger er ikke tillatt.
- Dører til fellesrom skal alltid være låst.
- Toalettet skal kun brukes til kun det er ment til og brukes til. Kastes andre ting i toalettet og toalettet går tett, vil det kunne medføre oversvømmelse som andelseier vil være ansvarlig for.
- Andelseiere skal i fellesskap verne om plener og beplantning.
- Solplattene er fellesareal og kan brukes av alle som bor i borettslaget.
- Bildekk kan ikke oppbevares i fellesareal eksempel sportsbod.
- Det er forbud om å bore/henge noe på veggene i garasjene pga. katodisk beskyttelse(ledninger) i veggene. Bildekk skal ikke oppbevares i garasjene.
- Grilling med kull på solplattene er lov. Bruk av bålpanne kan brukes så lenge det ikke fører til sjenanse for andre andelseiere.
- Andelseiere adferd skal ikke oppleves skremmende ovenfor andre i laget.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Støy

- Det skal være rolig i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- Ved større selskap, og oppussing anmodes det til at det henges opp oppslag/ nabovarsel om at støy kan forekomme den aktuelle dagen. (for å unngå klager)
- Oppussingsarbeid bes begrenset til tidsrommet kl. 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være rolig.

3. Brannvern

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i fellesrom, i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares ved rømningsveiene (fellesarealer, trapper, garasje eller trappeoppganger).
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra balkongen eller på fellesområdet
- Det er forbudt å grille på balkonger med kull eller annen åpen varme.
- Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.
- Balkonger er en av rømningsveiene, det må ikke monteres utstyr eller andre anordninger som hindrer rømninger.
- Andelseiere er selv ansvarlig for tilstrekkelig brannvern – inklusivt slukningsutstyr (pulverapparat) i egen leilighet. Pulverapparat bør kontrolleres og vendes regelmessig. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig.

4. Bruk av balkonger

- Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt.
- Grilling på egen solplatt (lavblokk- underetg) utenfor vinterhage er tiltatt, (minimum to meter fra vegg).
- Sengklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra balkong.
- På balkong er det ikke tillatt å gjøre egne installasjoner som medfører brannfare.
- Rømningsveier skal være frie, derfor er det ikke tillatt med gardiner eller persienner hengt opp i skyvevinduene.
- Røyking på balkonger kan være veldig sjenerende for naboene. Styret oppfordrer alle beboere til å vise hensyn, og begrense/ unngå røyking på balkongene eller i direkte nærhet. Det er ikke tillat å røyke på balkongene eller i umiddelbar nærhet i tidsrommet 23.00- 07.00.

5. Skader og forsikring

- Ved plutselig rørbrudd på vannledninger må stoppekran på badet straks stenges, og vaktmester/styret tilkalles.
- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene, for å unngå frostskader på vannrørene.
- Andelseier(e) er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Meld straks fra til vaktmester/ styret hvis det oppdages skader i leiligheten.
- Meld straks fra til vaktmester/styret hvis det oppdages skadedyr.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Borettslaget har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Ved uaktsomhet eller selvforskyldt skade vil andelseiere kunne bli holdt ansvarlig.
- Andelseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.
- De som har skiftet bort fra systemlås i leilighet, anmodes om å deponere nøkkel/ kode i styrets forvaring, med tanke på å kunne forhindre følgeskader, for eksempel ved vannskade/ brann.

6. Søppel

- Matavfall, papp/papir, drikkekartonger og plast legges i respektive fargede avfalls poser. Avfalls poser fås på dagligvarebutikker eller ved henvendelse til vaktmester
- Restavfall legges i vrengte handlenett og kastes i søppelcontainere sammen med avfalls poser nevnt i første punkt. Alle avfalls poser skal knytes for med dobbeltknute. Dersom du er usikker på hva som skal i de ulike poser, anbefales å laste ned appen «**Sortere»** fra Remiks, der finner du svar på det meste.
- Glass, flasker og metallavfall skal kastes i særskilte containere merket for dette.
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må andelseiere selv kjøre bort. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

7. Ukehavende

- Ukehavende skal påse at utvendige dører og bod til fellesrom er lukket og låst kl. 22.00.
- Snørydding tas hånd om innenfor det naturlige området av inngangspartiet.
- Ved dugnad har ukehavende ansvar for at andelseiere rydder i felles sportsbod.
- Ved behov for fritak kan søknad rettes til styret.

8. Parkering

- For å unngå at uvedkommende parkerer i vårt borettslag, er det innført parkeringskort.
- Grønt skal være merket med andels nummer.
- Grått kort til gjesteparkering merket med andels nummer.
- Rødt kort brukes til fellesparkering merket andels nummer.
- Parkeringskortene skal ligge synlig i bilen. Også når bilen er parkert langs vei skulderen.
- Parkeringsplassene på fellesområdets eies i fellesskap av alle andelseierne.
- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje oppfordres å parkere i garasjen, både sommer og vinter.
- Andelseiere som har kjøp andel med garasje, kan fritt parkere andre eide biler på de ledige fellesparkeringene.

- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje, vil **ikke** kunne søke fast plass på fellesparkeringen.
- Andelseiere som ikke er eier av parkeringsplass, kan leie fast plass så lenge de bruker den til sine egne biler. Den tildelte parkeringsplassen kan **ikke** videre utleies til andre eller overdras ved salg. Benyttes ikke den leide plassen til egen bil, vil styret gjøre plassen om til fellesparkering, Søknad om leie av fast plass sendes styret. Kostnaden ved å leie fast plass på fellesareal fastsettes av styret. Leie av fast parkeringsplass kan innvilges for 3 år om gangen.
- Andelseiere som leier en fast plass, kan parkere andre eide biler på ledige plasser på fellesparkeringen.
- Bobil parkering langs veien ovenfor krysset med Granittvegen er tillatt i inntil 3 mnd. av gangen etter søknad til styret, i perioden april til september.
- Kjøring til inngang er tillatt for av og på lessing.
- Unødvendig parkering ved inngangene må unngås, i tilfelle ankomst av nød etater.
- Biler/kjøretøy som er avskiltet skal ikke stå på fellesområder, og kan bli borttauet på eiers regning.
- Kjøring på plen ved lavblokk er ikke tillatt.

El bil Lading

- Anlegget er kun tilrettelagt for Zaptec lading.
- Det er strengt forbudt å lade uten godkjent Zaptec montert av J M Hansen.
- Betalingsløsningen velger du selv via portalen. Her oppretter du bruker: Charge365 | Smart betalingstjeneste for lading av elbil
- *Prisen på lading bestemmes av styret.*

9. Dyrehold

- Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Søknadskjema finnes på borettslagets hjemmeside, eller fås ved henvendelse til styret.
- Enhver andelseier som ønsker å holde husdyr må sende skriftlig søknad til styret.
- Når det gjelder kattehold, er det kun innekatt det kan søkes godkjennelse om.
- Søker må muntlig varsle alle i den aktuelle oppgangen, og innhente skriftlig godkjennelse fra disse, ved innsigelse som gjelder allergier fra andelseiere i oppgangen, må innsigelsen dokumenteres ved legeattest.
- Ved hold av tjenestehunder må det gis muntlig varsel til alle i den aktuelle oppgangen og sendes skriftlig informasjon til styret.

Reglement for husdyrhold

- På borettslagets eiendom er det båndtvang.
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene- sandkassene (i tilfelle må dette fjernes med det samme)
- Det tillates ikke at fellesrom benyttes som oppholdsrom for dyret.
- Unngå at dyret skremmer eller er til sjenanse for andre andelseiere.
- Unngå bjeffing. Lek med husdyret på fellesområdet er lov.
- Det skal foreligge særskilt god dokumentasjon for godkjenning av flere husdyr per andel.
- Brudd på reglementet for husdyr kan medføre at styret krever dyret fjernet fra borettslaget.
- Søknadskjema for dyrehold- finnes på Borettslagets hjemmeside, – eller ved henvendelse til styret.

10. Brudd på ordensreglene

I henhold til lagets vedtekter og borettslagsloven er brudd på ordensreglene å anse som mislighold og vil kunne medføre misligholdbeføyelser.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene fastsettes av styret, men generalforsamlingen kan vedta endringer av ordensreglene med alminnelig flertall.

Alle andelseiere/beboere og leietakere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne, med ønske om å ha det trivelig sammen og et godt bomiljø.

Styret Granittvegen Borettslag.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granittvegen Borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Grendehus Krokelva .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

39 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
37 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder Kjetil Hay velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Stine Jacobsen fører protokoll.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Anita Johnsen velges til protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 30.04.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Solfrid Kristoffersen Wiggen og Magnar Strandli er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Disponible midler overføres til neste års drift.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 346 000.-

Årsmøte skal vedta et honorar for styreperioden perioden mai 2025 mai 2026, altså perioden fra fjoråret årsmøte til årets årsmøte 2026.

Vedtak:

Styrets honorar fastsettes til kr 420 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 12.05.2025 til og med tirsdag 12.05.2026)

Vedtatt med 1 stemme mot

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg

Marit Falck

Fred Søderholm

Stine Jacobsen

Valgkomiteens innstilling.

Valgkomitéens funksjon er å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre.

Fred Søderholm velges som styremedlem for 2 år.

Marit Falck velges som styremedlem for 2 år.

Stine Jacobsen velges som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Fred Søderholm velges som styremedlem for 2 år.

Marit Falck velges som styremedlem for 2 år.

Stine Jacobsen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Følgende varamedlemmer er på valg.

Magnar Strandli

Ina Helen Stensland

Thomas Eilertsen

Valgkomiteens innstilling til vara:

1. vara:
Ida Sandvik

2. vara:
Magnar Strandli

3. vara:
Eirik Bruland

Vedtak:

1. vara:
Ida Sandvik

2. vara:
Magnar Strandli

3. vara:
Eirik Bruland

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè for 1 år.

Vedtak:

Jan Are Andreassen

Annkathrin Edvardsen

Dennis Grytting

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Styreleder samt 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer velges til delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

6. Sak fra Anita Johnsen

Jeg foreslår et tillegg i ordensreglementet i Granittvegen borettslag.

All mating av måser, skjærer og kråker forbys fra veranda.

Vedtak:

Styret legger inn forslaget i ordensreglementet under pkt 1. Beboelse.

All mating av fugler forbys fra balkong, rundt søppel containere, plattinger og generelt fellesområder.

Mating av småfugler kan skje i oppsatte kasser eller hengende strømper på utvalgte plasser.

7. Sak fra Bodil Vevang

A: Leveggen mellom Malmvegen 120 og 122 trenger oppgradering. Den er svært gammel og i dårlig stand.

Forslag til vedtak: Få vekk den gamle leveggen. Ønsker da en levegg, tettere uten åpninger mellom fagene. Beises gul i samme farge som blokkene.

B: Vi har ingen fast plass til borettslagets bålpanna i øvre del, når vi skal kose oss med grilling. Tidligere har bålpanna vært plasser i sanden ved grilling.

Forslag til vedtak: Utenfor Malmvegen 122 er det en fin og sitteplass til mange. Ønsker grillplass ved Mvn 122.

C: Jeg har vært i flere innganger og sett at det mange private lange matter i gangene. Det er lett å snuble i mattene. Og her i borettslaget bor det mange eldre.

Forslag til vedtak: Forby lange private matter i gangene. Kun en lite dørmatte. Vi har en renholder som vasker i gangene, hun skal vaske gulvene og ikke ødelegge sine armer for å riste på mattene.

Vedtak:

A: Solplatten mellom Malmvegen 120 og 122 vil bli renovert sommeren 2026. Det vil bli bygd en levegg opp mot oversiden for å hindre innsyn fra forbipasserende. Den gamle leveggen på nersiden vil bli revet under dugnad sommeren 2026. Erstattet med en levegg som kan trekkes ut for skjerming av vind.

B: De bålpannene vi har i øvre del kan både stå på gress, sand, stein og treverk. Disse kan flyttes på etter behov.

C: Forslaget falt

8. Parkeringsavtale med Tromsø Parkering

Styret har dialog med Tromsø Parkering om samarbeid for å overvåke våre parkeringsplasser. Skilt vil bli satt opp som informerer at plassene blir overvåket. Forespeilet pris fra Tromsø Parkering er 32500,- pr år.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at Tromsø Parkering overvåker våre parkeringsplasser, ikke øvrige områder i borettslaget.

Protokoll for Granittvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Hay (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Stine Anett Jacobsen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Anita Johnsen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Kjetil Hay (sign.)	12.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Granittvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00-20.00

Sted: Grendehus Krokelva

Velkommen til ordinær generalforsamling

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4. Innkallelse til ordinært årsmøte GF skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkalling til møte

Innkallelse skal skje skriftlig, og elektronisk kommunikasjon regnes også som skriftlig. Det er viktig at innkallingen tydelig angir hvilke saker som skal behandles.

Behandling av saker

Kun saker som er oppført i innkallingen kan behandles. Unntaket er om alle andelseiere er til stede og stemmer for å ta beslutning i en sak som ikke er oppført.

Krav til forslag med to tredjedels flertall

For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

Hvem kan delta?

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

30.04.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Granittvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 12.05.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

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

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Granittvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00
Sted: Grendehus Krokelva

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 Sak fra Anita Johnsen

7 Sak fra Bodil Vevang

8 Parkeringsavtale med Tromsø Parkering

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Styreleder Kjetil Hay velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Stine Jacobsen fører protokoll.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Anita Johnsen velges til protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 30.04.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Solfrid Wiggen Kristoffersen og Magnar Strandli er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Disponible midler overføres til neste års drift.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 346 000.-

Årsmøte skal vedta et honorar for styreperioden perioden mai 2025 mai 2026, altså perioden fra fjoråret årsmøte til årets årsmøte 2026.

Forslag til vedtak: Styrets honorar fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 12.05.2025 til og med tirsdag 12.05.2026)

5. VALG

Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Med en tjenestetid på 2 år. ifølge lagets vedtekter.

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg

Marit Falck

Fred Søderholm

Stine Jacobsen

Valgkomiteens innstilling.

Valgkomitéens funksjon er å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre.

Fred Søderholm velges som styremedlem for 2 år.

Marit Falck velges som styremedlem for 2 år.

Stine Jacobsen velges som styremedlem for 2 år.

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Følgende varamedlemmer er på valg.

Magnar Strandli

Ina Helen Stensland

Thomas Eilertsen

Valgkomiteens innstilling til vara:

1. vara:
Ida Sandvik

2. vara:
Magnar Strandli

3. vara:
Eirik Bruland

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

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè for 1 år.

Forslag til vedtak: Jan Are Andreassen

Annkathrin Edvardsen

En fra generalforsamlingen.

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styreleder samt 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer velges til delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

6. Sak fra Anita Johnsen

Jeg foreslår et tillegg i ordensreglementet i Granittvegen borettslag.

All mating av måser, skjærer og kråker forbys fra veranda.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret legger inn forslaget i ordensreglementet under pkt 1. Beboelse.

All mating av fugler forbys fra balkong, rundt søppel containere, plattinger og generelt fellesområder.

Mating av småfugler kan skje i oppsatte kasser eller hengende strømper på utvalgte plasser.

7. Sak fra Bodil Vevang

A: Leveggen mellom Malmvegen 120 og 122 trenger oppgradering. Den er svært gammel og i dårlig stand.

Forslag til vedtak: Få vekk den gamle leveggen. Ønsker da en levegg, tettere uten åpninger mellom fagene. Beises gul i samme farge som blokkene.

B: Vi har ingen fast plass til borettslagets bålpanna i øvre del, når vi skal kose oss med grilling. Tidligere har bålpanna vært plasser i sanden ved grilling.

Forslag til vedtak: Utenfor Malmvegen 122 er det en fin og sitteplass til mange. Ønsker grillplass ved Mvn 122.

C: Jeg har vært i flere innganger og sett at det mange private lange matter i gangene. Det er lett å snuble i mattene. Og her i borettslaget bor det mange eldre.

Forslag til vedtak: Forby lange private matter i gangene. Kun en lite dørmatte. Vi har en renholder som vasker i gangene, hun skal vaske gulvene og ikke ødelegge sine armer for å riste på mattene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

A: Solplatten mellom Malmvegen 120 og 122 vil bli renovert sommeren 2026. Det vil bli bygd en levegg opp mot oversiden for å hindre innsyn fra forbipasserende. Den gamle leveggen på nersiden vil bli revet under dugnad sommeren 2026. Erstattet med en levegg som kan trekkes ut for skjerming av vind.

B: De bålpannene vi har i øvre del kan både stå på gress, sand, stein og treverk. Disse kan flyttes på etter behov.

C: Styret har ikke mottatt klager fra renholder eller andre på denne problemstillingen vedrørende matter.

8. Parkeringsavtale med Tromsø Parkering

Styret har dialog med Tromsø Parkering om samarbeid for å overvåke våre parkeringsplasser. Skilt vil bli satt opp som informerer at plassene blir overvåket. Forespeilet pris fra Tromsø Parkering er 32500,- pr år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Tromsø Parkering overvåker våre parkeringsplasser.

Årsmelding 2025 for Granittvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Granittvegen Borettslag, org.nr.950939745, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 260 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0006541710. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Granittvegen Borettslag benytter HMS ansvarlig i styret og benytter BoNord sitt HMS-system for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 4 906 448.-
Endring i disponible midler i 2025 er kr - 52 485
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 7 755 684

I tillegg har boligselskapet kr 1 762 456.- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Antall boliger solgt i 2025:

7 stk 2-roms med gj.snittlig salgsverdi (inkl fellesgjeld): 2 906 198,-

1 stk 3-roms med salgsverdi (inkl fellesgjeld): 3 535 888

9 stk 4-roms med gj.snittlig salgsverdi (inkl fellesgjeld): 4 247 817

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Kjetil Hay
Styremedlem/Nestleder Marit Falck
Styremedlem, Solfrid E. Kristoffersen Wiggen
Styremedlem, Fred Ørjan Søderholm
Styremedlem, Stine Anett Jacobsen

Varamedlem, Ina Helen Botn Stensland
Varamedlem, Thomas Eilertsen
Varamedlem, Magnar Marensius Strandli

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter hvor 165 protokollerte saker har vært behandlet. Noen av disse 165 har vært behandlet flere ganger som oppfølgings saker. Styreleder hatt hatt faste kontordager på vaktmester kontoret hver mandag fra 1730-2000 fra august.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Styrets har gjennom det siste året videreført en overordnet målsetting om økonomisk styring, med fokus på å holde de samlede felleskostnadene stabile, samtidig som ansvaret for løpende vedlikehold og drift av laget ivaretas på en tilfredsstillende måte. Å holde økningen på felleskostnadene på et moderat nivå, har styret vurdert som spesielt viktig i en tid med generell høy prisstigning. For å oppnå dette, har det vært påkrevd å gjennomgå alle borettslaget avtaler, og gjennomgå de viktigste prioriteringer på vedlikehold for å opprettholde den bygningsmessige tilstand.

Kostnader til Strøm

Kostnadene til strøm/energi har de siste årene blitt omtrent som opprinnelig budsjettert. For 2025 var energiprisene lave i.h.t til budsjett. Det ble derfor foretatt en tilbakebetaling desember 2025. Styret er samstemt i at en ikke skal innkrevde mer i strøm kostnader enn de faktiske kostnadene.

Vedlikehold av inngangsparti.

Panelet ved inngangspartier Mv 102-112 - Mv 126-130 har fått en større slitasje de siste år. Styret jobbet frem en løsning i 2025. Arbeidet med rehabilitering av panelet vil starte medio mai/juni 2026.

Rehabilitering av betongmur ved parkeringsplassen - øvre del.

Styret har arbeidet med å innhente tilbud på rehabilitering av betongmuren. Røtter presser på muren og det er en del ris i muren. Betongmuren har stått slik siden 1971/1972.

Parkering.

Borettslaget har som kjent mistet en del parkeringsplasser etter at ny trase langs Malmvegen er anlagt. Borettslaget parkeringsplasser har også vært benyttet av uvedkommende, som har ført til en del frustrasjon blant andelseierne. Styret jobber med en plan for å få slutt på problemet, og utarbeider nå ulike løsninger. Det vil nå i første omgang rulles ut nye parkeringskort til samtlige. De andelseiere som ikke har garasje i andelen og som leier parkeringsplass på felles-parkeringen vil få tildelt særskilte skilt. Eget info skriv om parkering vil bli sendt ut, når arbeidet er ferdig.

Oppgjør for overtakelse tomt i forbindelse med utbygging ØVK.

Styret har hatt en tett dialog med utbygger siden sist GF. Vi har hatt tre befaringer samt tre dialog møter. Når prosessen med ervervsovertakelsen som angår Granittvegen Borettslag er ferdig medio mai/juni 2026 - vil styret innkalle til en ekstraordinær GF.

Calling anlegg

Høsten 2025 ble det kommunisert ut til andelseierne i et info skriv at styret jobbet med innhenting av tilbud til calling/nøkkelsystem.

Styret er fortsatt i prosess med å innhente tilbud for et nytt calling/nøkkel system. Denne saken vil også bli framlagt i en ekstraordinær GF.

Uteområder.

Mars 2025 søkte styret om områdemidler ("Krokenpotten") fra kommunen og ble tildelt kr

60.000.- I søknaden ble det søkt om at midlene skulle gå til miljøvennlig kunstgress og div lekeapparater. Styret innhentet pris fra entreprenør for å utføre tiltaket. Tilbudene fra entreprenører var på rundt 170.000 kroner.

Styret besluttet med å satse på dugnad og å gjøre jobben selv. Det var krevende, takket være ivrige andelseiere, som gjorde en kjempeinnsats ble det lagt ned 400 dugnadstimer. Styret har planlagt å få vedlikeholdt og justert solplatter i øvre del, som vil bli utført etappevis fra sommeren 2026-2027.

Lekeområdet i nedre del vil være ferdigstilt sommer/høst 2026.

Styret jobber også med en søknad til "Bolystprisen"

Busstopp

Styret har et stort fokus på å få endret plassering av busstoppene i vårt område. Den nye plasseringen av disse er bestemt av Troms Fylkeskommune. Dette er en pågående sak der Granittvegen Borettslag og våre nabo borettslag har påklaget plasseringene. Saken er ikke endelig konkludert. Info vil komme når ting er endelig bestemt.

Velferdstiltak

I juli 2025 opprettet styret en Facebook side og en Facebook gruppe for borettslaget. "Granittvegen borettslag offisiell" er borettslagets offisielle side utad. Den offisielle siden er primært rettet mot eksterne målgrupper, som personer som er interessert i å kjøpe bolig hos oss, samt kontakt mellom borettslaget og bedrifter, leverandører eller offentlige instanser. Det ble samtidig opprettet en Facebook gruppe for beboerne av borettslaget som heter "Beboere av Granittvegen borettslag". I denne gruppen poster styret forskjellige nyheter, og andelseiere kan dele informasjon seg i mellom.

Det har vært utført mange felles dugnader i perioden.

Det er blitt montert vannslange tromler i oppganger og på hjørner på blokkene.

Klappstoler for hvile og skobytte er montert i hver inngang.

Bålpanner finnes også på flere solplatter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	22 862 576	23 667 302	22 933 497	23 571 193
Andre driftsinntekter	2	264 377	174 400	239 036	244 930
Refusjon forsikringsskade		99 430	0	0	0
Sum inntekter		**23 226 383**	**23 841 702**	**23 172 533**	**23 816 123**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 381 321	1 442 226	1 332 160	1 447 237
Styrehonorar	4	346 000	333 000	333 000	333 000
Revisjonshonorar	5	20 196	20 200	18 875	20 903
Forretningsførerhonorar		307 968	307 968	293 303	320 287
Konsulenttjenester	6	78 891	55 000	182 404	63 445
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 265 703	2 152 500	1 647 847	2 222 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	243 064	172 000	194 589	172 000
Annet vedlikehold	9	876 762	812 000	1 134 836	845 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	207 925	145 600	218 024	162 900
Kostnader TV/Internett		1 595 880	1 556 880	1 549 556	1 790 880
Forsikringsskader		20 000	0	500	0
Forsikring	11	957 216	950 674	864 452	947 770
Kontingenter		78 000	78 000	78 000	78 000
Eiendomsavgift og renovasjon	12	4 998 408	5 146 100	4 985 499	5 190 500
Energi og brensel	13	2 341 773	3 000 000	2 567 389	2 400 000
Andre driftskostnader	14	364 800	262 340	242 920	319 875
Avskrivninger	19, 20	52 944	35 787	90 998	32 003
Sum kostnader		**15 136 850**	**16 470 275**	**15 734 353**	**16 346 300**
Driftsresultat		**8 089 533**	**7 371 427**	**7 438 180**	**7 469 823**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	421 811	150 000	266 597	200 000
Finanskostnader	16	3 604 897	3 535 908	3 656 314	3 320 681
Resultat finansposter		**-3 183 085**	**-3 385 908**	**-3 389 717**	**-3 120 681**
Ordinært resultat før skatt		**4 906 448**	**3 985 519**	**4 048 463**	**4 349 142**
Årets resultat		**4 906 448**	**3 985 519**	**4 048 463**	**4 349 142**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		4 906 448	0	4 048 463	0
Sum disponeringer		**4 906 448**	**0**	**4 048 463**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		7 808 169	7 808 169	4 003 613	7 755 684
Periodens resultat		4 906 448	3 985 519	4 048 463	4 349 142
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		52 944	35 787	90 998	32 003
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-583 994	0	-104 218	0
Avdrag på lån		-4 006 402	-4 003 594	-21 360 804	-4 228 346
Opptak av lån		0	0	21 500 000	0
Innskudd øremerkede midler		-421 480	0	-369 884	0
Endring i disponible midler		**-52 485**	**17 712**	**3 804 556**	**152 799**
Sum disponible midler		**7 755 684**	**7 825 881**	**7 808 169**	**7 908 483**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	72 458 371	71 874 377
Tomter	18, 23	1 587 800	1 587 800
Andre fellesanlegg	19	10 008	34 682
Andre driftsmidler	20	51 321	79 591
Sum varige anleggsmidler		**74 107 500**	**73 576 449**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	1 762 456	1 340 975
Sum finansielle anleggsmidler		**1 762 456**	**1 340 975**
Sum anleggsmidler		**75 869 956**	**74 917 425**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		2 925	14 574
Forskuddsfakturerte kostnader		1 402 904	1 396 083
Fordring finansieringsforetak		17 387	16 447
Andre fordringer		98 269	0
Sum fordringer		**1 521 485**	**1 427 104**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 572 998	10 458 047
Innestående på skattetrekkskonto		6 754	47 736
Sum bankinnskudd og kontanter		**10 579 752**	**10 505 783**
Sum omløpsmidler		**12 101 237**	**11 932 888**
SUM EIENDELER		**87 971 193**	**86 850 312**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		26 000	26 000
Opptjent egenkapital 01.01		5 490 053	1 441 590
Årets endringer i egenkapital		4 906 448	4 048 463
Sum egenkapital 31.12		**10 422 500**	**5 516 053**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	66 978 589	70 984 991
Borettsinnskudd	22, 23	6 224 550	6 224 550
Sum langsiktig gjeld		**73 203 139**	**77 209 541**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 112	28 374
Leverandørgjeld		1 602 005	1 375 569
Skyldig off. myndigheter		13 187	76 018
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		120 118	143 016
Påløpte renter		686 583	819 130
Påløpte avdrag	23, 24	1 489 508	1 420 619
Påløpte kostnader		413 041	261 992
Sum kortsiktig gjeld		**4 345 554**	**4 124 718**
Sum gjeld		**77 548 692**	**81 334 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 971 193**	**86 850 312**

28.02.26
Granittvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kjetil Hay Styreleder	Stine Anett Jacobsen Styremedlem	Fred Ørjan Søderholm Styremedlem
Marit Falck Styremedlem	Solfrid E. Kristoffersen Wiggen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Granittvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	9 265 008	9 265 000	8 499 900	9 389 366
Garasjeleie	426 600	432 000	427 950	468 000
Inntekter trappevask	361 920	361 920	361 920	361 920
Renter lån	3 535 704	3 535 908	3 651 420	3 320 681
Varmeavgift	2 199 315	3 000 000	2 699 904	2 400 000
TV - Internett	1 556 880	1 556 880	1 556 043	1 790 880
Inntekter dugnad	312 000	312 000	312 000	312 000
Avdrag lån	4 003 503	4 003 594	3 924 456	4 228 346
Avsetning vedlikeholdsplan	1 201 646	1 200 000	1 499 904	1 300 000
Sum	**22 862 576**	**23 667 302**	**22 933 497**	**23 571 193**

Borettslaget består av 260 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	98 269	95 000	95 873	95 000
Inntekter elbillading	71 593	50 000	76 900	119 500
Andre inntekter	94 515	29 400	66 263	30 430
Sum	**264 377**	**174 400**	**239 036**	**244 930**

Andre inntekter:kr 29 400,- er leieinntekter fra mobilmast på taket.
kr 60 000,- er tilskudd fra Tromsø Kommune til lekeapparater.
kr 5 115,- er betaling for garasjeåpnere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	1 054 077	1 080 581	1 015 976	1 066 800
Overtid	26 640	67 600	47 507	45 000
Påløpte feriepenger	145 248	137 782	143 016	128 016
Andre honorarer	12 000	10 000	7 300	35 000
Arbeidsgiveravgift	114 183	117 013	110 582	110 583
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	11 475	0	11 298	12 000
Pensjonskostnader	0	26 250	29 000	0
Refusjon sykepenger	-44 571	0	-38 912	0
Gaver til ansatte	11 240	0	3 582	5 000
Yrkesskadeforsikring	2 742	3 000	2 812	2 838
Innskuddspensjon	48 287	0	0	42 000
Sum	**1 381 321**	**1 442 226**	**1 332 160**	**1 447 237**

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester i 100% stilling og en renholder på timer.
I tillegg har borettslaget hatt en del sommervikarer til forefallende arbeid.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	346 000	333 000	333 000	333 000
Sum	**346 000**	**333 000**	**333 000**	**333 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	20 196	20 200	18 875	20 903
Sum	**20 196**	**20 200**	**18 875**	**20 903**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	3 450	5 000	3 194	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	20 875	0	0	22 000
Teknisk rådgivning	54 566	50 000	179 211	36 445
Sum	**78 891**	**55 000**	**182 404**	**63 445**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	634 514	1 100 000	207 707	1 300 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	482 856	262 500	381 118	262 500
Reparasjon og vedlikehold elektro	71 146	160 000	221 731	160 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	77 188	630 000	837 290	500 000
Sum	**1 265 703**	**2 152 500**	**1 647 847**	**2 222 500**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	43 164	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	243 064	172 000	151 425	172 000
Sum	**243 064**	**172 000**	**194 589**	**172 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	59 535	132 000	73 521	100 000
Sommer- og vintervedlikehold	443 791	490 000	486 757	490 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	8 165	10 000	8 894	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	243 759	100 000	420 535	165 000
Annet vedlikehold	121 512	80 000	145 128	80 000
Sum	**876 762**	**812 000**	**1 134 836**	**845 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	35 378	32 300	31 320	28 300
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	60 009	113 300	109 087	91 400
Drifts- og serviceavtale VVS	65 553	0	77 617	0
Internkontrollsystem (HMS)	12 110	0	0	12 200
Vedlikeholdsplan	34 875	0	0	31 000
Sum	**207 925**	**145 600**	**218 024**	**162 900**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikring bil	10 742	11 550	10 474	11 300
Forsikringspremie	922 807	915 200	831 189	911 859
Premie sikringsfond felleskostnader	23 667	23 924	22 789	24 611
Sum	**957 216**	**950 674**	**864 452**	**947 770**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 845 207	4 026 100	3 867 556	4 036 500
Eiendoms- og festeavgift	1 153 201	1 120 000	1 117 943	1 154 000
Sum	**4 998 408**	**5 146 100**	**4 985 499**	**5 190 500**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	2 341 773	3 000 000	2 567 389	2 400 000
Sum	**2 341 773**	**3 000 000**	**2 567 389**	**2 400 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	1 092	22 000	21 675	5 000
Inventar	65 043	0	0	0
Driftsmateriale	102 503	29 000	24 833	130 000
Datautstyr (hardware)	13 315	1 240	1 199	10 000
Arbeidsklær og verneutstyr	21 298	22 000	21 454	15 000
Kontorrekvisita	24 062	30 000	31 744	25 000
Kurs, reiser, møter	2 310	5 000	0	2 500
Elektronisk kommunikasjon	30 466	35 000	31 065	35 000
Drivstoff	15 181	20 600	15 756	15 000
Annen kostnad transportmidler	12 504	0	25 714	2 000
Gaver	2 928	0	0	1 000
Styrekostnader	19 571	15 000	3 847	15 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	10 000	9 807	10 000
Bank og kortgebyrer	5 343	7 500	5 719	7 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	24 394	35 000	38 853	35 000
Andre driftskostnader	22 915	30 000	9 379	10 000
Sum	**364 800**	**262 340**	**242 920**	**319 875**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	421 811	150 000	266 597	200 000
Sum	**421 811**	**150 000**	**266 597**	**200 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 600 974	3 535 908	3 656 314	3 320 681
Andre rentekostnader	3 923	0	0	0
Sum	**3 604 897**	**3 535 908**	**3 656 314**	**3 320 681**

Note 17 - Bygninger

	Fiber	3 stk Elbil ladere	Gangvei	Kostpris opprinnelig	Påkostning bygg	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 593	65 625	0	26 507 600	33 047 853	2 573 027
Årets tilgang :	0	0	583 994	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 593	65 625	583 994	26 507 600	33 047 853	2 573 027
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 593	65 625	583 994	26 507 600	33 047 853	2 573 027
Anskaffelsesår :	2024	2024	2025	1972	2000	2004
Antatt levetid i år :						

	Garasje-rehabilitering	Vaktmester-kontor og gangveg	Parkerings-plasser	Infrastruktur EL-bil lading	Innredning verksted	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 202 610	4 142 205	860 767	1 149 688	286 409	
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	
Årets avgang :	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 202 610	4 142 205	860 767	1 149 688	286 409	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	
Bokført verdi pr.31.12:	3 202 610	4 142 205	860 767	1 149 688	286 409	
Anskaffelsesår :	2017	2017	2016	2018	2019	
Antatt levetid i år :						

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 587 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 587 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 587 800
Anskaffelsesår :	1972
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 100

Note 19 - Andre fellesanlegg

	Lekeplass 2015	Lekeplass 2016
Anskaffelseskost pr.01.01 :	225 488	171 569
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	225 488	171 569
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	225 488	161 559
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 009
Årets avskrivninger :	7 517	17 157
Anskaffelsesår :	2014	2016
Antatt levetid i år :	10	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Plenklipper	Bil	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 900	71 973	251 000	109 970
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 900	71 973	251 000	109 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	89 900	71 973	251 000	58 651
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	51 319
Årets avskrivninger :	0	0	6 276	21 994
Anskaffelsesår :	2011	2014	2015	2023
Antatt levetid i år :	10	10	10	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	1 340 975	971 091
Innskudd	421 480	369 884
Sum	**1 762 456**	**1 340 975**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	6 224 550	6 224 550
Sum	**6 224 550**	**6 224 550**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	74 692 647	78 630 160
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	74 046 171	73 462 177

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Oppgradering av EL-anlegg	Vedlikehold og refinanisering
Lånenummer:	**167080662 2**	**167080662 3**	**167080662 4**	**167080662 1**	**12134497619**	**16366392894**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2001	2001	2001	2001	2017	2022
Rentesats:	4.675 %	4.675 %	4.675 %	4.675 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.02.2031	01.08.2031	01.08.2032	01.02.2031	30.04.2047	15.11.2052
Opprinnelig lånebeløp:	19 820 719	25 653 354	11 850 000	19 664 427	7 185 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 121 785	8 496 529	4 640 993	6 205 021	5 903 097	13 575 708
Avdrag i perioden:	826 668	1 052 553	490 954	837 908	137 463	211 575
Lånesaldo 31.12:	**5 295 117**	**7 443 976**	**4 150 039**	**5 367 113**	**5 765 634**	**13 364 134**
Saldo 5 år frem i tid:	538 994	1 331 278	1 156 430	546 322	4 919 247	12 040 444

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	**16367712906**	**16369334402**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.10.2053	15.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	6 045 000	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	5 962 477	21 500 000
Avdrag i perioden:	87 928	292 465
Lånesaldo 31.12:	**5 874 550**	**21 207 535**
Saldo 5 år frem i tid:	5 330 449	19 336 359

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134497619	103	25 185	2 594 055
	12	25 111	301 332
	38	24 740	940 120
	1	24 053	24 053
	1	23 978	23 978
	1	23 608	23 608
	12	21 450	257 400
	14	19 238	269 332
	28	17 768	497 504
	3	17 606	52 818
	44	16 635	731 940
	3	16 473	49 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366392894	103	58 377	6 012 831
	12	58 205	698 460
	38	57 346	2 179 148
	1	55 751	55 751
	1	55 580	55 580
	1	54 720	54 720
	12	49 718	596 616
	14	44 592	624 288
	28	41 184	1 153 152
	3	40 809	122 427
	44	38 559	1 696 596
	3	38 184	114 552
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367712906	103	25 661	2 643 083
	12	25 586	307 032
	38	25 208	957 904
	1	24 507	24 507
	1	24 431	24 431
	1	24 054	24 054
	12	21 855	262 260
	14	19 601	274 414
	28	18 104	506 912
	3	17 939	53 817
	44	16 949	745 756
	3	16 785	50 355
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369334402	103	92 639	9 541 817
	12	92 366	1 108 392
	38	91 002	3 458 076
	1	88 472	88 472
	1	88 199	88 199
	1	86 835	86 835
	12	78 898	946 776
	14	70 763	990 682
	28	65 356	1 829 968
	3	64 760	194 280
	44	61 189	2 692 316
	3	60 593	181 779
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 1	103	23 445	2 414 835
	12	23 376	280 512
	38	23 030	875 140
	1	22 390	22 390
	1	22 321	22 321
	1	21 976	21 976

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	12	19 967	239 604
	14	17 908	250 712
	28	16 540	463 120
	3	16 389	49 167
	44	15 485	681 340
	3	15 335	46 005
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 2	103	23 130	2 382 390
	12	23 062	276 744
	38	22 721	863 398
	1	22 090	22 090
	1	22 022	22 022
	1	21 681	21 681
	12	19 699	236 388
	14	17 668	247 352
	28	16 318	456 904
	3	16 169	48 507
	44	15 278	672 232
	3	15 129	45 387
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 3	103	32 517	3 349 251
	12	32 421	389 052
	38	31 942	1 213 796
	1	31 054	31 054
	1	30 958	30 958
	1	30 480	30 480
	12	27 694	332 328
	14	24 838	347 732
	28	22 940	642 320
	3	22 731	68 193
	44	21 478	945 032
	3	21 269	63 807
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 4	103	18 128	1 867 184
	12	18 075	216 900
	38	17 808	676 704
	1	17 313	17 313
	1	17 259	17 259
	1	16 992	16 992
	12	15 439	185 268
	14	13 847	193 858
	28	12 789	358 092
	3	12 673	38 019
	44	11 974	526 856
	3	11 857	35 571

Resultat og balanse med noter for Granittvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granittvegen Borettslag

Styreleder	Kjetil Hay (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Solfrid E. Kristoffersen Wiggen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Fred Ørjan Søderholm (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Stine Anett Jacobsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Marit Falck (sign.)	20.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Granittvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: WINX9-JY1VY-KQ57V-HL2HZ-6EK0I-6TH1I

Shape the future with confidence

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

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

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

Tromsø, 23. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WINX9-JY1VY-KQ57V-HL2HZ-6EK0I-6TH1I

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-23 12:43:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WINX9-JY1VY-KQ57V-HL2HZ-6EK0I-6TH1I

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

4

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 490/71

Dato, avsluttende synsforr. 17. desember 1971

Arbeidssted	Malmvegen nr. 114, 116. (Blokk 76)
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag
Byggemelder	Cappelen og Rodahl
Ansvarshavende	Nordbetong A/S

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

9000 Tromsø, den 19. desember 1973

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

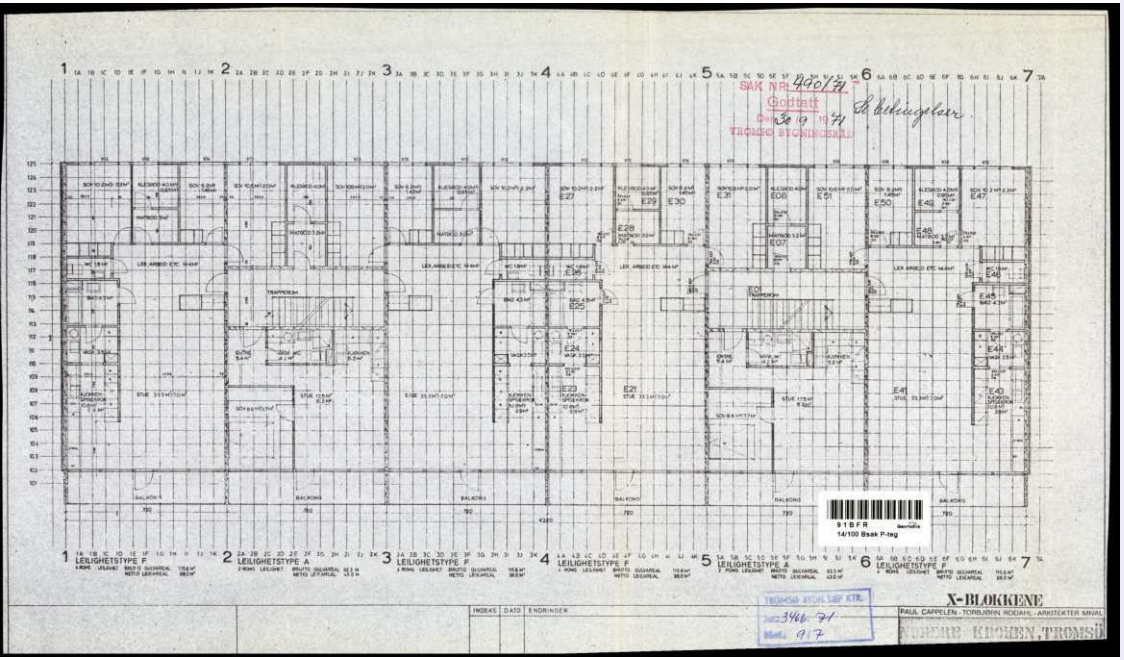
OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

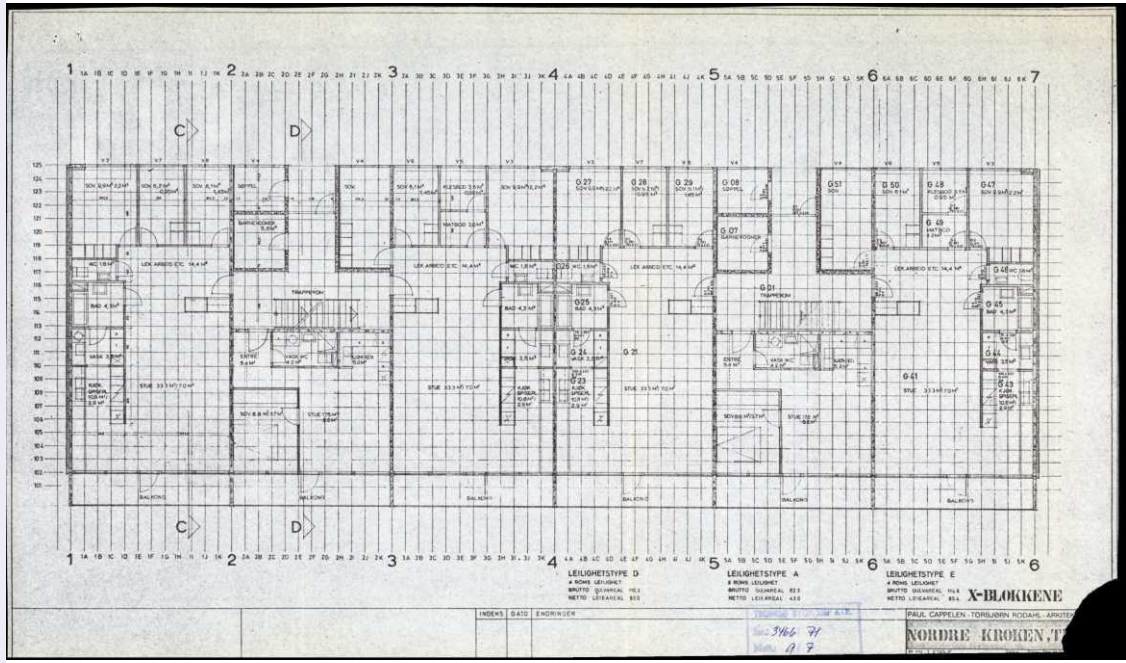
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

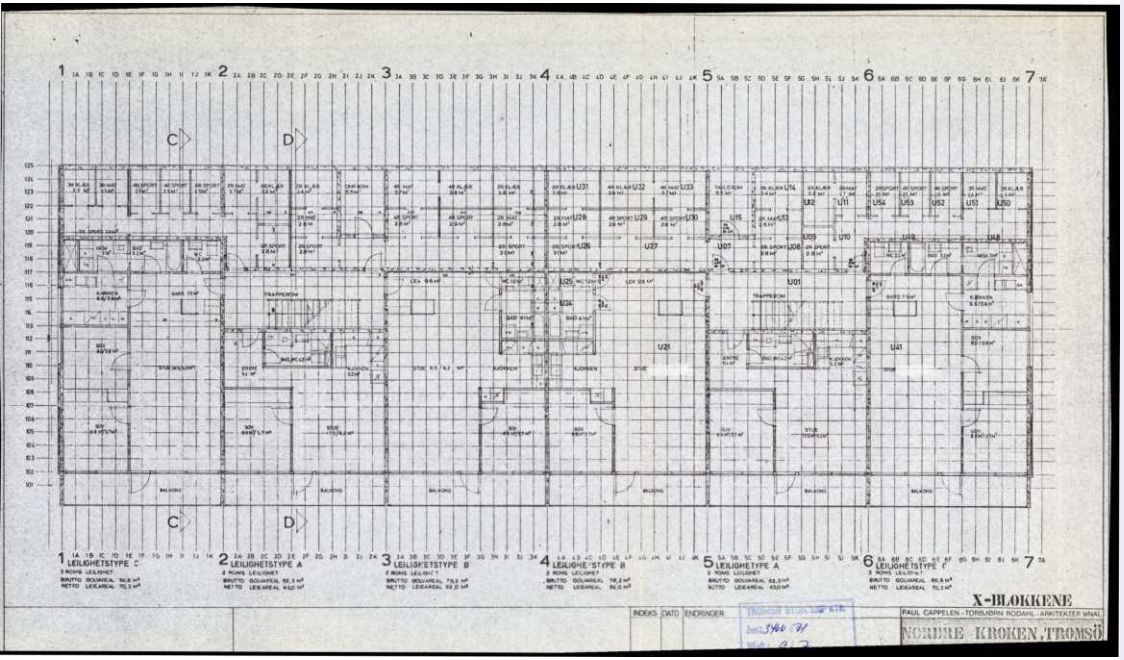
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

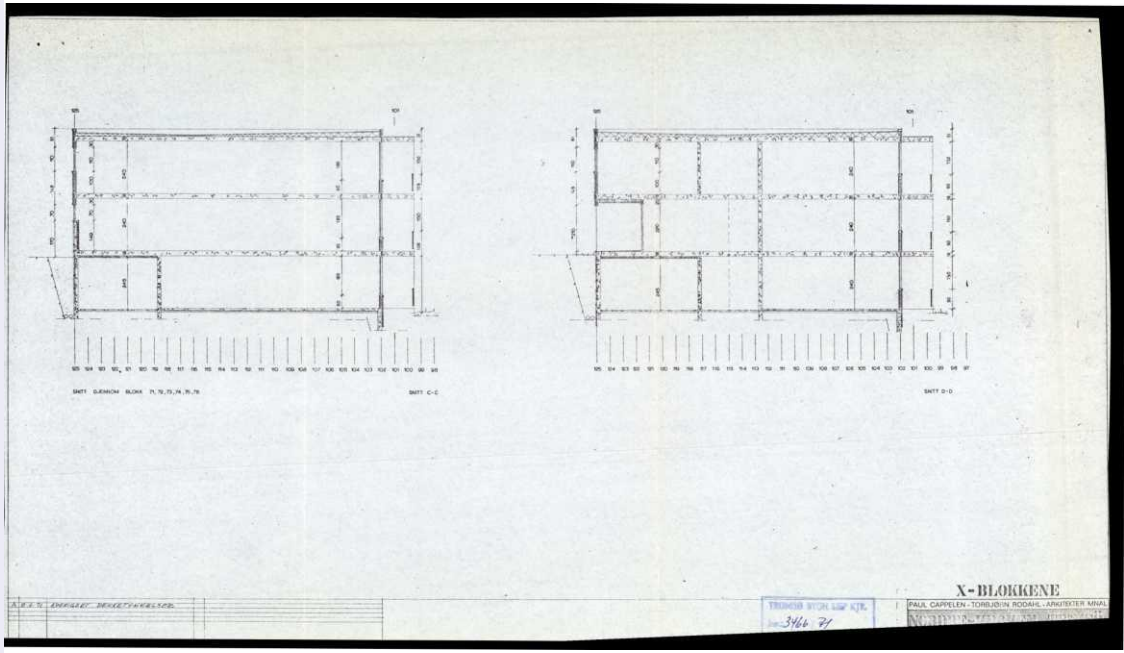
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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


SAK NR. 990/71
Godtatt
Dato 30 9 1971
TROMSØ STOMMESAK
LEILIGHETSTYPE F
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE F
LEILIGHETSTYPE F
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE F
X-BLOKKENE
INDEKS
DATO
ENDRINGER
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN, TROMSØ
TROMSØ BYGNINGSKONTOR
Sak 3466 71
Mappe 917
91BFR
14/100 Bsak P-teg


C
D
LEILIGHETSTYPE D
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE E
X-BLOKKENE
INDEKS
DATO
ENDRINGER
NORDRE KROKEN, T
TROMSØ BYGNINGSKONTOR
Sak 3466 71
Mappe 917


1 LEILIGHETSTYPE C
2 LEILIGHETSTYPE A
3 LEILIGHETSTYPE B
4 LEILIGHETSTYPE B
5 LEILIGHETSTYPE A
6 LEILIGHETSTYPE C
X-BLOKKENE
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN, TROMSØ


X-BLOKKENE
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-14/100/0

Bruksnavn	KROKEN BORETTSLAG DE	Beregnet areal	39 127.5
Etablert dato	12.10.1972	Historisk oppgitt areal	43 487.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
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
GRANITTVEGEN BORETTSLAG	950939745	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	04.03.1974			
DL - Kart- og delingsforretning	04.03.1974			
DL - Kart- og delingsforretning	12.10.1972			

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
☑	☐	☐	☐	☐	11.11.1994	21 509.5	
☐	☐	☐	☐	☐	11.11.1994	17 618.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190708810	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190708829	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710610	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710629	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710637	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710831	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710858	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710866	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710874	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710882	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
300591628	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 190708810: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 057.0
Antall boenheter	27	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	3 057.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	26.02.2021	26.02.2021
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024
EB - Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024
EB - Endre bygningsdata	07.01.2025	07.01.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	123.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

U01	9	1 017.0	0.0	1 017.0	0.0
H01	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
H02	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0

Bygning 190708829: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	4 971.0
Antall boenheter	33	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 971.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
H04	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
H01	6	951.0	0.0	951.0	0.0
U01	0	960.0	0.0	960.0	0.0
H03	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0

Bygning 190710610: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024
EB - Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	123.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygning 190710629: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	25.11.2021	25.11.2021
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024
EB - Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	123.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygning 190710637: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	6 628.0
Antall boenheter	44	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	6 628.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

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

B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	1 268.0	0.0	1 268.0	0.0
H03	12	1 360.0	0.0	1 360.0	0.0
H02	12	1 360.0	0.0	1 360.0	0.0
H04	12	1 360.0	0.0	1 360.0	0.0
U01	0	1 280.0	0.0	1 280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710637-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	47.0	0.0	47.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.2016	19.08.2016
IG - Igangsettingstillatelse	18.01.2017	18.01.2017
FA - Ferdigattest	12.12.2017	13.12.2017

Bygning 190710831: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024
EB - Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygning 190710858: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	4 971.0
Antall boenheter	33	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 971.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
H01	6	951.0	0.0	951.0	0.0

H04	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
U01	0	960.0	0.0	960.0	0.0
H03	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0

Bygning 190710866: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	4 971.0
Antall boenheter	33	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 971.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
H04	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0
H01	6	951.0	0.0	951.0	0.0
U01	0	960.0	0.0	960.0	0.0
H03	9	1 020.0	0.0	1 020.0	0.0

Bygning 190710874: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024
EB - Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygning 190710882: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024
EB - Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygning 300591628: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	59.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	59.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.08.2016	23.11.2016
IG - Igangsettingstillatelse	19.01.2017	13.12.2017
FA - Ferdigattest	20.11.2017	13.12.2017

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	59.0	59.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Granittvegen	1		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	3		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	5		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	7		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	9		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	11		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	102		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	104		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	106		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	108		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	110		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	112		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	114		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	116		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	118		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	120		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	122		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	124		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	126		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	128		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	130		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	132		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	134		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	136		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	138		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	140		9022 KROKELVDALEN

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 : 14 / 100 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0042	Kroken Nordre	Eldre reguleringsplan	01.07.1970		Blokkbebyggelse
0042	Kroken Nordre	Eldre reguleringsplan	01.07.1970		Blokkbebyggelse
0042	Kroken Nordre	Eldre reguleringsplan	01.07.1970		Konsentrert småhusbebyggelse
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	BBB3	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	BBB4	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	o_SVG1	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	o_SVG5	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?
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

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

Kommuneplan

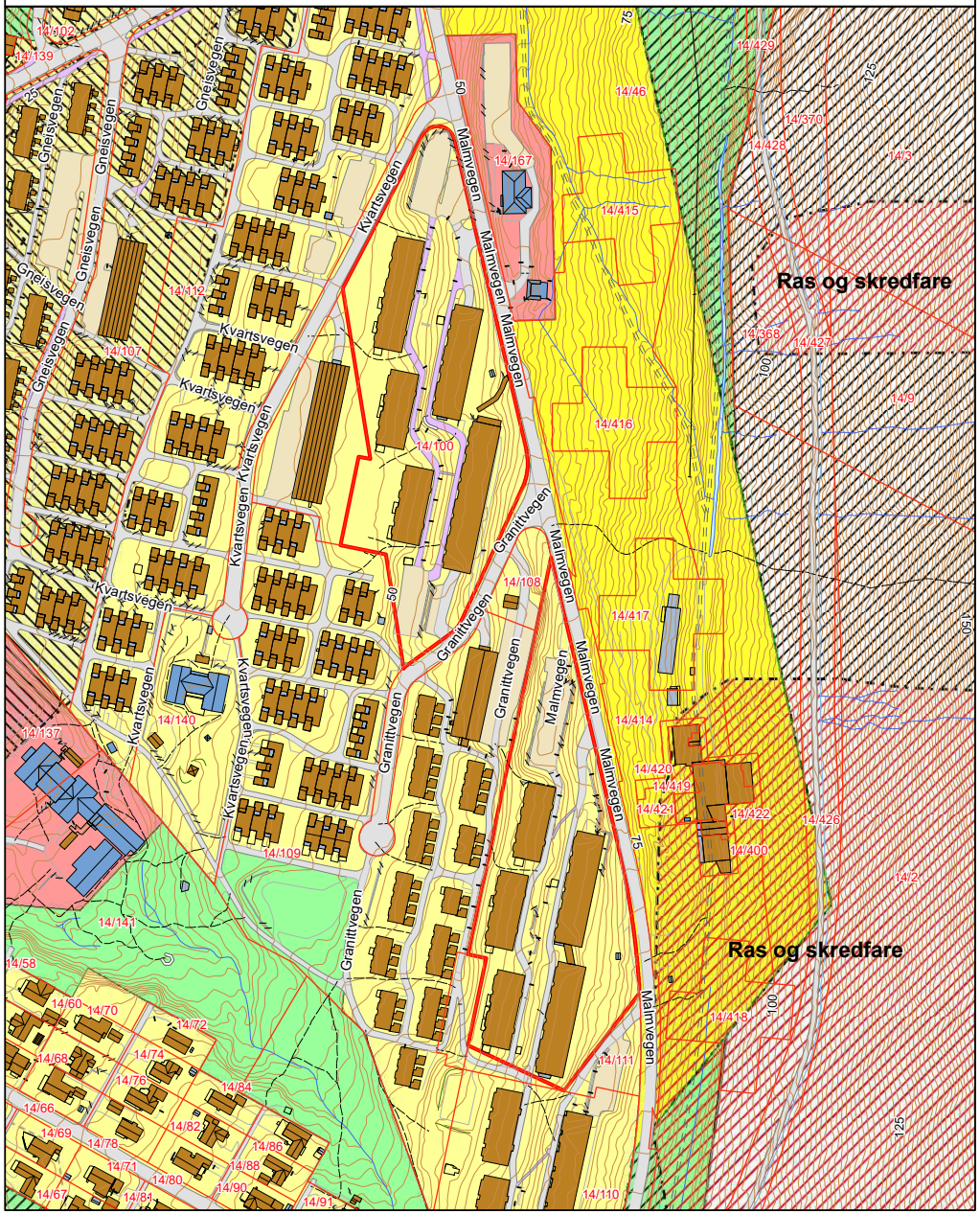
Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0

Målestokk: 1:3,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Forbudsgrense vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende

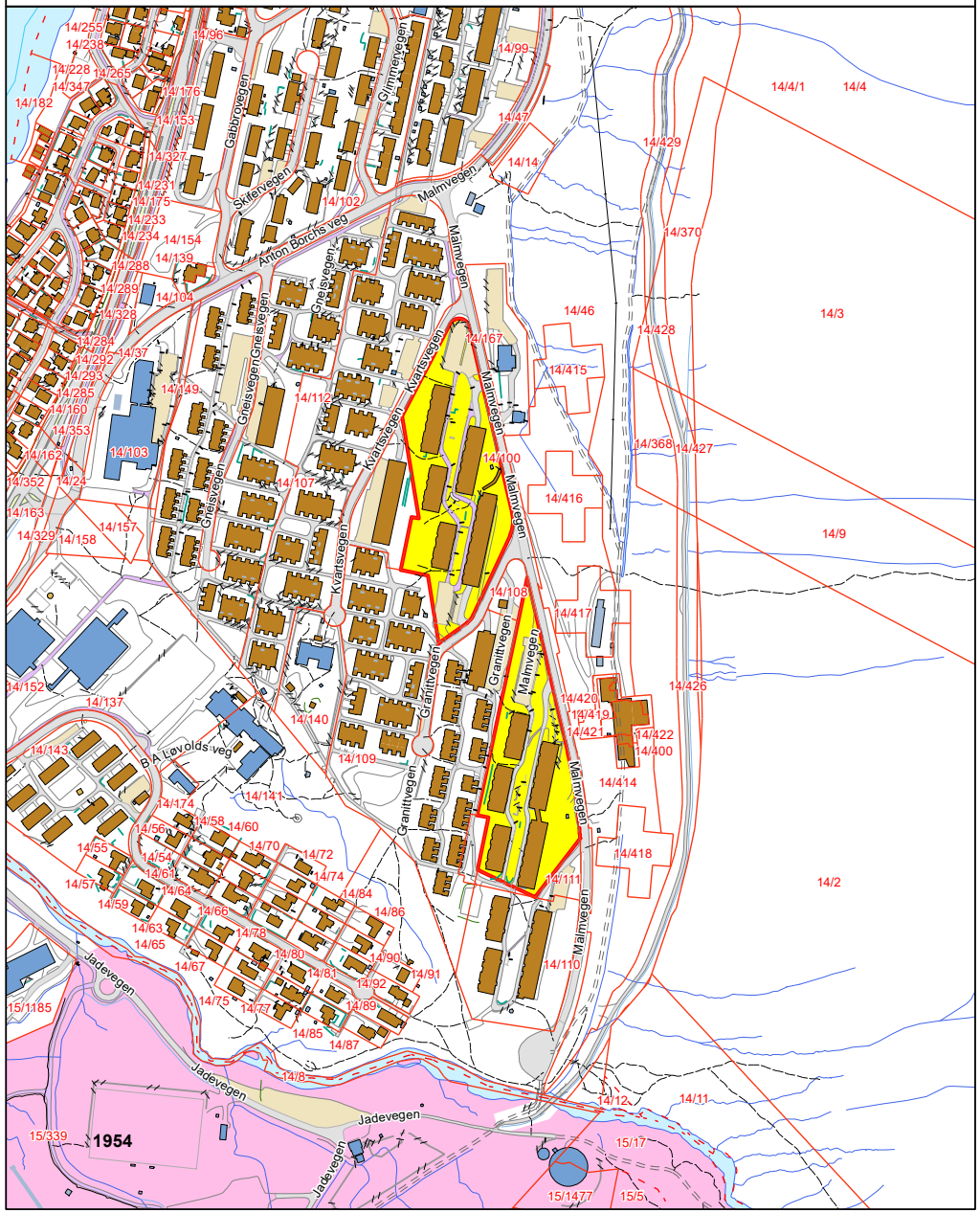
Pågående regulering

Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0
Planident:1954

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



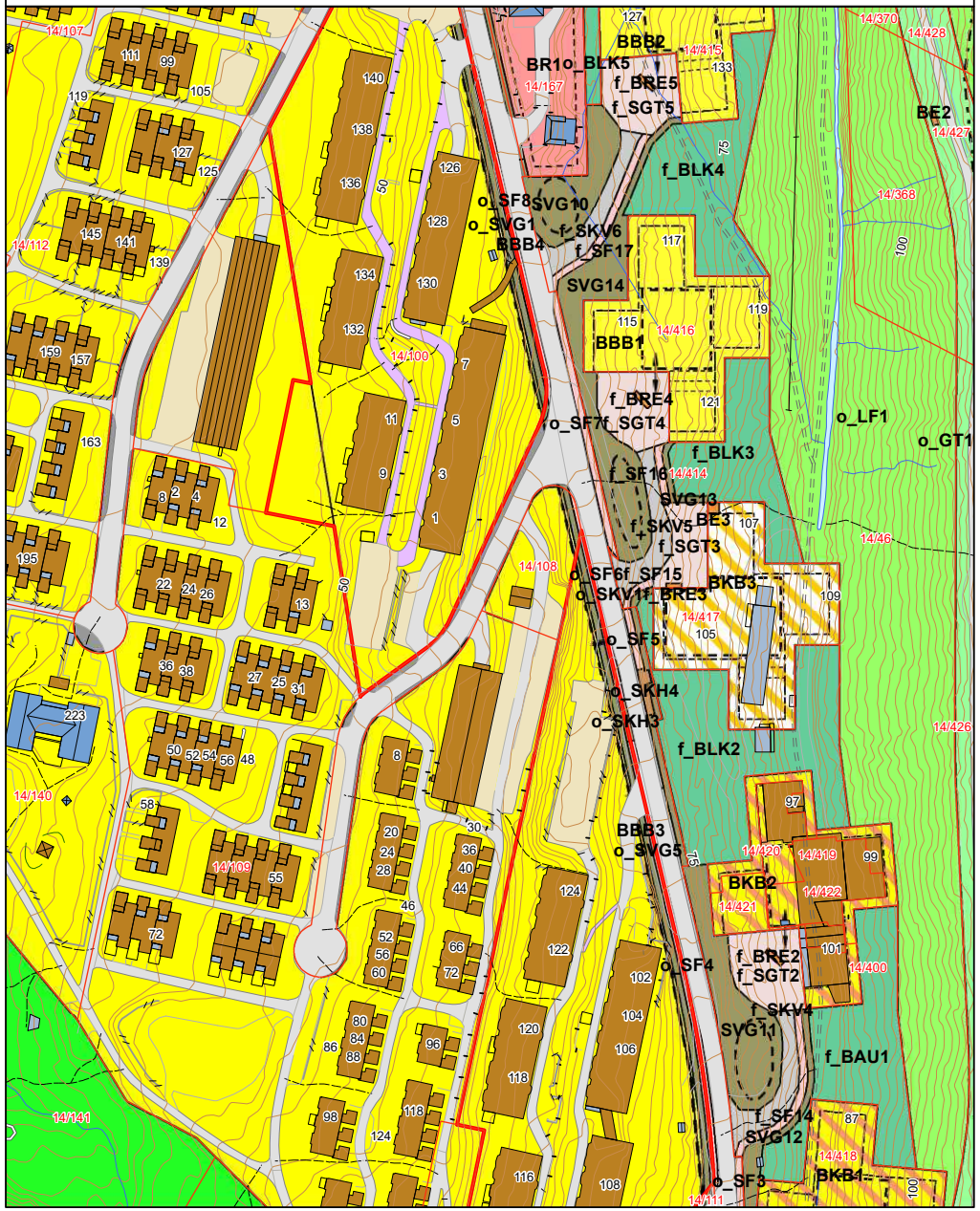
Reguleringsplan

Adresse: Malmvegen 116, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/100/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0042,1934
Ikrafttredelsesdato: 25.1.2023,1.7.1970
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3031 - Turvei
- 5130 - Friluftsformål
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Felles parkeringsplass

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260050 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Malmvegen 116, 9022 Krokelvdalen.
Andelsnr. 138 i Granittvegen borettslag, org.nr. 950939745, 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: 20260050
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no