

Velkommen til

Rundvannet 121, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rundvannet 121
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-	**BRA/BRA-i**	91 / 86 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 459 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 258 404,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 717 634,-	**Byggeår**	1980
Felleskostnader pr. mnd.	kr	11 673,-		

Energimerke 

Velkommen til Rundvannet 121! En lys og moderne 3-roms leilighet over to plan med flott utsikt og fast parkeringsplass.

Dette er et praktisk og lettstelt hjem i et meget ettertraktet område på Tromsøya. Leiligheten har en familievennlig beliggenhet med gangavstand til UNN og UiT, samt kort vei til barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg som Stakkevollan treningshall. Med umiddelbar nærhet til lysløypa og flotte turområder er alt tilrettelagt for en aktiv hverdag. Boligen har en god intern planløsning, hvor andre etasje er viet til sosiale soner med stue og kjøkken, mens første etasje rommer en mer privat del med soverom og bad. Fra stuen i øverste etasje kan du nyte en vidstrakt utsikt mot sundet og fjellene.

Høydepunkter:
- Gjennomgående oppgradert utvendig i regi av borettslaget i 2024-2025.
- Nytt taktekke, fasadeplater, vinduer og ytterdører fra 2025.
- To gode uteplasser: en balkong med utgang fra stuen og en romslig, markterrasse ved inngangen.
- Praktisk U-formet kjøkken med integrerte komfyr, koketopp, oppvaskmaskin. God skap- og benkeplass.
- Flislagt bad med gulvvarme, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rundvannet 121, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 364 i RUNDVANNET BORETTSLAG, org.nr. 959564116, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 708 404,-
Prisantydning	kr	3 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 258 404,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 717 634,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 717 634,-

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 11 673,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Grunnleie: kr 9 262,-
- Renter på fellesgjeld: kr 1 155,-
- Avdrag på fellesgjeld: kr 749,-
- Signal/ Altibox (Tilleggsytelser): kr 507,-

Det meste av fellesgjeld og felleskostnader er oppdatert etter renoveringen. Moderat økning må fortsatt forventes
Beløpet er opplyst av forretningsfører Boligbyggelaget Nord pr. 01.07.2026, 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 171 537 484,- pr 31-03-2026

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 16713058210
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 31.03.2026: kr 2 742 065,-
Andel av saldo: kr 18 145,-
Restløpetid: siste termin 20.11.2033
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,07 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 16713058220
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 31.03.2026: kr 5 048 771,-
Andel av saldo: kr 33 409,-
Restløpetid: siste termin 20.05.2039
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,07 %

Bank: Husbanken

Lånenummer: 16713058230
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 31.03.2026: kr 2 868 621,-
Andel av saldo: kr 18 982,-
Restløpetid: siste termin 20.05.2039
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,07 %

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16369061694
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.03.2026: kr 30 589 840,-
Andel av saldo: kr 202 420,-
Restløpetid: siste termin 30.01.2053
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,05 %
Merknad: Refinansiering av lån i dnb og handelsbanken

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 15201163681
Type: Byggelån
Restsaldo pr. 31.03.2026: kr 130 288 187,-
Andel av saldo: kr 862 148,-
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,20 %
Merknad: Mangler informasjon for terminberegning

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 underskudd på kr 80 186 408,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 9 456 860,-

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
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: 86 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjedehus
1: 48 m²,
2: 43 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
En fast biloppstillingsplass på oppmerket, utendørs fellesparkering.

Gjesteplasser skal ikke benyttes til langtidsparkering.

Lading av el-bil/hybrid:
Borettslaget har satt opp 8 elbilladere for beboerne og besøkende.

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

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Byggeår
1980 ifølge takstmann

Innhold
Leilighet over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 43 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, toalettrom, to soverom og bod.
BRA-e 5 m²: Sportsbod ved inngangsparti.

2. etasje
BRA-i 43 m²: Stue, spisestue, kjøkken og bod.

Boligen har en platting på ca. 18 m² ved inngangspartiet, samt en veranda på ca. 13 m² med utgang fra stue.

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 (udatert). Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er fra 1980 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet er beliggende i 2. etasje i åpen planløsning med stue og spisestue. Innredningen har slette fronter med over- og underskap, benkeplate med kum, og kitchenboard på vegger over benkeskap. Integrerte hvitevarer inngår i innredningen. Ventilasjon via ventilator med kullfilter/plasma-filter, montert i mai 2026 i regi av borettslaget.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom i 1. etasje med utstyr fra 2019. Flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Innredning med dusjkabinett og baderomsinnredning fra 2019, samt servant med skap. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk; ventilasjonsvifte ble byttet i 2026.

Toalettrom:
Separat toalettrom i 1. etasje. Malte plater på vegger, fliser på gulv, slett malt tak. Utstyrt med gulvmontert toalett og servant i skap med speil og lys.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrom, belegg i bod i 1. etasje, fliser på bad og toalettrom.
Vegger: Malte overflater, flis på bad, malte plater på toalettrom, kitchenboard på kjøkken over benkeskap.

Himling: Slett, malt tak.

Innvendige trapper:
Innvendig, malt trapp mellom etasjene med malte trinn.

Innvendige dører:
Malte, slette dører. Ukjent årstall

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:
Trykkvannsrør i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Nye ventilasjonsenheter montert i forbindelse med utvendig renovering i 2025. Mekanisk avtrekk på bad/wc/vaskerom. Ventilator med kullfilter/plasma-filter på kjøkken, montert i mai 2026 i regi av borettslaget.

Varmtvannstank:
200 l bereder i bod i 1. etasje med montert waterguard. Årstall: 2016.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Elektrisk arbeid er utført i forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag, herunder installasjon av nye utelys, ventilasjon, kjøkkenvifte, lys på utebod og nye stikkontakter på veranda og utebod.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Skyvedørsgarderober og garderobeskap på soverom. Garderobeskap i hall. Innvendig bod i 1. etasje og innvendig bod i 2. etasje, begge med hyller. Utvendig sportsbod ved inngang på ca. 5 m², innvendig renovert i 2026.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige trapper: En del slitasje på maling i trinn.

- Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Gulvet har svakt fall mot sluk, med lokalt fall rundt sluk. Gulvet tilfredsstiller ikke krav til sluk på monteringstidspunktet.

- Bad/vaskerom - Ventilasjon: Det har tidvis tidligere vært lukt fra avløp i bad. Ventilasjonsvifte for bad ble byttet i 2026.

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Stekeovn har til tider lagd svak pipende lyd når den skrus av/på og for å indikere at den er oppvarmet. Dette har i nyere tid kommet og gått uten klar grunn. Stekeovnen fungerer ellers greit. Lysstripen på kjøkkenet, over vasken, flimrer periodisk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: 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 dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: 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 dette er en risikokonstruksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Taktekking: Nytt taktekke i 2025. Taktekke er ikke befart. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Ventilator med kullfilter/plasma-filter monteres i mai 2026 i regi av borettslaget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår. Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann- og avløpsledninger. Ansvar for vedlikehold av stikkledninger tilligger borettslaget.

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: Takstmann målte svakt fall på gulv mot sluk, med lokalt fall rundt sluk. Det har noen få ganger siden 2019 vært problemer med rørlukter fra badet, noe som ikke har vært et problem på flere år etter regelmessig bruk av avløpsåpner. Det har også vært ett tilfelle av kjemisk lukt av ukjent årsak, sannsynligvis forårsaket av at noen i bygningen helte kjemikalier i delt avløp. Faglært arbeid: Ventilasjonsvifte for bad ble byttet i 2026 med sterkt forbedret avtrekk.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Dusjkabinett og ny baderomsinnredning ble montert i 2019. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller

oppgradert i forbindelse med dette arbeidet.

Pkt. 4: I forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag oppstod det vannlekkasjer fra boligens yttervegg mot soverom og i mindre omfang mot stuen i 2. etasje i perioden november 2024 til februar 2025. I hvert tilfelle ble det raskt oppdaget og tiltak ble iverksatt. Faglært arbeid: Ved rapporterte lekkasjer ble det utført lokale tiltak for å stoppe lekkasjen, og vifteovn ble benyttet for opptørking. Videre arbeid med ekstern yttervegg fikset steder hvor vann kunne komme inn (2025). Nytt listverk som tok skade i stuen ble byttet ut i 2026. Fuktmålinger utført i 2026 viste ikke forhøyede fuktverdier i de berørte områdene.

Pkt. 8: Under undersøkelser i forberedelse av renovering av Rundvannet borettslag ble det oppdaget tegn til råteskader eksternt på verandaene til noen av de øvre 4-roms leilighetene, men dette gjaldt ikke selgers blokk. Faglært arbeid: Råteskader ble utbedret i forbindelse med renovering av borettslaget i 2026.

Pkt. 10: Det har ved et par anledninger vært observert litt fukt og rennende vann (rundt 10-20 ml) fra avløpsrør for vaskemaskin. Dette virket som om det kom fra en pakning nært toppen på avløpsrøret, eller at avløpsvannslangen fra vaskemaskinen ikke var godt nok festet. Forrige eier opplyste at toalettet kan gå tett ved bruk; selger har ikke opplevd problemer med dette. Det ble også opplyst at eieren før forrige eier hadde hatt vannlekkasje rundt toalett i 2013; verken selger eller forrige eier har opplevd problemer med dette. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 12: Etter installasjon av ny ventilasjon i forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag ble det i en periode opplevd problemer med at viftene gjentatte ganger gikk i nødstopp. I forbindelse med bytting av gammel kjøkkenvifte ble ventilasjonsrør tilkoblet kjøkkenviften over stekeplaten fjernet, noe som medførte noen mindre skader på tak og vegger. Faglært arbeid: Elektriker justerte innstillingene på viftene i 2026, og nødstopp-problematikken opphørte. Hull i vegger ble delvis utbedret med plater. Det er fortsatt noen mindre synlige merker og hull i kjøkkeninnredningen.

Pkt. 13: Faglært arbeid: Det ble installert ny balansert ventilasjon med varmegjenvinning i forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag i 2025.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Tidligere eier som bodde i boligen fra 2016-2019 utførte selv oppgraderinger av det elektriske anlegget, estimert utført i 2017, med større oppgraderinger i 2. etasje og mindre i 1. etasje. I forbindelse med bytting av badeinnredning i 2019 ble det gjort noe elektrisk arbeid. I forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag i 2025 ble det gjort elektrisk arbeid i sammenheng med installasjon av nye utelys, balansert ventilasjon, kjøkkenvifte, lys på utebod og nye stikkontakter på veranda og utebod.

Pkt. 26: Så lenge renovering av Rundvannet borettslag pågår er det noe støy fra byggearbeidet. Arbeidet på selgers blokk er ferdigstilt, og mengden støy er sterkt redusert. Det er fortsatt noen visuelle forstyrrelser i borettslaget gitt pågående byggearbeid.

Pkt. 28: I forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag har fellesgjelden økt, og fellesutgiftene har økt tilsvarende. Fellesutgifter er oppgitt til kr 11 673 fra 01.07.2026.

Pkt. 31: Stekeovn har til tider lagd svak pipende lyd når den skrus av/på og for å indikere at den er oppvarmet. Dette har kommet og gått uten klar grunn, men stekeovnen fungerer ellers greit. Lysstripen på kjøkkenet over vasken flimrer periodisk og kan måtte byttes. Ingen tiltak er utført.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Nytt taktekke i 2025. Takkonstruksjon av betong-elementer.

Veggkonstruksjon:
Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner. Utvendig kledt med fasadeplater. Utvendig renovert i perioden 2024/25.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass fra 2025.

Dører:
Hoveddør i tre, bod-dør i tre og balkongdør i metall med glass med utgang fra stue. Årstall 2025.

Balkonger/terrasser:
Ny veranda på 13 m² over inngangsparti og sportsbod, med utgang fra stue. Verandaen har impregnert dekke og gelender av tre/fasade-plater, samt skillevegg i tre med beiset kledning. Platting på 18 m² ved inngang med gelender og skillevegg som har beiset kledning. Årstall 2025.

Utvendige trapper:
Ny trapp i metall fra vei fra 2025.

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
Rundvannet 121 ligger på Stakkevollan på Tromsøyas nordlige del, rundt seks kilometer fra sentrum. Leiligheten er østvendt og ligger i et skrånende terreng som gir utsikt over fjorden og fjellene på den andre siden av vannet. Balkongen har fri sikt i samme retning.

Selve Rundvannet ligger like ved borettslaget. Rundt vannet går en tretrapp og en gangsti som er tilgjengelig for barnevogn, og området er en del av Tromsømarka med bjørkeskog og småvann i alle retninger. Lysløypa er i nærheten, og det er kort vei inn i marka enten til fots eller på ski om vinteren.

Stakkevollan skole og Stakkevollan barnehage ligger begge et par minutters gange unna. Coop Extra Stakkevollan, med Post i butikk, er også i gangavstand. UNN og UiT nås til fots, noe som gjør adressen praktisk for ansatte og studenter ved sykehuset og universitetet.

Busstopp med linje 20 og 42 er et par minutters gange fra borettslaget, og derfra er sentrum nådd på under tjue minutter med buss. Tromsø lufthavn Langnes er rundt femten minutter unna 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
Integrert induksjonstopp og stekeovn samt integrert oppvaskmaskin. 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.

Selger opplyser: Av lyskilder så medfølger alle taklamper, spesifikt relevant for i hvert fall 1 lampe oppe som er krokhengt og koblet til med sukkerbit. Det følger også med et sort vitrineskap (er et "Town Høy Vitrine" skap fra Skeidar) som står i spisestue området.

Viktig informasjon
Selger opplyser: I forbindelse med borettslagets renovasjon er kun en opsjon valgt utenom standard, det store glassvinduet i stuen for ca kr 10 000 kr. Vet ikke når dette legges til fellesgjelden, men det er en relativt liten økning gitt størrelsen på fellesgjelden og vil da også ha relativt liten effekt på felleskostnader.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 14.01.1980. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler i baderomsgulv.

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 C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv avtale for TV og internett med Signal/Altibox. Dette er en månedlig tilleggsytelse på kr 507,-.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

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

Det er registrert pågående regulering i området.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 001 565,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 006 259,-.

Andel felles formue
kr 70 253,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er under forhåndsprøving med frist for å melde interesse. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

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

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

Eier
Gustav Godtliebsen og Mu Shee Shee Godtliebsen

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

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

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

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

Borettslaget holder på med en større renovering av bygningsmassen.

Styret har i 2025/2026 arbeidet med følgende:
* Styret har fortsatt på å holde styremøter annen hver uke og vil holde på dette til renoveringen begynner nærme seg slutten.
* Ordinært styrearbeid med økonomistyring, informasjon til beboere, kontakt med forretningsfører, samt generell saksbehandling.
* Pågående renovering av bygningsmasse innebærer økt møtevirksomhet med byggeleder,
entreprenør, økonomihåndtering, signering av endringslister, dialog både med andelseiere og byggeleder/entreprenør. Vi har pr 01.03.26 overtatt blokk N og O med de påpekte feil/mangler som ble oppdaget. En del av dette vil ikke kunne bli utført før snøen er borte. Det har vært oppfølgingsarbeid i prosjektet både på dag, ettermiddag og kveldstid.
* Garasjeanlegget følges opp i henhold til de utfordringer som har kommet i etterkant av prosjektet, herunder avtaler, feil og mangler. Det har vært oppfølgingsarbeid i prosjektet både på dag, ettermiddag og kveldstid. Vedlagt årsmeldingen ligger prosjektrapport økonomi som viser total kostand på hovedprosjektet og kostander som har påløpt i etterkant. Rapportene er utarbeidet av Bonord i samarbeid med styret.
* Styret har gjort noen endringer i Ordensreglene til borettslaget og disse kan man finne i minside hos bonord og på www.rundvannet.no som er hjemmesiden til borettslaget.
* Styret jobber fortsatt mot Lyse som er leverandør av el-bil anlegget med å få bort med de tekniske problemer som oppstår fra tid til annen. Det ble installert ny oppdatering desember 2025 som skulle fjerne en del problemer, men det viser seg fortsatt og være en del feil i nettet. Borettslaget har ikke hatt noen kostnader i forbindelse med feilretting og arbeid på anlegget.
* Fortsette digitalisering av styrearkivet, da dette ikke har hatt så stor fokus pga renoveringsprosjektet.

* Oppfølging av feilparkerte og hensatte biler på parkeringplassene. Det er gjort endringer i ordensreglene som ett resultat av gjentatte hendelser på parkering.
* Oppfølging og gjennomgang av serviceavtaler i borettslaget og gjennomføring av årskontroller.
* Gjennomgang av ulike serviceavtaler
* Dialog med kommune angående veistandard ved kommunale veier
* Oppfølging av forsikringssaker

Styret planlegger i 2026/2027:
* Nytt uteområde i friområdet ved RV 125
* Etablere lekeplasser og uteområder etterhvert som renoveringen avsluttes.
* Etablere drensrenne med varmekabel utenfor garasjeport.
* Anskaffe og montere 12 meters flaggstang slik at hele borettslaget ser flagget
* Fortsette digitaliseringen av styrearkivet
* Fortsette med styremøter annen hver uke til renoveringsprosjektet nærmer seg ferdig
* Styret planlegger renovere styrekontoret innvendig og har sendt ut anbudsforespørsel til forskjellige snekkerfirmaer.
*Fortsette tett dialog med Lyse ang elbil anlegget utvendig.
* Løpende oppfølging av prosjektet. Dette medfører møter og befaringer utenom styremøter. Dette inkluderer arbeid i forbindelse med overtagelse av delprosjekt.
* Lukking av avvik inne i leiligheter etterhvert som prosjektet avsluttes.
*Arbeide med regelverk knyttet til AirBnb utleie i borettslaget

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar 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 i Arnulf Olsen AS den 20-04-2026.
Veranda over inngang og sportsbod på 13 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA). Platting med rekkverk ved inngang på 18 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Sportsbod ved inngang på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Sportsbod fremkom etter tidligere regler som S-rom.

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
-Nabolagsprofil
-Selgers egenerklæring datert 28.06.2026
-Tilstandsrapport datert 20.04.2026
-Energiattest datert 06.04.2026
-Innkalling fra årsmøte datert 26.03.2026
-Protokoll fra årsmøte datert 26.03.2026
-Innkalling ekstraordinær generalforsamling datert 22.05.2024
-Vedtekter datert 01.04.2025
-Ordensregler 20.01.2026
-Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 14.01.1980
-Kommunalt vedtak på fasadeendring datert 12.06.2024
-Bygningstegninger datert 23.05.2024
-Bygningstegninger datert 23.05.2024'
-Matrikkelrapport datert 16.09.2025
-Eiendomsrapport datert 31.03.2026
-Kommuneplankart datert 29.03.2017
-Reguleringsplankart datert 25.09.1980
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Straumsvegen 1203, 9109 Kvaløya, tlf. 93678434
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


FAMILY
RULES
SHARE
LOVE








FAMILY
RULES
eep your
promises
SHARE
INK OF OTHERS
EFORE YOURSELF
ay I love you
O YOUR BEST
ay please
nd thank you
lways Tell
he Truth
ough at Yourself
UG OFTEN
SE K'ND WORDS
LOVE
ACH OTHER



Gjennomgående laminatgulv og lyse veggflater i hovedetasjen.



Store vindusflater gir rikelig med lys og leder ut til balkongen.




beko











Den sørøstvendte balkongen har plass til sittegruppe og gode solforhold.

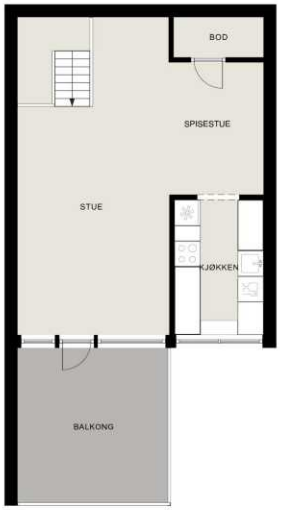




Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Rundvannet med flott utsikt over sundet.

Plantegning





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

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.


FAMILY
RULES
keep your
promises
SHARE
Say please
Always Tell
the Truth
LOVE

RUNDVANNET 121

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Rundvannet	Linje 20, 42	3 min / 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes		15 min

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.)	193 elever, 14 klasser	3 min / 0.2 km
Hamna skole (1-7 kl.)	180 elever, 13 klasser	21 min / 1.8 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	201 elever, 12 klasser	22 min / 1.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	250 elever, 25 klasser	11 min / 4.4 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)		11 min
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	800 elever, 48 klasser	8 min / 2.9 km
Breivang videregående skole	156 elever, 12 klasser	11 min / 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	17 min
Tromsø taxi	17 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

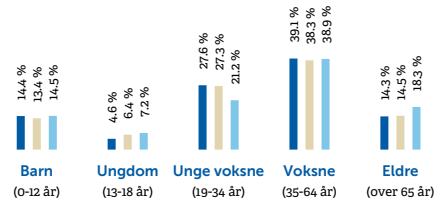
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stakkevollan barnehage (0-5 år)	54 barn	4 min / 0.3 km
Soldagen barnehage (0-5 år)	54 barn	11 min / 0.9 km
Trudvang barnehage (0-6 år)	27 barn	13 min / 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan	Post i butikk	7 min / 0.5 km
Coop Extra Isrenna	PostNord	17 min / 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

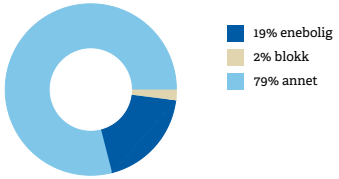
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollan treningshall, Bobla	Fotball	6 min / 0.5 km
Stakkevollanhallen	Aktivitetshall	7 min / 0.5 km
Feel24 Isrenna		16 min
EVO Tromsø Nord		9 min

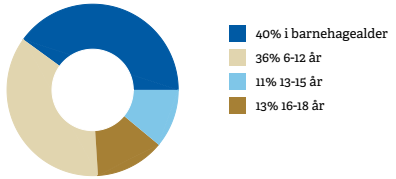
BOLIGMASSE



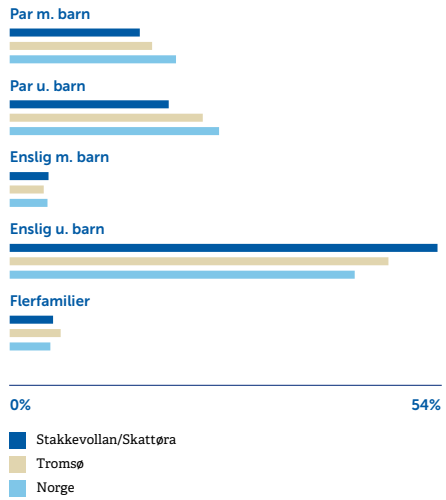
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	14 min
Sykehusapoteket i Tromsø	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



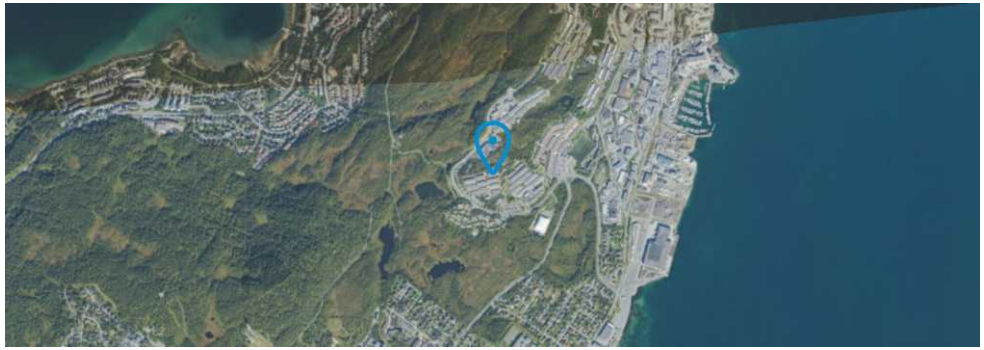
FAMILIESAMMENSETNING

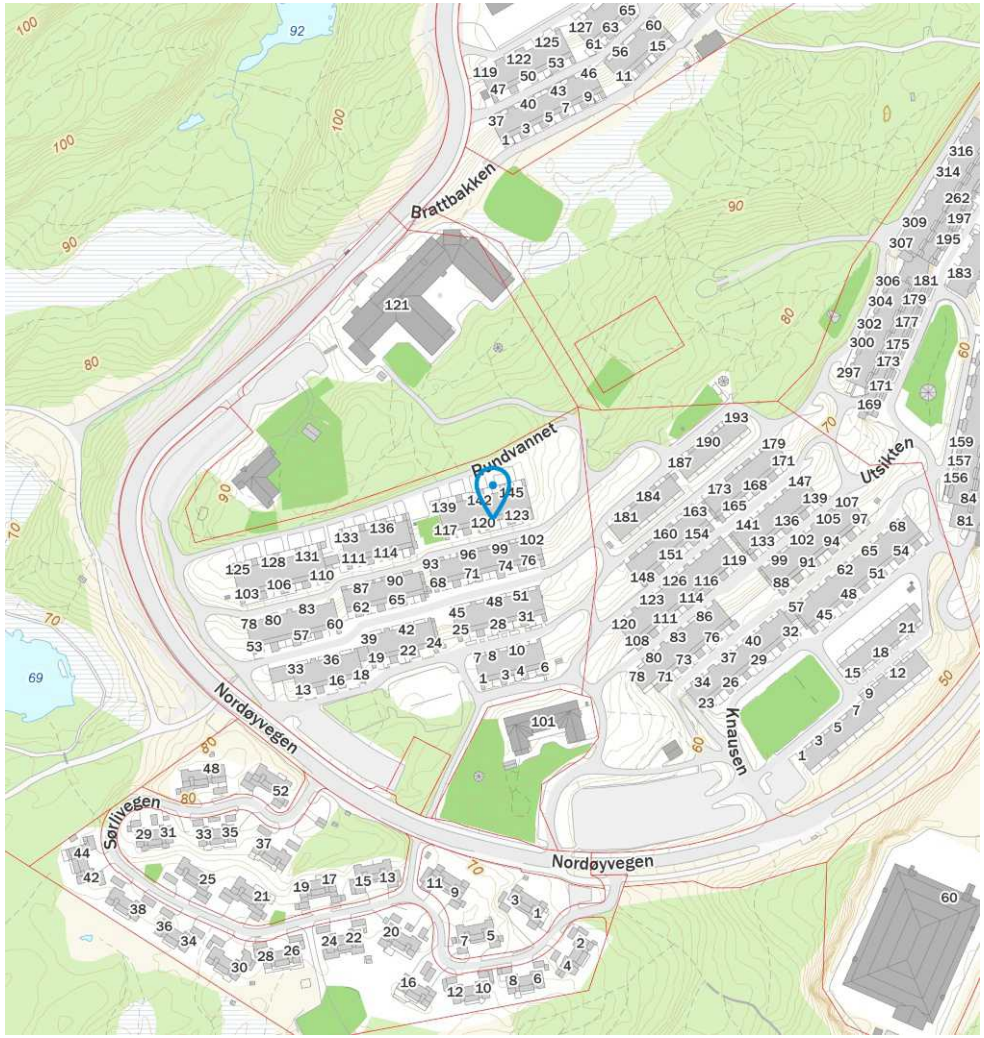


SIVILSTAND

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

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





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

Godtliebsen, Gustav
28.06.2026
Signed bankID

Godtliebsen, Mu Shee Shee
28.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gustav Godtliebsen

Mu Shee Shee Godtliebsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rundvannet 121
9018 TROMSØ

5501-125/424/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ved utførelse av inspeksjon for tilstandsrapport målte takstmann at det var "svakt fall på gulv mot sluk, med lokalt fall rundt sluk."
Annet enn det så har det noen få ganger siden 2019 vært problemer med "rør" lukt fra badet, dette har ikke vært et problem på flere år etter man passet på å bruke avløpsåpner 2 ganger i året. Det har også vært et tilfelle av en "kjemisk" lukt på badet av ukjent årsak, sannsynligvis forårsaket av at noen i bygningen helte kjemikalier i delt avløp. Kun skjedd en gang, lukt ble borte iløpet av 20 minutter. Siden den gang er avtrekk til badet forbedret med ny vifte, så luktrelaterte problemer burde være mindre sannsynlig.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Blikk og montering AS (underentreprenør for PEAB)

Beskrivelse av arbeidet: Ingen utbedring av svakt fall mot sluk. Ventilasjonsvifte for bad ble byttet, sterkt forbedret avtrekk. Kan oppjusteres til kraftigere trekk også ved behov.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Gunge VVS AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av dusjkabinett og ny badinnredning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I forbindelse renovering av Rundvannet borettslag oppstod det en rekke vannlekasjer fra boligens yttervegg mot boligens soverom og også i mindre omfang mot stuen i andre etasje når PEAB Bygg AS jobbet på yttersiden av blokken. Den første av disse lekkasjene oppstod 08.11.2024, den siste 18.02.2025. I hvert tilfelle ble det raskt oppdaget og det ble tatt grep for å hindre spredningen av vann (opptørking/bøtte), lekkasjer var av den graden at det sakte dryppet inn.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PEAB Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved rapporterte vannlekkasjer ble det raskt utført lokale tiltak for å stoppe lekkasjen. Vifteovn ble plassert på rom hvor vannlekkasje hadde funnet sted for å hjelpe med opptørking. Videre arbeid med ekstern yttervegg fikset steder hvor vann kunne komme inn.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PEAB Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt listverk som tok skade ved vannlekkasje opp i stuen ble byttet ut. Var ikke nødvendig å bytte listverk på soverommet nede pga vinduer der ble byttet og nytt listverk ble installert etter siste vannlekkasje.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arnulf Olsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Takstmann utførte fuktmålinger i områdene som ble påvirket av vannlekasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.

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?

- **Ja**

Vet at det under undersøkelser i forberedelse av renovering av Rundvannet borettslag ble oppdaget noen tegn til råteskader eksternt på verandaene til noen av de øvre 4-roms leilighetene, men dette var ikke i blokken min leilighet befinner seg i så langt jeg vet. Kjenner ikke til noen råteskader for min leilighet.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PEAB Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag skal råteskader ha blitt utbedret. Påvirket ikke min leilighet, men spørsmålet gjelder også borettslaget.

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

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

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Har opplevd litt fukt og rennende vann (rundt 10-20 ml) fra avløpsrør for vaskemaskin et par ganger, svært sjeldent (skjedd 2 ganger). Dette virket som om det kom fra en pakning nært toppen på avløpsrøret, så er mulig denne er blitt litt dårlig, men er også mulig at selve avløpsvann slangen fra vaskemaskinen ikke var godt nok festet i avløpsrøret og at observert vann oppstod direkte fra
avløpslangen.

Forrige eier opplyste i deres egenerklæring at "toalettet kan gå tett ved bruk", vi har ikke opplevd noe problemer med dette. Det ble også opplyst i forrige eiers egenerklæring at eieren før forrige eier hadde oppgitt i deres egenerklæring at det hadde vært "vannlekasje rundt toalett i 2013", vi har ikke opplevd noen problemer med dette, det hadde heller ikke forrige eier.

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

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

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

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

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

- **Ja**

Etter installasjon av ny balansert ventilasjon i forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag ble det i en periode opplevd problemer med at viftene gjentatte ganger gikk i nødstopp.
I forbindelse med bytting av gammel kjøkkenvifte ble ventilasjonsrør tilkoblet kjøkkenvifta over stekeplaten fjernet, dette medførte noe mindre skader på tak og vegger rørene var festet til.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PEAB Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: PEAB Bygg AS sendte elektriker for å undersøke ventilasjonsviftene, innstillingene på viftene ble justert, har ikke vært problemer med nødstopp etter dette. For skader på tak og vegger ble det utført delvis utbedring i form av at hull i veggene hvor rør gikk gjennom fikk plater over seg. Fortsatt noen mindre synlige merker og hull i kjøkkeninnredning hvor røret gikk gjennom.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PEAB Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert ny balansert ventilasjon med varmegjenvinning i forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier som bodde i boligen fra 2016-2019 var elektriker for Bravida og utførte selv oppgraderinger til det elektriske arbeidet. Større oppgraderinger i 2. etasje, mindre oppgraderinger i 1. etasje. Estimert utført arbeidsår er 2017, har ikke dokumentasjon på når nøyaktig arbeidet ble utført, kun at det ble utført. Står i forrige salgsoppgave for boligen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Gunge VVS AS

   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytting av badeinnredning ble det gjort noe elektrisk arbeid.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PEAB Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag ble det gjort en del elektrisk arbeid i sammenheng med installasjon av nye utelys, balansert ventilasjon, kjøkkenvifte, lys på utebod, nye stikkontakter på veranda og på utebod.

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?

• **Ja**

Det finnes en tidligere salgsoppgave fra når jeg kjøpte boligen i 2019. Det finnes også tilstandsrapporten for boligen som ble utarbeidet av takstmann ved Arnulf Olsen AS i forbindelse med forberedelse av salg for denne boligen. Er mulig at det også ble lagd en rapport til styret i borettslaget etter at de hadde noen inne for å ta fuktmåling i perioden det var vannlekasjer under renovering av Rundvannet borettslag i 2024/2025. Hvis det ble utarbeidet en rapport, har jeg ikke fått den.

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

• **Ja**

Så lenge renovering av Rundvannet borettslag pågår er det noe støy fra byggearbeidet, men de er på god vei til å være ferdig og jobber ikke lenger på bygget leiligheten befinner seg i så mengden støy er sterkt redusert fra tidligere. Det er fortsatt noen visuelle forstyrrelser i borettslaget gitt pågående byggearbeid, antar disse vil bli ryddet opp når renoveringen er ferdig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

For renovering av Rundvannet borettslag har det blitt økning i fellesgjelden, med dette har fellesutgifter økt (mer i lånrelaterte utgifter, mindre i vedlikeholdsutgifter). Usikker på hva endelig beløp for månedlige fellesutgifter blir å være når renovering av borettslaget er ferdig da det har vært endringer i renter og vi bare ble gitt estimater når renovering ble vedtatt. Endelig beløp ble estimert til litt over 12 tusen per måned. Fellesutgifter skal være 11 673 fra 01.07.2026.

Generelt

29. Har boligen 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?

- **Ja**

Stekeovn har til tider lagd svak "pipe" lyd når den skrus av/på og for å indikere at den er oppvarmet. Dette har i nyere tid kommet og gått uten klar grunn. Stekeovnen fungerer ellers greit.
Lysstripen på kjøkkenet over vasken flimrer periodisk, kan være den må byttes etterhvert. Installert av forrige eier, ser ut som den er av typen som er lagd for å kunne byttes ut ved behov.

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

- **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.

Tilstandsrapport

Kjedehus
Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 424
Andelsnummer 364

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1978 **Eiendomsverdi ref nr:** CP7527

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i to etasjer med normal slitasje.

Se den enkelte bygningsdel.

Kjedehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Nytt taktekke i 2025.
Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasadeplater.

Utvendig renovert i perioden 2024/25.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Hoveddør i tre.
Bod-dør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Ny veranda, over inngangsparti og sportsbod, med utgang fra stue på13 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/fasade-plater.
Skillevegg i tre med beiset kledning.

Platting på 18 m2 ved inngang med gelender som har beiset kledning.
Ny trapp i metall fra vei.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat .
Belegg på bod i 1. etg.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med malte trinn.

Malte, slette dører.

Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.
Skyvedørs-garderober i hall.
Hyller i boder.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Sportsbod er innvendig renovert i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med utstyr fra 2019.

Slett, malt tak.
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.

Smøremembran og plastsluk.
Dusjkabinett og baderomsinnredning fra 2019.
Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Ventilator med kullfilter/plasma-filter som montere i mai 2026 i regi av borettslaget.

SPESIALROM Gå til side

Toalett-rom med slett, malt tak.
Malte plater på vegger
Fliser på gulv.
Gulv-montert toalett og servant i skap med speil og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon.
Nye ventilasjons-enheter er montert i forbindelse med utvendig renovering.

200 l bereder i bod i 1. etg med montert waterguard.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Drenering fra byggeår.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

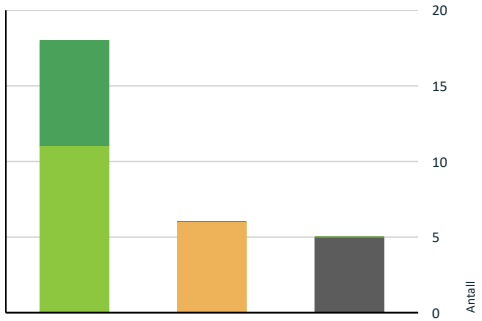
Rekkehuset er full-renovert utvendig i perioden 2024 - 2025.

Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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.

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Rekkehuset er full-renovert utvendig i perioden 2024 - 2025.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Nytt taktekke i 2025.
Tak-tekke er ikke befart.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende vegger/yttervegger med isolerte tre/betongkonstruksjoner.
Utvendig kledt med fasadeplater.
Utvendig renovert i perioden 2024/25.

Årstall: 2025

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Betong-elementer.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse
Hoveddør i tre.
Bod-dør i tre.
Balkongdør i metall med glass med utgang fra stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Ny veranda, over inngangsparti og sportsbod, med utgang fra stue på 13 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/fasade-plater.
Skillevegg i tre med beiset kledning.

Platting på 18 m2 ved inngang med gelender og skillevegg som har beiset kledning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Platting ved inngang.

Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Veranda

TG 0 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Ny trapp i metall fra vei.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Gulv med laminat .
Belegg på bod i 1. etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking ikke foretatt.
Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig i bod og uten fukt-indikasjoner.
Det er videre foretatt fukt-søk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig, malt trapp mellom etasjene med malte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del slitasje på maling i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Trinn kan males.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.
Skyvedørs-garderober i hall.
Hyller i boder.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Sportsbod er innvendig renovert i 2026.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom med utstyr fra 2019.

Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for vurderingen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Flis på vegger.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har svakt fall på gulv mot sluk, med lokalt fall rundt sluk.
Gulvet tilfredsstiller ikke krav til sluk på monterings-tidspunkt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet fungerer med avviket, men tilfredsstillende fall til sluk må etableres ved renovering av rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett og baderoms-innredning fra 2019.
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har tidvis tidligere vært "lukt" fra avløp i bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsvifte for bad ble byttet i 2026.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stekeovn har til tider lagd svak "pipe" lyd når den skrus av/på og for å indikere at den er oppvarmet. Dette har i
nyere tid kommet og gått uten klar grunn. Stekeovnen fungerer ellers greit.

Lysstripen på kjøkkenet, over vasken, flimrer periodisk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll bør utføres og eventuell utskifting.
Lysstripen på kjøkkenet kan byttes etterhvert.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter/plasma-filter som montere i mai 2026 i regi av borettslaget.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett-rom med slett, malt tak.
Malte plater på vegger
Fliser på gulv.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulv-montert toalett og servant i skap med speil og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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 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 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.
Nye ventilasjons-enheter er montert i forbindelse med utvendig renovering.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l bereder i bod i 1. etg med montert waterguard.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Elektrisk anlegg

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 kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke opplyst.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I løpet av dagens eiers eierperiode.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I forbindelse med renovering av Rundvannet borettslag ble det gjort en del elektrisk arbeid i sammenheng med installasjon av nye utelys, ventilasjon, kjøkkenvifte, lys på utebod, nye stikkontakter på veranda og på utebod.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger .
Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

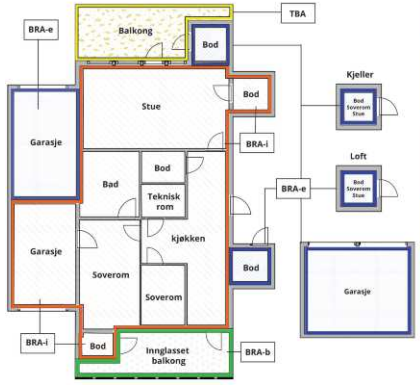
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	43	5		48	18
2. Etasje	43			43	13
SUM	**86**	**5**			**31**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, bod	Sportsbod	
2. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, bod		

Kommentar

Veranda over inngang og sportsbod på 13 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Platting med rekkverk ved inngang på 18 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Sportsbod ved inngang på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rekkehuset er full-renovert utvendig i perioden 2024 - 2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	80	10

Kommentar

Kjedehus — Sportsbod fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Rundvannet 121 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 424
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Gustav Godtliebsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Rundvannet 121

Hjemmelshaver
Rundvannet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUNDVANNET BORETTSLAG	959564116			Godtliebsen Gustav, Godtliebsen Mu Shee Shee

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
364

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rundvannet 121 ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.04.2026		Gjennomgått	125	Nei
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	29.06.2026	
3	05.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Rundvannet 121, 9018 TROMSØ	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277808**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190673545**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **424**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
176,16 kWh/m²	**16 031 kWh**



Rundvannet 121, 9018 TROMSØ

Detaljering

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

Rundvannet 121, 9018 TROMSØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rundvannet Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Sted: Thon conference Tromsø

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

18.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Rundvannet Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 26.03.2026

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 Rundvannet Borettslag torsdag 26.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Rundvannet Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Sted: Thon conference Tromsø

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Valg av styremedlemmer
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Valg av valgkomité
- 5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 LÅNEOPPTAK OPSJONER

7 PLASSERING AV MÅKELUKER PÅ 3- OG 4-ROMS LEILIGHETER (RV 38)

8 FELLES SYKKELBOD/SYKKELSKUR (RV 128)

9 SOLSKJERMING (RV 130)

10 MØTELOKALE FOR GENERALFORSAMLING/BEBOERMØTER (RV 45)

11 UTSKIFTING AV VINDUER SOM SKAL VÆRE RØMNINGSVINDUER (RV 140)

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: Henning André Østvoll Norbakken er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Sonni Christina Bruvold er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2026.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 9 762 246 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt til kr 380 000. I budsjettet for renoveringen av bygningsmassen er det budsjettert med ett tillegg på 200 000 kr per år i prosjektperioden. Dette begrunnes med økt mengde styrearbeid, samt møter, befaringer og oppfølging av prosjekt. Herunder også tapt arbeidstid fra ordinært arbeid.Utover dette, indeksreguleres styrehonoraret til 380 000, i henhold til konsumprisindeks fra i fjor til i år.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 380 000 + kr 200 000 i tillegg i henhold til renoveringsbudsjettet. Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling til torsdag 26.03.2026.

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Det er kommet to forslag til styreleder da valgkomiteen ikke ble enig seg i mellom.

Valgkomiteens flertall (Anita Dimmen (RV 125) og Dagfinn Gundersen (RV 133)) har følgende innstiling til styreleder:

-Styreleder: Torstein Pedersen (RV 31)

Valgkomiteens mindretall (Gørill Nilsen (RV 38)) har følgende innstilling til styreleder:

-Styreleder: Line Husjord (RV 71)

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

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Kari Mette Aaseth (RV 89) er på valg og Torstein Pedersen (RV31) er på valg.

Valgkomiteens flertall (Anita Dimmen (RV 125) og Dagfinn Gundersen (RV 133)) har følgende innstiling til styremedlemmer:

-Styremedlem: Ellen-Johanne Kvalsvik (RV 95)

-Styremedlem: Mathias Sønstabø Stavland (RV 120)

Valgkomiteens mindretall (Gørill Nilsen (RV 38)) har følgende innstilling til styremedlemmer:

-Styremedlem: gjenvalg av Kari Mette Aaseth (RV 89)

-Styremedlem: Alf Gunnar Johnsen (RV 45)

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

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges inntil 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens flertall (Anita Dimmen (RV 125) og Dagfinn Gundersen (RV 133)) har følgende innstiling til varamedlemmer:

-Varamedlem: gjenvalg av Tove Johansen (RV 134)

-Varamedlem: gjenvalg av Gunn Janne Hansen (RV 142)

Valgkomiteens mindretall (Gørill Nilsen (RV 38)) har følgende innstilling til varamedlemmer:

-Varamedlem: Heidi Ekmann (RV 105)

-Varamedlem: Arne Henrik Aggersborg (RV 119)

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

5.5 Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité.

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

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

6. LÅNEOPPTAK OPSJONER

I ekstraordinær generalforsamling 22.05.2024 ble det vedtatt et byggelån på kr 188 000 000,- til rehabilitering av borettslaget. Generalforsamlingen besluttet også at de andelseierne som ønsket å benytte opsjoner skulle kunne gjøre dette og at dette kunne finansieres via låneopptak. På dette tidspunktet visste man ikke hva denne lånesummen ville bli, men nå når rehabiliteringen går mot slutten, vet man at sum opsjoner er i underkant av kr 3 200 000,- Dette lånet vil kun fordeles på de som har valgt dette, og vil fordeles iht. faktisk kostnad på valgte opsjoner.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konvertere byggelånet i to annuitetslån:

  Ett annuitetslån på inntil kr 184 800 000,- som gjelder renoveringen for samtlige andelseierne og som skal fordeles iht. fordelingsnøkkel.

  Ett annuitetslån på inntil kr 3 200 000,- som gjelder valgte opsjoner som skal betales via felleskostnader og som kun skal fordeles på de andelseierne som har valgt opsjoner og betaling via felleskostnader. Dette lånet fordeles etter faktisk kostnad på de andelseierne som valgte opsjoner. Begge lånene skal ha flytende rente og løpetid på inntil 48 år etter renoveringen er over.

- Som sikkerhet gis pantedokument, som vedtatt 22.05.2024, pålydende kr 250 000 000,- i borettslagets eiendom g.nr. 125, b.nr. 424 i Tromsø kommune med prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne.

7. PLASSERING AV MÅKELUKER PÅ 3- OG 4-ROMS LEILIGHETER (RV 38)

Plassering av måkeluker må avveies mellom to forhold, HMS og hva som er praktisk for beboerne. Hovedprinsippet har vært at denne plasseres i side som vender inn mot gårdsrom da dette i følge COWI følger hovedprinsippet at denne ikke skal plasseres over intern vei.

Nå viser det seg at en rekke leiligheter likevel får plassering av måkeluke ut mot intern vei, slik som RV 25, 60, 86–92 og 93–102.

Det finnes en rekke andre leiligheter der måkeluke kunne ha blitt flyttet retning intern vei uten at dette ville gått på sikkerheten slik som:

RV 25-32, 55-77, 103-146. Det vil være unntak her, trolig særlig for de som har valgt opsjon glass. For at beboerne i størst mulig grad skal slippe måke samme snø to ganger foreslås følgende:

Forslag til vedtak: Alle måkeluker som kan flyttes, flyttes for å redusere belastning måking.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at måkelukene på de nye verandaene blir værende der de er montert. Det vil være fordeler og ulemper uansett plassering, og lukene er montert der det er vurdert som mest hensiktsmessig med tanke på sikkerhet og avløpsrør fra verandaer. Flere velger glass i front og det kan ikke kombineres med måkeluker. Ved måkeluke ut mot vei vil bruken begrense seg til måkedager. Evt. må snøen måkes to ganger også her.

Det må tas HMS-hensyn til eventuelle forbipasserende. For beboere i Q og R er måkelukene på nyetablerte balkonger plassert i front da det er eneste mulighet på disse leilighetene.

8. FELLES SYKKELBOD/SYKKELSKUR (RV 128)

Vi er flere som sykler i borettslaget og jeg ønsker at styret skal utrede mulighet for å bygge felles sykkelbod/sykkelskur som kan brukes av andelseierne. Dette vil frigi plass i andelseiernes egne boder, og jeg tror det vil gjøre det lettere å ta miljø- og helsevennlige valg i hverdagen.

I Bonords artikkel "Gjør tidenes største miljøløft" (https://www.bonord.no/aktuelt/2025/gjor-tidenes-storste-miljoloft/) skrives det at man er i ferd med å gjøre Stakkevollan til Tromsøs grønneste bydel, og jeg tenker at etablering av felles sykkelparkering vil være i tråd med dette.

Det er mulig å undersøke om det finnes midler som kan søkes på til dette formålet (f.eks. fra Tromsø kommune, Samfunnsløftet, Bonord o.l.).

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for etablering av sykkelbod/sykkelskur, samt eventuell kostnad og mulighet for delvis finansiering.

Styrets innstilling: Styret utreder mulighet for etablering av sykkelbod/sykkelskur, samt eventuell kostnad og mulighet for delvis finansiering når prosjektet avsluttes og friområdene blir frigjort.

9. SOLSKJERMING (RV 130)

Ønsker at styret legger til rette for utvendig solskjerming. Hvis det er slik at det skal være «likt» utseendemessig, må styre innhente priser og løsninger fra tilbydere.

Forslag til vedtak: Innhente priser og løsninger på utvendig solskjerming/screening fra tilbydere.

Styrets innstilling: Styret er negativ til montering av utvendig solavskjerming. Dette begrunnes i at Borettslaget er i renovering med b.la. nye fasader. Styret ønsker ikke at de nye fasadeplatene skal forringes. I tillegg er det ikke tatt høyde for innfestning bak fasadeplatene i prosjektet.

Det er garantitid på alt arbeid som utføres nå og styret ønsker ikke at en slik montering skal kunne påvirke garantiansvaret.

10. MØTELOKALE FOR GENERALFORSAMLING/ BEBOERMØTER (RV 45)

Disse må kunne avholdes på Stakkevollan. Utsikten borettslag sine lokaler har vært brukt tidligere.

Det må være et mål at flest mulig kommer på møtene, da må det være enklere for alle å møte her. Regner med det er rimeligere.

Alf Gunnar Johnsen (RV 45)

Styrets innstilling: Styret har sjekket pris og det er ikke rimeligere å leie møtelokale på Utsikten, enn hva det er å leie møtelokale på hotell o.l. i sentrum.

Styret ønsker ikke at generalforsamlingen skal avholdes i lokaler der det ikke er tilrettelagt med skjermer, lydutstyr og enkel bevertning.

11. UTSKIFTING AV VINDUER SOM SKAL VÆRE RØMNINGSVINDUER (RV 140)

Alle vinduer som defineres som rømningsvinduer må skiftes til den åpningsstørrelse som plan- og bygningsloven tilsier. Denne utgiften må Cowi/Bonord dekke. De vinduene som er skiftet ut var rømningsvindu og var en kombinasjon av glidehengslet utadslående og sidehengslet innadslående (full åpning).
John-Sigmund Olsen, RV. 140.

Styrets innstilling: Styret har fått brannrådgiver til å sjekke dette opp, samt fått henne til å revidere brannskisser og brannkonsept. Det er ikke krav om rømning via vinduer fra soverom i etasjer som har utgang direkte til terreng.

Årsmelding 2025 for Rundvannet Borettslag

Generelle opplysninger

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

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Fremtind Forsikring AS med polisenummer 19813378. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Rundvannet Borettslag benytter Bevar HMS gjennom BoNord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Rundvannet 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 -80 186 408.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 11 811 255.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 9 762 246.

Boligselskapet har ikke konto for øremerket midler for fremtidig vedlikehold.

16 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3 195 333.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Henning André Østvoll Norbakken
Styremedlem, Vera Igeland
Styremedlem, Sonni Christina Bruvold
Styremedlem, Kari Mette Aaseth
Styremedlem, Torstein Pedersen
Varamedlem, Sindre Heimland Kjeldsberg
Varamedlem, Tove Johansen
Varamedlem, Gunn Janne Hansen

Styrets arbeid i 2025/2026

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 20 møter hvor 120 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025/2026 arbeidet med følgende:

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

* Ordinært styrearbeid med økonomistyring, informasjon til beboere, kontakt med

forretningsfører, samt generell saksbehandling.

* Pågående renovering av bygningsmasse innebærer økt møtevirksomhet med byggeleder,
entreprenør, økonomihåndtering, signering av endringslister, dialog både med andelseiere og byggeleder/entreprenør. Vi har pr 01.03.26 overtatt blokk N og O med de påpekte feil/mangler som ble oppdaget. En del av dette vil ikke kunne bli utført før snøen er borte. Det har vært oppfølgingsarbeid i prosjektet både på dag, ettermiddag og kveldstid.

* Garasjeanlegget følges opp i henhold til de utfordringer som har kommet i etterkant av prosjektet, herunder avtaler, feil og mangler. Det har vært oppfølgingsarbeid i prosjektet både på dag, ettermiddag og kveldstid. Vedlagt årsmeldingen ligger prosjektrapport økonomi som viser total kostand på hovedprosjektet og kostander som har påløpt i etterkant. Rapportene er utarbeidet av Bonord i samarbeid med styret.

* Styret har gjort noen endringer i Ordensreglene til borettslaget og disse kan man finne i minside hos bonord og på www.rundvannet.no som er hjemmesiden til borettslaget.

* Styret jobber fortsatt mot Lyse som er leverandør av el-bil anlegget med å få bort med de
tekniske problemer som oppstår fra tid til annen. Det ble installert ny oppdatering desember 2025 som skulle fjerne en del problemer, men det viser seg fortsatt og være en del feil i nettet. Borettslaget har ikke hatt noen kostnader i forbindelse med feilretting og arbeid på anlegget.

* Fortsette digitalisering av styrearkivet, da dette ikke har hatt så stor fokus pga renoveringsprosjektet.

* Oppfølging av feilparkerte og hensatte biler på parkeringplassene. Det er gjort endringer i ordensreglene som ett resultat av gjentatte hendelser på parkering.

* Oppfølging og gjennomgang av serviceavtaler i borettslaget og gjennomføring av årskontroller.

* Gjennomgang av ulike serviceavtaler

* Dialog med kommune angående veistandard ved kommunale veier

* Oppfølging av forsikringssaker

Styrets planer i 2026/2027

Styret planlegger i 2026/2027:

* Nytt uteområde i friområdet ved RV 125

* Etablere lekeplasser og uteområder etterhvert som renoveringen avsluttes.

* Etablere drensrenne med varmekabel utenfor garasjeport.

* Anskaffe og montere 12 meters flaggstang slik at hele borettslaget ser flagget

* Fortsette digitaliseringen av styrearkivet

* Fortsette med styremøter annen hver uke til renoveringsprosjektet nærmer seg ferdig

* Styret planlegger renovere styrekontoret innvendig og har sendt ut anbudsforespørsel til forskjellige snekkerfirmaer.

*Fortsette tett dialog med Lyse ang elbil anlegget utvendig.

* Løpende oppfølging av prosjektet. Dette medfører møter og befaringer utenom styremøter. Dette inkluderer arbeid i forbindelse med overtagelse av delprosjekt.

* Lukking av avvik inne i leiligheter etterhvert som prosjektet avsluttes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

Årsregnskap 2025 Rundvannet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	16 007 964	16 021 838	12 833 895	23 953 739
Andre driftsinntekter	2	77 209	3 000	4 200	26 000
Sum inntekter		**16 085 173**	**16 024 838**	**12 838 095**	**23 979 739**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	64 163	38 941	38 941	55 820
Styrehonorar	4	580 000	370 000	370 000	580 000
Revisjonshonorar	5	24 731	16 232	15 170	26 000
Forretningsførerhonorar		248 129	248 129	236 313	258 054
Konsulenttjenester	6	3 660 070	180 500	4 233 352	98 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	80 687 002	1 162 100	20 449 009	750 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	88 893	113 739	1 824 407	270 000
Annet vedlikehold	9	1 225 528	1 376 000	1 373 729	1 986 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	232 851	257 000	224 315	270 300
Kostnader TV/Internett		877 670	873 336	848 070	914 256
Forsikringsskader		20 000	0	0	0
Forsikring	11	401 936	379 605	329 338	498 954
Kontingenter		58 700	61 635	58 700	58 700
Eiendomsavgift og renovasjon	12	2 498 156	2 629 300	2 559 028	2 517 055
Energi og brensel	13	142 764	165 000	164 129	136 000
Andre driftskostnader	14	339 371	435 800	408 285	327 000
Avskrivninger	19	7 400	7 400	15 408	3 084
Sum kostnader		**91 157 362**	**8 314 717**	**33 148 194**	**8 749 223**
Driftsresultat		**-75 072 189**	**7 710 121**	**-20 310 099**	**15 230 516**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	577 012	200 000	399 583	75 000
Finanskostnader	16	5 691 231	2 240 157	2 446 817	5 848 656
Resultat finansposter		**-5 114 219**	**-2 040 157**	**-2 047 234**	**-5 773 656**
Ordinært resultat før skatt		**-80 186 408**	**5 669 964**	**-22 357 333**	**9 456 860**
Årets resultat		**-80 186 408**	**5 669 964**	**-22 357 333**	**9 456 860**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-80 186 408	0	-22 357 333	0
Sum disponeringer		**-80 186 408**	**0**	**-22 357 333**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		-2 049 009	-2 049 009	11 379 875	9 776 464
Periodens resultat		-80 186 408	5 669 964	-22 357 333	9 456 860
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		7 400	7 400	15 408	3 084
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-6 907 454	0	0	0
Avdrag på lån		-1 194 455	-1 180 888	-32 115 024	-1 693 847
Opptak av lån		100 092 171	0	41 028 065	0
Endring i disponible midler		**11 811 255**	**4 496 476**	**-13 428 884**	**7 766 097**
Sum disponible midler		**9 762 246**	**2 447 467**	**-2 049 009**	**17 542 561**

Balanse desember 2025 Rundvannet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	48 950 771	42 043 317
Tomter	18, 22	2 838 000	2 838 000
Andre driftsmidler	19	3 083	10 483
Sum varige anleggsmidler		**51 791 854**	**44 891 800**
Sum anleggsmidler		**51 791 854**	**44 891 800**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		15 174	8 610
Forskuddsfakturerte kostnader		228 749	168 707
Fordring finansieringsforetak		6 266	23 275
Sum fordringer		**250 189**	**200 592**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		18 636 239	8 932 491
Sum bankinnskudd og kontanter		**18 636 239**	**8 932 491**
Sum omløpsmidler		**18 886 428**	**9 133 083**
SUM EIENDELER		**70 678 282**	**54 024 883**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital 01.01		-25 715 728	-3 358 395
Årets endringer i egenkapital		-80 186 408	-22 357 333
Sum egenkapital 31.12	**20**	**-105 887 536**	**-25 701 128**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	41 203 848	42 398 303
Byggelån	22, 23	109 920 236	9 828 065
Borettsinnskudd	21, 22	16 317 550	16 317 550
Sum langsiktig gjeld		**167 441 635**	**68 543 918**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 771	26 419
Leverandørgjeld		8 607 180	10 630 788
Påløpte renter		320 554	364 123
Påløpte avdrag	22, 23	174 679	160 763
Sum kortsiktig gjeld		**9 124 183**	**11 182 093**
Sum gjeld		**176 565 818**	**79 726 011**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**70 678 282**	**54 024 883**

31.03.26
Rundvannet Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Henning André Østvoll Norbakken
Styreleder

Vera Igeland
Styremedlem

Sonni Christina Bruvold
Styremedlem

Torstein Pedersen
Styremedlem

Kari Mette Aaseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	11 373 432	11 373 429	8 435 477	15 144 504
Garasjeleie	366 300	368 280	368 280	366 300
Renter lån	2 239 920	2 239 657	1 697 746	5 848 656
TV - Internett	847 968	859 584	822 970	900 432
Avdrag lån	1 180 344	1 180 888	1 509 422	1 693 847
Sum	**16 007 964**	**16 021 838**	**12 833 895**	**23 953 739**

Borettslaget består av 146 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter elbillading	74 659	0	0	24 000
Andre inntekter	2 550	3 000	4 200	2 000
Sum	**77 209**	**3 000**	**4 200**	**26 000**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre honorarer	17 000	9 000	9 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	47 163	29 941	29 941	45 820
Sum	**64 163**	**38 941**	**38 941**	**55 820**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	580 000	370 000	370 000	580 000
Sum	**580 000**	**370 000**	**370 000**	**580 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	24 731	16 232	15 170	26 000
Sum	**24 731**	**16 232**	**15 170**	**26 000**

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

Rundvannet Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	292 951	7 500	174 437	43 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	28 000	27 000	15 000
Teknisk rådgivning	3 367 119	145 000	4 031 915	40 000
Sum	**3 660 070**	**180 500**	**4 233 352**	**98 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	80 046 861	667 000	19 820 668	600 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	14 320	409 000	518 770	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	623 777	78 100	108 099	50 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	2 044	8 000	1 472	0
Sum	**80 687 002**	**1 162 100**	**20 449 009**	**750 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	73 739	1 208	270 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	88 893	40 000	1 823 199	0
Sum	**88 893**	**113 739**	**1 824 407**	**270 000**

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
Vaktmestertjenester	722 649	731 000	804 390	813 000
Sommer- og vintervedlikehold	418 509	552 000	460 594	423 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	2 250	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	34 000	23 861	700 000
Annet vedlikehold	84 371	59 000	82 634	50 000
Sum	**1 225 528**	**1 376 000**	**1 373 729**	**1 986 000**

Rundvannet Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	10 000	0	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	4 784	6 000	5 347	8 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	17 793	24 000	20 515	22 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	8 000	0	15 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	129 211	143 000	134 407	139 000
Diverse serviceavtaler	67 888	66 000	64 045	70 500
Internkontrollsystem (HMS)	10 175	0	0	12 300
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	3 000
Sum	**232 851**	**257 000**	**224 315**	**270 300**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	387 530	365 000	316 317	475 000
Premie sikringsfond felleskostnader	14 406	14 605	13 021	23 954
Sum	**401 936**	**379 605**	**329 338**	**498 954**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 923 101	2 072 000	2 001 746	1 942 000
Eiendoms- og festeavgift	575 055	557 300	557 282	575 055
Sum	**2 498 156**	**2 629 300**	**2 559 028**	**2 517 055**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	142 764	165 000	164 129	136 000
Sum	**142 764**	**165 000**	**164 129**	**136 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen leiekostnad	249 300	338 000	274 673	250 000
Verktøy	2 979	20 000	0	10 000
Driftsmateriale	3 338	8 100	11 835	6 000
Arbeidsklær og verneutstyr	466	0	0	0
Kontorrekvisita	0	20 000	200	5 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	4 000
Elektronisk kommunikasjon	15 968	17 000	16 478	23 000
Drivstoff	2 261	1 000	820	2 000
Styrekostnader	272	2 500	3 420	2 500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 906	8 000	25 989	7 500
Bank og kortgebyrer	3 837	3 200	3 526	3 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	-1 226	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	4 000
Andre driftskostnader	53 169	10 000	72 572	7 500
Sum	**339 371**	**435 800**	**408 285**	**327 000**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	577 012	200 000	399 583	75 000
Sum	**577 012**	**200 000**	**399 583**	**75 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	5 671 722	2 239 657	2 444 814	5 848 656
Andre rentekostnader	19 509	0	1 534	0
Annen finanskostnad	0	500	469	0
Sum	**5 691 231**	**2 240 157**	**2 446 817**	**5 848 656**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Etablering bynett	Kabel-tv	Rehabilitering 24-26
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 879 550	976 740	187 027	0
Årets tilgang :	0	0	0	6 907 454
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 879 550	976 740	187 027	6 907 454
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 879 550	976 740	187 027	6 907 454
Anskaffelsesår :	1979	2002	2010	2025
Antatt levetid i år :				

Borettslaget har et pågående renoveringsprosjekt. Årets kostnadsførte beløp vedrørende prosjektet er kr 87 825 016, og fremkommer i hovedsak under note 6 Konsulenthonorar, note 7 Vedlikehold bygninger, samt note 16 Finanskostnader. Årets tilgang kr 6 907 454 er påkostning av bygg i forbindelse med renoveringsprosjektet.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 18 - Tomt

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

Gnr 125/bnr 424

Note 19 - Andre driftsmidler

	Kameraovervåkning	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 072	37 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 072	37 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 072	33 916
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 084
Årets avskrivninger :	0	7 400
Anskaffelsesår :	2019	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-25 715 728	-3 358 395
Årets endringer i egenkapital	-80 186 408	-22 357 333
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-105 887 536**	**-25 701 128**

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

Note 21 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	16 317 550	16 317 550
Sum	**16 317 550**	**16 317 550**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	167 616 314	68 704 681
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	51 788 771	44 881 317

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

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

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Refinasiering av lån i dnb og handelsbanken	Byggelån renovering borettslag
Lånenummer:	**16713058230**	**16713058220**	**16713058210**	**16369061694**	**15201163681**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2009	2003	2024	2024
Rentesats:	4.304 %	4.304 %	4.304 %	5.05 %	5.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.05.2039	20.05.2039	20.11.2033	30.01.2053	20.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 800 000	7 649 000	31 200 000	188 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 020 770	5 316 554	3 021 742	31 200 000	9 828 065
Avdrag i perioden:	152 149	267 783	279 677	480 930	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	100 092 171
Lånesaldo 31.12:	**2 868 621**	**5 048 771**	**2 742 065**	**30 719 070**	**109 920 236**
Saldo 5 år frem i tid:	1 982 781	3 489 693	1 133 003	27 727 365	123 368 424

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15201163681	34	885 683	30 113 222
	5	820 023	4 100 115
	45	793 029	35 686 305
	22	727 369	16 002 118
	13	659 520	8 573 760
	21	593 860	12 471 060
	1	550 330	550 330
	5	484 669	2 423 345
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369061694	34	247 519	8 415 646
	5	229 169	1 145 845
	45	221 625	9 973 125
	22	203 276	4 472 072
	13	184 314	2 396 082
	21	165 964	3 485 244
	1	153 799	153 799
	5	135 449	677 245
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058210	34	22 094	751 196
	5	20 456	102 280
	45	19 783	890 235

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	22	18 145	399 190
	13	16 452	213 876
	21	14 814	311 094
	1	13 728	13 728
	5	12 091	60 455
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058220	34	40 680	1 383 120
	5	37 665	188 325
	45	36 425	1 639 125
	22	33 409	734 998
	13	30 293	393 809
	21	27 277	572 817
	1	25 277	25 277
	5	22 261	111 305
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058230	34	23 114	785 876
	5	21 400	107 000
	45	20 696	931 320
	22	18 982	417 604
	13	17 212	223 756
	21	15 498	325 458
	1	14 362	14 362
	5	12 649	63 245

Resultat og balanse med noter for Rundvannet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rundvannet Borettslag

Styreleder	Henning André Østvoll Norbakken (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Vera Igeland (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Kari Mette Aaseth (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Torstein Pedersen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Sonni Christina Bruvold (sign.)	13.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rundvannet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rundvannet 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: MCC3P-79FTS-EMVTI-DXHKZ-824TJ-PBAOC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 17. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MCC3P-79FTS-EMVTI-DXHKZ-824TJ-PBAOC

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-17 14:36:08 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: MCC3P-79FTS-EMVTI-DXHKZ-824TJ-PBAOC

Totaloversikt over garasjekostnader 2024+2025

Regnskapskonto			
6330	Vaktmestertjenester	84 186	Kostnader vedrørende bytting av K-flex rør i garasjen utført av Vaktmesterhjelpa AS. Bokført på konto 6330 vaktmester.
6490	Annen leiekostnad	449 313	Lyse Lading - etablering utvendig ladeanlegg. Fratrukket mottatt refundert ladekostnad. Gjelder ikke prosjekt.
6610	Vedlikehold garasje 2024-2025	192 362	Se spesifikasjon av faktura under
6780	Serviceavtaler	10 131	Hørmann og Troms Portservice
	Totalt	**735 992**	

Dette er vedlikeholdkostnader som ikke er inkludert i selve garasjeprosjektet, men vanlig drift.

Kostnader bokført på konto 6610 - 6607 vedlikehold garasje 2024-2025

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp	Fakturakommentar
26	24988	Arva AS	3137	16.02.2024	4 040,00	
26	26457	GK Norge AS	3210128210	09.12.2024	23 406,10	Filterbytte
26	24080	Hørmann Norge AS	90245005	17.01.2024	3 738,75	Årlig service, burde vært på 6780
26	20557	Nor-El As	14711	11.12.2024	8 473,00	Fakturatotal 32 874 - datalinje til elbiltavle i garasje (delvis bf på konto 6600 - 6603
26	20409	Troms Portservice A/S	28446	31.07.2024	2 950,00	Reparasjon garasjeport
26	20409	Troms Portservice A/S	28384	24.07.2024	2 950,00	Reparasjon garasjeport
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200384	14.12.2024	43 502,00	Fakturatotal 81 533 - rest er vaktmester + brøyting
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200369	15.11.2024	14 410,00	Fakturatotal 43 529 - rest er vaktmester + brøyting
				Sum 2024 konto 6610 - 6607	**103 469,85**	

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp	Kommentar
26	26457	GK Norge AS	32010173945	17.12.2025	20 468,13	Filter til ventilasjon garasje
26	26457	GK Norge AS	3210139332	13.03.2025	11 875,00	Utvidelse av entilasjon garasjeanlegg
26	26457	GK Norge AS	3210139038	12.03.2025	19 087,50	kreditert
26	26457	GK Norge AS	3210172154	09.12.2025	3 446,25	Feilsøk, tett filter
26	26457	GK Norge AS	3210140105	21.03.2025	-19 087,50	Kreditnota
26	20557	Nor-El As	15323	12.02.2025	11 004,00	Ført på renoveringsprosjekt 598: skade på kabel ifbm graving for elbilanlegget.
26	20409	Troms Portservice A/S	30314	27.05.2025	32 383,50	Bytte av fjærer, rettet kobling lys
26	20409	Troms Portservice A/S	29443	17.01.2025	2 776,25	Service port, sjekk av feillogg
26	20409	Troms Portservice A/S	29655	18.02.2025	1 825,62	Kopling av/på etter strømbrudd
26	20409	Troms Portservice A/S	30281	21.05.2025	2 888,75	Wireavsporing
26	20409	Troms Portservice A/S	30832	11.09.2025	2 225,00	Serviceavtale inkl. rep
				Sum 2025 konto 6610 - 6607	**88 892,50**	

Kostnader bokført på 6780 - 6607 Vedlikeholdsavtale + service garasjeport

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp	Kommentar
26	20409	Troms Portservice A/S	27709	13.03.2024	2 177,88	
26	20409	Troms Portservice A/S	28670	08.09.2024	3 169,44	
					5 347,32	

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp	Kommentar
26	20409	Troms Portservice A/S	29731	26.02.2025	958,75	
26	24080	Hørmann Norge AS	90269859	18.03.2025	3 825,00	
					4 783,75	

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200375	30.11.2024	43 209,00
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200378	07.12.2024	40 977,00

84 186,00

Faktura bokført på konto 6490 2024-2025

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp	
26	102079	Lyse Lading	301957	01.01.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	321771	01.11.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	305327	01.03.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	304362	01.02.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	325470	01.12.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	307421	01.04.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	309468	01.05.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	311432	01.06.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	312727	01.07.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	316086	05.08.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	317067	01.09.2024	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	318844	01.10.2024	20 775,00	Leie
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200289	15.03.2024	9 420,00	
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200285	01.03.2024	6 532,00	
26	25819	Vaktmesterhjelpa AS	200287	09.03.2024	9 420,00	
					274 672,00	

Janita-Malene Svendsen:
3 faktura fra Vaktmesterhjelpa hvorav deler av beløpet er leie av avfukter/byggtørker ført på konto 6490

Klientnr	Leverandørnr	Leverandørnavn	Fakturanr	Fakturadato	Beløp	
26	102079	Lyse Lading	398444	01.12.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	392008	01.11.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	385447	01.10.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	373353	01.09.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	366830	01.08.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	366698	03.07.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	359716	01.06.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	354180	01.05.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	343714	01.04.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	343159	01.03.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	335025	01.02.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
26	102079	Lyse Lading	325557	01.01.2025	20 775,00	Leie el-bilanlegg
					249 300,00	

Konto 3994 **74 659** **Sum** **449 312,55**

Merk, det er også inntektsført kr 74 659 for 2024-2025 som gjelder refusjon innsamlet beløp.
Dette er inntektsført på konto 3994.

Prosjektregnskap Rundvannet Borettslag desember 2024

	Pr 31.12. forrige år	Kostnad i år	Totalt
Inntekter			
Kostnader			
5030 - Hovedentreprise	13 775 610	1 063 766	14 839 376
5101 - Endringsliste 1	75 000	0	75 000
5102 - Endringsliste 2	501 250	0	501 250
5103 - Endringsliste 3	31 593	0	31 593
5104 - Endringsliste 4	438 906	0	438 906
5105 - Endringsliste 5	38 813	0	38 813
Sum hovedentreprise	**14 861 171**	**1 063 766**	**15 924 937**
6030 - Entreprise 2	1 561 849	173 539	1 735 388
6101 - Endringsliste 001	40 009	0	40 009
6102 - Endringsliste 002	0	49 586	49 586
6103 - Endringsliste 003	0	137 113	137 113
6104 - Endringsliste 004	0	7 125	7 125
6105 - Endringsliste 005	0	20 938	20 938
Sum entreprise 2	**1 601 858**	**388 300**	**1 990 158**
7030 - Entrepise 3	956 250	121 559	1 077 809
7101 - Endringsliste 001	64 715	0	64 715
7102 - Endringsliste 002	75 403	0	75 403
7103 - Endringsliste 003	0	121 104	121 104
7104 - Endringsliste 004	0	25 000	25 000
Sum entreprise 3	**1 096 368**	**267 663**	**1 364 031**
5045 - Prosjektledelse	259 000	0	259 000
5034 - Byggeledelse	840 000	0	840 000
Sum byggeledelse	**1 099 000**	**0**	**1 099 000**
5035 - Rådgiver 1	1 272 723	0	1 272 723
Sum rådgivere	**1 272 723**	**0**	**1 272 723**
Sum kostnader totalt	**19 931 120**	**1 719 729**	**21 650 849**
Kostnad fratrukket innbetalinger	**19 931 120**	**1 719 729**	**21 650 849**

Prosjektregnskap Rundvannet Borettslag pr 26.02.2026

Kostnader	Konto i regnskapet	2024	2025	hittil i 2026	Totalt	
5030 - Hovedentreprise	6600 + 1100	19 466 068	75 962 568	6 324 995	101 753 631	Kr 6 907454 er balanseført på konto 1100
5102 - Endringsliste 2	6600	-	361 968	-	361 968	
5103 - Endringsliste 3	6600	-	78 237	-	78 237	
5104 - Endringsliste 4	6600	-	5 494 689	-	5 494 689	
5106 - Endringsliste 6	6600	-	141 357	-	141 357	
5107 - Endringsliste 7	6600	-	91 304	-	91 304	
5108 - Endringsliste 8	6600	-	724 393	-	724 393	
5110 - Endringsliste 10	6600	-	693 417	-	693 417	
5111 - Endringsliste 11	6600	-	1 007 932	-	1 007 932	
5112 - Endringsliste 12	6600	-	36 530	-	36 530	
5113 - Endringsliste 13	6600	-	159 462	-	159 462	
5114 - Endringsliste 14	6600	-	9 649	-	9 649	
5115 - Endringsliste 15	6600	-	526 451	-	526 451	
5116 - Endringsliste 16	6600	-	28 865	-	28 865	
5117 - Endringsliste 17	6600	-	133 189	-	133 189	
5118 - Endringsliste 18	6600	-	13 357	-	13 357	
5119 - Endringsliste 19	6600	-	102 814	-	102 814	
5120 - Endringsliste 20	6600	-	643 756	-	643 756	
5122- Endringsliste 22	6600	-	179 020	-	179 020	
5126 - Endringsliste 26	6600	-	36 096	-	36 096	
5128 - Endringsliste 26	6600		-	211 106	211 106	
5129 - Endringsliste 29	6600	-	79 479		79 479	
5133- Endringsliste 33	6600	-	-	87 925	87 925	
5131 - Endringsliste 31	6600	-	-	123 315	123 315	
5144 - Endringsliste 44	6600	-	261 971		261 971	
Sum hovedentreprise		**19 466 068**	**86 766 504**	**6 747 341**	**112 979 913**	
6030 - Entreprise 2	6600	41 463	366 334		407 797	
6101 - Endringsliste 001	6600	-	22 355		22 355	
6102 - Endringsliste 002	6600	-	46 430		46 430	
6103 - Endringsliste 003	6600	-	35 969		35 969	
6104 - Endringsliste 004	6600	-	18 063		18 063	
6105 - Endringsliste 005	6600	-	26 113		26 113	
6106 - Endringsliste 006	6600	-	30 106		30 106	
6107 - Endringsliste 007	6600	-	19 693		19 693	
6108 - Endringsliste 008	6600	-	49 103		49 103	
Sum entreprise 2		**41 463**	**614 166**	-	**655 629**	
5045 - Prosjektledelse	6730	107 888	-		107 888	
5034 - Byggeledelse	6730	1 470 000	2 520 000	210 000	4 200 000	
5050 - HMS-koordinator	6730	125 600	151 440	12 620	289 660	
5060 - Økonomisk oppfølging	6720	172 862	252 000	21 000	445 862	
Sum byggeledelse		**1 876 350**	**2 923 440**	**243 620**	**5 043 410**	
5036 - Byggelånsrenter	8150	113 200	3 499 890	0	3 613 090	
5037 - Gebyr	7770	15 070	315	0	15 385	
5040 - Forsinkelsesrenter	8155	0	17 170	331	17 501	
Sum byggelån		**128 270**	**3 517 375**	**331**	**3 645 976**	
5035 - Rådgiver 1	6730	681 368	695 679	104294	1 481 341	v
Sum rådgivere		**681 368**	**695 679**	**104 294**	**1 481 341**	
5039 - Diverse/representasjon	7790	-	22 135	0	22 135	
1039 - Utbedring skader	7790	-	19 746	0	19 746	
5043 - Diverse kostnader	6600,6610,7720+7790	27 068	173 427	88 229	288 724	
1030 - Gebyr fra Kommunen	7790	33 000	0		33 000	
Sum diverse		**60 068**	**215 308**	**88 229**	**363 605**	
Sum kostnader totalt		**22 253 587**	**94 732 472**	**7 183 815**	**124 169 874**	
Brukt av byggelån					**123 368 424**	
					- 801 450	

	Pr 31.12. forrige år	Kostnad i år	Totalt
Inntekter			
Kostnader			
5030 - Hovedentreprise	19 466 068	69 562 568	89 028 636
5102 - Endringsliste 2	0	361 968	361 968
5103 - Endringsliste 3	0	78 237	78 237
5104 - Endringsliste 4	0	5 494 689	5 494 689
5106 - Endringsliste 6	0	141 357	141 357
5107 - Endringsliste 7	0	91 304	91 304
5108 - Endringsliste 8	0	724 393	724 393
5110 - Endringsliste 10	0	693 417	693 417
5111 - Endringsliste 11	0	1 007 932	1 007 932
5112 - Endringsliste 12	0	36 530	36 530
5113 - Endringsliste 13	0	159 462	159 462
5114 - Endringsliste 14	0	9 649	9 649
5115 - Endringsliste 15	0	526 451	526 451
5116 - Endringsliste 16	0	28 865	28 865
5117 - Endringsliste 17	0	133 189	133 189
5118 - Endringsliste 18	0	13 357	13 357
5119 - Endringsliste 19	0	102 814	102 814
5120 - Endringsliste 20	0	643 756	643 756
5122- Endringsliste 22	0	179 020	179 020
5126 - Endringsliste 26	0	36 096	36 096
5129 - Endringsliste 29	0	79 479	79 479
5144 - Endringsliste 44	0	261 971	261 971
Sum hovedentreprise	**19 466 068**	**80 366 504**	**99 832 572**
6030 - Entreprise 2	41 463	324 686	366 149
6101 - Endringsliste 001	0	22 355	22 355
6102 - Endringsliste 002	0	46 430	46 430
6103 - Endringsliste 003	0	35 969	35 969
6104 - Endringsliste 004	0	18 063	18 063
6105 - Endringsliste 005	0	26 113	26 113
6106 - Endringsliste 006	0	30 106	30 106
Sum entreprise 2	**41 463**	**503 721**	**545 184**
5045 - Prosjektledelse	107 888	0	107 888
5034 - Byggeledelse	1 470 000	2 310 000	3 780 000
5050 - HMS-koordinator	125 600	138 820	264 420
5060 - Økonomisk oppfølging	172 862	231 000	403 862
Sum byggeledelse	**1 876 350**	**2 679 820**	**4 556 170**
5036 - Byggelånsrenter	113 200	2 186 283	2 299 483
5037 - Gebyr	15 070	280	15 350
5040 - Forsinkelsesrenter	0	17 170	17 170
Sum byggelån	**128 270**	**2 203 733**	**2 332 003**
5035 - Rådgiver 1	681 368	695 679	1 377 047
Sum rådgivere	**681 368**	**695 679**	**1 377 047**

	Pr 31.12. forrige år	Kostnad i år	Totalt
5043 - Diverse kostnader	27 068	121 753	148 821
1030 - Gebyr fra Kommunen	33 000	0	33 000
Sum diverse	**60 068**	**121 753**	**181 821**
Sum kostnader totalt	**22 253 586**	**86 591 201**	**108 844 787**
Kostnad fratrukket innbetalinger	**22 253 586**	**86 591 201**	**108 844 787**

Merknad til årsregnskap for 2025

Jeg ber om at følgende lastes opp: «Jeg signerer årsregnskapet med forbehold. Min vurdering er at årsregnskapet for 2025 med noter og vedlegg gir generalforsamlinga for begrenset informasjon om Renoveringsprosjektet 2025»

Kari Mette Aaseth, 16.mars 2025

Svar fra Richard van der Poel fra Cowi:

I opprinnelig brannkonsept fra 2019 var det medtatt en tekst om vindu som rømningsvei som jeg tolket feil da jeg bisto brannrådgiver med brannskisser, derfor svaret om rømning via vinduer som jeg tidligere sendte. Jeg har fått brannrådgiver til å sjekke dette opp, samt fått henne til å revidere brannskisser og brannkonsept. Det er ikke krav om rømning via vinduer fra soverom i etasjer som har utgang direkte til terreng. Se utklipp fra gjeldende byggeforskrift

31:3 Rømningsveg

Rømningsveg skal utføres etter kap. 30:7.

Fra branncelle inntil 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng, er krav til rømningsveg:

- direkte utgang til det fri, eller
- ett branntrygt trapperom, eller
- to trapperom.. Ett av disse trapperommene kan erstattes med vindu eller balkong med underkant høyst 5,0 m over planert terreng eller som er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell, eller som sikrer annen likeverdig rømningsveg.

Fra branncelle over 8. etasje eller med golv inntil 22 m over terreng, er krav til rømningsveg:

- to branntrygge trapperom eller
- ett røykfritt trapperom.

Fra branncelle i bygningsbrannklasse 4, er krav til rømningsveg fra hvert plan:

- direkte utgang til det fri, eller
- vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg i kap. 30:7 og som har underkant høyst 5,0 m over planert terreng, eller som sikrer annen likeverdig rømningsveg.

I etasjer og plan der vindu er eneste direkte rømningsveg, skal minst hvert annet rom ha vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg.

For bolig med felles rømningsveg for inntil 4 bruksenheter gjelder ikke særkravene for rømningsveg i Tabell 30:42. I bolig gjelder heller ikke krav om selvlukkende dør til åpent trapperom etter Tabell 30:75, bortsett fra dør til loft eller kjeller.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Rundvannet Borettslag onsdag 22.05.2024

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Rundvannet Borettslag

Dato: onsdag 22.05.2024 kl. 18:00

Sted: Thon Polar hotell

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

Hvem kan delta?

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

15.05.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Rundvannet Borettslag

Rundvannet Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 22.05.2024 kl. 18:00
Sted: Thon Polar hotell

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 REHABILITERING AV BORETTSLAGET

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i Rundvannet Borettslag onsdag 22.05.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen blir sendt 16.mai 2024.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Det skal velges tellekorps.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. REHABILITERING AV BORETTSLAGET

Styret i borettslaget har over flere år jobbet med å utrede en rehabilitering av borettslaget.
Styret har sammen med Teknisk avdeling hos Bonord gjennomført et omfattende kartleggingsarbeid av borettslaget der styret og andelseiere har fått kommet med innspill.

COWI AS har gjennomført tilstandsanalyser av hele bygningsmassen, videre ble det utarbeidet et forprosjekt med kostnader. Dette har dannet grunnlaget for en detaljprosjektering, som igjen har definert innholdet i en anbudskonkurranse. I anbudskonkurransen fikk borettslaget inn tre tilbud, hvor PEAB Bygg AS var entreprenøren som har levert det beste tilbudet til slutt.

Nærmere beskrivelse av prosjektet, hvilke tiltak som er tatt med og finansiering av disse tiltakene ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar renovering og påbygging som nevnt i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 188 000 000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Byggelånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt, samtidig som resterende fellesgjeld på lånenummer 1636.70.44148 hos DNB (p.t. kr 18 727 286,-) og lånenummer 9484.71.42078 hos Handelsbanken (p.t. kr 12 533 487,-) refinansieres. Totalt lån på inntil kr 197 514 900,- med annuitet og flytende rente. Løpetid inntil 50 år. Resterende fellesgjeld hos Husbanken (kr 11 690 211,-) skal ikke refinansieres.

Som sikkerhet gis pantedokumenter til sammen pålydende

kr 250 000 000,- i borettslagets eiendom g.nr. 125, b.nr. 424 i Tromsø Kommune med prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Rehabilitering av borettslagets bygningsmasse med låneopptak

BAKGRUNN
Styret i borettslaget har over flere år jobbet med å utrede en rehabilitering av borettslaget.
Styret har sammen med Teknisk avdeling hos Bonord gjennomført et omfattende kartleggingsarbeid av borettslaget der styret og andelseiere har fått kommet med innspill.

COWI AS har gjennomført tilstandsanalyser av hele bygningsmassen, videre ble det utarbeidet et forprosjekt med kostnader. Dette har dannet grunnlaget for en detaljprosjektering, som igjen har definert innholdet i en anbudskonkurranse. I anbudskonkurransen fikk borettslaget inn tre tilbud.

TILTAK
På bakgrunn av arbeidet som har vært lagt ned i forarbeidene inngår følgende punkter i anbudet:

Tiltak 1: Isolering av vegger og dekker i bakrom.
Under sju av blokkene finnes det bakrom (ikke bak blokker som tilstøter garasje fra sør). I bakrommene er det benyttet brennbar isolasjon på vegger og i underkant gulv. Dette må isoleres for å hindre brannspredning. I tillegg vil den nye isoleringen føre til lavere energibruk og bedre fuktbeskyttelse inn til boenhetene. Det vil også bli utført sikring av løs masser i skråninger som ligger mot bakrommene.

Tiltak 2: Utvidelse av balkonger over boder mot sør (gjelder alle 3-roms)
Det er i dag problemer med at det kommer fukt inn i boder.
Eksponert tegl drar til seg vann og utstikk fra balkong er ikke tilstrekkelig.
Alle tak over boder rives ned til de murte vegger og bygges opp på nytt med ny isolasjon, tekking, dekkebord og rekkverk.
I den forbindelse, utvides balkongene på 3-roms leilighetene slik at enhetene vil få litt større balkong samtidig som inngangspartiene blir bedre beskyttet mot vær og vind.
I kombinasjon med ny ytterkledning på bodene og større utstikk over ny kledning med ny tekking og fall, vil man eliminere dagens fuktproblemer i bodene.

Tiltak 3: Utvidelse av tak inngangsparti (Blokk P, S, T, U og V – 2-roms mot nord)
Det legges opp til å utvide tak-utstikket helt ut til boden slik at inngangspartier får en bedre klimabeskyttelse. Taket går da fra bod til bod. Det etableres ny platting i gårdsrom og ny skillevegg mellom leiligheter som ikke er adskilt med bod.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Tiltak 4: Endring av inngangsparti / løsning for utebod (Blokk V – 2-roms mot sør - Nederste blokk)
Det legges opp til å fjerne det som i dag er utebod.
Ytterdør settes i veggen som går mot gata (ikke på siden).
Eksisterende tak over bod vil da fungere som tak over inngangsparti og ytterdør (med nye materialer).
Ny utebod etableres i felles rekke ved lekeplass området, men med separate dører og bod for hver enkelt. Det etableres ny platting i gårdsrom.

Tiltak 5: Utvidelse av tak inngangsparti (4-roms - Blokk M, N, O mot nord)
Det er i dag problemer med at det kommer fukt inn i boder.
Eksponert tegl drar til seg vann og utstikk for bod og inngangsparti er ikke tilstrekkelig.
I den forbindelse, utvides takene på 4-roms leilighetene slik at enhetene vil få tak over inngangs sonen. I dag står dørene helt ubeskyttet, og er svært utsatte.
Taket utvides til rett forbi ytterdøra sideveis og til enden av boden utover fra yttervegg.
Det etableres ny platting i gårdsrom og skillevegger mot nabo som ikke er adskilt med bod.

Opsjon: Det tilbys mulighet for bestilling av opsjon/tilvalg i form av etablering av balkong oppå nytt tak over bod og inngangsparti.
Kostnad og formell bestilling av dette tilvalget kommer etter at kontrakt med entreprenør er signert.
Nøyaktige kostnader til dette vil legges frem når man har eksakt antall på hvor mange som ønsker dette og hvordan dette skal håndteres i praksis.

Tiltak 6: Utvidelse av tak inngangsparti (Blokk Q og R – 4-roms mot nord)
Det er i dag problemer med at det kommer fukt inn i boder.
Eksponert tegl drar til seg vann og utstikk for bod og inngangsparti er ikke tilstrekkelig.
I den forbindelse, utvides takene på 4-roms leilighetene slik at enhetene vil få tak over inngangs sonen.
Alle tak over boder rives ned til de murte vegger og bygges opp på nytt med ny isolasjon og tekking.
Taket utvides til helgående tak mellom boder og over boder.
I dag står dørene helt ubeskyttet, og er svært utsatte.
Det etableres platting i gårdsrom og skillevegger mot nabo som ikke er adskilt med bod.

Opsjon: Det tilbys mulighet for bestilling av opsjon/tilvalg i form av etablering av balkong oppå nytt tak over bod og inngangsparti.
Kostnad og formell bestilling av dette tilvalget kommer etter at kontrakt med entreprenør er signert.
Nøyaktige kostnader til dette vil legges frem når man har eksakt antall på hvor mange som ønsker dette og hvordan dette skal håndteres i praksis.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Tiltak 7: Etterisolering, ny fasadekledning, vinduer og dører (alle blokker)
Dette er det største tiltaket og det som har størst estetisk betydning for bygningsmassen. Dette er også det mest energisparende tiltaket. Det tilleggs isoleres med 123 mm isolasjon og ny vindsperre. Dagens kledning vil erstattes med nye plater og bodene vil bli kledd med impregnert kledning (type royalimpregnert). Alle vinduer, balkongdører, ytterdører og boddører byttes. Tette overganger mot tak og balkonger etableres og det sørges for ny isolasjon, ny tekking og nytt fall til sluker på langsgående terrasser.

Tiltak 8: Elektriske arbeider (alle blokker, samt uteareal)
Det skal monteres nye utelys på samtlige boder, i inngangsparti og på balkonger/terrasser. Gatelys på boder og i stolper skiftes ut ved behov. I dag er mange av gatene i borettslaget svært mørke, og de gamle lysene er lite energivennlige. Det legges også opp til smart styring av belysningen.
I tillegg vil det etableres 1 stk. utvendig stikk på alle balkonger/terrasser.

Tiltak 9: Ventilasjon leiligheter (alle blokker)
Det er i dag store utfordringer knyttet til å få på plass en best mulig ventilasjonsløsning i leilighetene. Balansert ventilasjon i hele leiligheten er vurdert, men dette er forkastet på grunn av kostnadene og de ulemper som en montering av dette vil medføre.
Løsningen vil kreve føring av rør/kanaler (120- 150 mm) gjennom leilighetene, disse er synlige eller må kasses inn. I tillegg må det bores og branntettes mellom leiligheter. Derfor utgår en slik løsning.

For å bedre ventilasjonen vil eksisterende avtrekkssystem bli oppgradert og innregulert.
Avtrekk fra kjøkken kobles fra eksisterende ventilasjon fra bad og WC.
Så erstattes avtrekk på kjøkken med plasmafilter.
Det vil bli montert romventilatorer med gjenvinning i form av Flexit vifter i alle oppholds og soverom. Rommet tilføres da ren, filtrert og frisk luft og forurenset luft fjernes.
Over 80 % av varmen gjenvinnes i Flexit vifter og luften fra viftene tempereres slik at man unngår kald trekk og får høy komfort i tillegg til at dette også er et vesentlig energisparende tiltak.

Viftene har ikke varme element og bruker minimalt med strøm. Ca. 4-5 watt.
Varmen samles opp i viftens kjerne på tur ut og får tilbake den oppsamlede varmen på tur inn.
Disse viftene trekker ut luft i 70 sekunder så skyver de inn luft i 70 sekunder dermed gjenvinnes varmen fra innetemperaturen.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Tiltak 10: Terrasser og nye skillevegger ved inngangene (alle leiligheter)
Gamle terrasser/plattinger og skillevegger må rives på grunn av bl.a. etterisolering, nye fasader og etablering av fundamenter for utvidelse av tak over innganger. Samtlige terrasser/plattinger, gjerder og skillevegger byttes ut med royalimpregnerte materialer. Dette vil medføre at alle adkomster til leiligheter vil bli fornyet. Også for de som har asfalt i dag.

Tiltak 11: Opsjoner og tilvalg:
Prosjektet vil gi muligheten for noen tilvalg i eget i inngangsparti og på balkonger:
Opsjon 1: Valg av ytterdør med glassvindu. Standard dør er slett dør uten vindu.
Opsjon 2: Valg av kodelås på dør i stedet for nøkkel lås.
Opsjon 3: Glass i rekkverk for 3-roms balkong mot sør og for 4-roms som velger balkong over bod mot nord.
Opsjon 4: Ekstra stikkontakt ved inngangspartiet.
Opsjon 5: Bytte av innmat i sikringsskap for de som ikke har automatsikringer i dag.
Opsjon 6: Større vindu i stue. (Uavklart løsning i forhold til behov for veggplass til Flexit vifter).

Tilvalg/opsjoner og merkostnaden ved disse, tilfaller kun de andelseiere som velger å benytte seg av opsjonene.
Nøyaktige kostnader for den enkelte opsjon vil legges frem når man vet hva den enkelte opsjonen vil medføre av kostnader.
Det vil inngås skriftlig opsjonsavtale direkte med hver enkelt andelseier.
Opsjoner og tilvalg kan nedbetales på samme måte som husleien og med et lavt beløp pr. måned om man ønsker en slik løsning.

Tiltak 11: Landskapsarkitektur
Det planlegges ingen spesielle tiltak i uteområdene, berørte arealer av renoveringen settes tilbake slik det var eller bedre. Midlertidig parkering nederst i feltet vil bli benyttet til rigg område for entreprenøren.
Området settes tilbake slik det var før renovering av garasjeanlegget startet når prosjektet er ferdig.

ENTREPRENØR
Rundvannet Borettslag har mottatt tilbud fra tre entreprenører. Tilbudene er grundig vurdert ut fra innhold og pris. Etter anbefaling og innstilling fra COWI har styret valgt PEAB bygg AS som entreprenør hvis prosjektet vedtas i EGF.
PEAB entreprenør er en velkjent og stor entreprenør som har solid erfaring med både små og store prosjekter.

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

KOSTNADER
Under følger budsjettert oppstilling over forventede kostnader for rehabiliteringen.
I budsjettet er det lagt inn ekstra reserver/buffer for å så langt som mulig å kunne ta høyde for alle uforutsette kostnader som kan oppstå underveis i byggeprosessen. Dette danner grunnlaget for forslag til vedtak om låneopptak til generalforsamlingen:

Budsjett for rehabilitering av Rundvannet BRL			
Entrepreisekostnad - tibud fra entreprenør 14.04.2024		124 924 000,00	
Euttrekk endringsliste 1	-	15 552 699,00	
Indeksregulering.		10 000 000,00	
Forhandlig forbehold i tilbud, stipulert		700 000,00	
Rens av ventilasjon		1 500 000,00	
Reetablering av lekeplass etter gjennomført prosj.		500 000,00	
Opsjoner som andelseiere kan bestille eks mva		7 500 000,00	Beløp uavklart.
Sum		129 571 301,00	
Generelle kostnader		6 692 000,00	
Resserve		10 000 000,00	
Sum		16 692 000,00	
Sum entreprise eks mva og byggelåns renter		146 263 301,00	
Merverdiavgift		36 565 825,25	
Byggelåns renter stipulert		10 800 000,00	
Sum entreprise		193 629 126,25	
Bruk av egenkapital	-	5 000 000,00	
Økning husleie i byggeperiode - Sparing 1000 pr mnd	-	3 000 000,00	
ENOVA støtte	-	10 000 000,00	
Uttrekk oppsjoner som skal fordeles på bestiller	-	9 375 000,00	Beløp uavklart
Sum lån til fordeling etter fordelingsnøkkel		**166 254 126,25**	

Lånebehovet i prosjektet er kr: 188 000 000,-.

Det er budsjettert med at borettslaget skal bruke kr 5 000 000,- av egne oppsparte midler til prosjektet.
I tillegg er det budsjettert med sparing av ytterligere kr 3 000 000,- i løpet av tiden prosjektet pågår. Dette gjøres via en progressiv økning i husleie og i etapper fra prosjektstart og frem til prosjektet er ferdig.
Begge beløp trekkes fra lånebehovet.

Innvilget ENOVA støtte på kr 10 000 000,- utbetales når prosjektet er gjennomført og trekkes også

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

fra lånebehovet.

Prosjektkostnaden blir slik budsjettet tilsier pr. nå totalt kr: 166 254 126,-
med mindre kostnadene reduseres og eller reserve ikke benyttes fullt ut. Noe vi forventer.

Totale kostnader for andelseierne:
Prosjektkostnader kr: 166 254 126,-.
Restgjeld i borettslaget før prosjekt ca. kr 42 950 984,-.
Totalt kr 209 205 110,- som blir nytt lån ved prosjektets slutt i dette regnestykket.

Reduseres behovet for bruk av reserve, reduseres også behovet for låneopptak.
Vi forventer ikke å benytte all avsatt reserve på dette tidspunkt, men har det med som en sikkerhet for prosjektet.
Rente i regnestykket er satt til 5,45 % og er dagens rente.
Pågående forhandlinger med entreprenør vil også kunne redusere kostnader i budsjett.

I tabellen under har vi beregnet husleie for hver enkelt andel og kostnader for et lån på kr 211 000 000,-.
Fordelt ut på de ulike type leiligheter, fører dette til følgende endring i felleskostnaden:
(OBS! Felleskostnad vil reduseres litt da riktig lånebeløp pr. nå skal være
kr 209 205 110,-)

Leilighetstype	Dagens mnd. Kostnad	Forventet ny mnd. Kostnad	Forventet økning pr mnd	Hvor av renter ca. kr
2 - roms liten	Kr 4909	Kr 7889	Kr 2980	Ca kr 4400
2 - roms stor	Kr 5910	Kr 9562	Kr 3652	Ca kr 5400
3 - roms	Kr 7133	Kr 11607	Kr 4474	Ca kr 6600
4 - roms	Kr 7980	Kr 13023	Kr5043	Ca kr 7500
NB! Garasjeleie på kr 300 pr. måned er ikke inkludert.				

Renter i tabellen er ca. renter pr. måned, og gir rett til fradrag på skatt med 22 % for hver enkelt andelseier.
Som et eksempel, vil en 3-roms i tabellen gi et fradrag på skatten på nesten 1 452 kr pr måned.

Parkering- og garasjeleie på kr 300,- kommer i tillegg.

Vi minner om at tall som er presentert i budsjett og i oversikt for månedlige kostnader vil kunne

bli justert, da dette er et anslag der det er tatt godt i for å sikre midler til gjennomføring av prosjektet.

FREMDRIFTSPLAN
Dersom generalforsamlingen slutter seg til prosjektet og vedtar finansieringen, vil arbeidene starte opp i juli/august 2024.
Bonord engasjeres som byggeleder for oppdraget som anslås å vare ca. 20-24 måneder. COWI AS engasjeres som teknisk rådgiver.
Ytterligere detaljer omkring den praktiske gjennomføringen vil det informeres om når prosjektet nærmer seg oppstart.

På generalforsamlingen vil Espen Gärtner og Elin Magnussen fra Bonord, samt Richard van der Poel fra COWI AS, presentere detaljer om prosjektet, økonomiske beregninger og svare på eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
Styret i Rundvannet borettslag
15.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rundvannet Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Thon conference Tromsø.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

60 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
45 stemmeberettigede til stede
15 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Henning André Østvoll Norbakken er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Sonni Christina Bruvold er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Line Husjord er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2026.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Line Husjord og Torstein Pedersen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold, da borettslaget er i en pågående renovering. Etter byggelånet er konvertert tas dette til ny vurdering. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

9 762 246 kr 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/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

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

Vedtak:

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt til kr 380 000. I budsjettet for renoveringen av bygningsmassen er det budsjettert med ett tillegg på 200 000 kr per år i prosjektperioden. Dette begrunnes med økt mengde styrearbeid, samt møter, befaringer og oppfølging av prosjekt. Herunder også tapt arbeidstid fra ordinært arbeid.Utover dette, indeksreguleres styrehonoraret til 380 000, i henhold til konsumprisindeks fra i fjor til i år.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 380 000 + kr 200 000 i tillegg i henhold til renoveringsbudsjettet. Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling til torsdag 26.03.2026.

Vedtatt mot 1 stemme.

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 styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Det er kommet to forslag til styreleder da valgkomiteen ikke ble enig seg i mellom.

Valgkomiteens flertall (Anita Dimmen (RV 125) og Dagfinn Gundersen (RV 133)) har følgende innstiling til styreleder:

-Styreleder: Torstein Pedersen (RV 31)

Valgkomiteens mindretall (Gørill Nilsen (RV 38)) har følgende innstilling til styreleder:

-Styreleder: Line Husjord (RV 71)

Vedtak:

Torstein Pedersen velges til styreleder for 2 år.

Stemmene ble fordelt slik:

** 42 Torstein*

** 16 Line*

** 2 blank*

Stemmene talt opp av Gøril Nilsen, Henning Norbakken & Elisabeth Nordmo da vedtatt tellekorps var inhabilt.

RV 107 forlot møtet etter stemmeavgivning. 59 stemmeberettigede igjen.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Kari Mette Aaseth (RV 89) er på valg og Torstein Pedersen (RV31) er på valg.

Valgkomiteens flertall (Anita Dimmen (RV 125) og Dagfinn Gundersen (RV 133)) har følgende innstiling til styremedlemmer:

-Styremedlem: Ellen-Johanne Kvalsvik (RV 95)

-Styremedlem: Mathias Sønstabø Stavland (RV 120)

Valgkomiteens mindretall (Gørill Nilsen (RV 38)) har følgende innstilling til styremedlemmer:

-Styremedlem: gjenvalg av Kari Mette Aaseth (RV 89)

-Styremedlem: Alf Gunnar Johnsen (RV 45)

Vedtak:

Ellen-Johanne Kvalsvik og Mathias Sønstabø Stavland velges til styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens mindretallsforslag trekkes, da kandidaturene kun var aktuell ved flertall på styreledervervet.

Stemmene ble fordelt slik:

* 51 Ellen og Mathias

* 8 blank

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges inntil 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens flertall (Anita Dimmen (RV 125) og Dagfinn Gundersen (RV 133)) har følgende innstiling til varamedlemmer:

-Varamedlem: gjenvalg av Tove Johansen (RV 134)

-Varamedlem: gjenvalg av Gunn Janne Hansen (RV 142)

Valgkomiteens mindretall (Gørill Nilsen (RV 38)) har følgende innstilling til varamedlemmer:

-Varamedlem: Heidi Ekmann (RV 105)

-Varamedlem: Arne Henrik Aggersborg (RV 119)

Vedtak:

Tova Johansen og Gunn Janne Hansen velges til varamedlem for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

Valgkomiteens mindretalls innstilling trekkes.

5.5 Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité.

Vedtak:

Anita Dimmen, Dagfinn Gundersen og Line Husjord velges som valgkomité for 1 år.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Styret i borettslaget velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

6. LÅNEOPPTAK OPSJONER

I ekstraordinær generalforsamling 22.05.2024 ble det vedtatt et byggelån på kr 188 000 000,- til rehabilitering av borettslaget. Generalforsamlingen besluttet også at de andelseierne som ønsket å benytte opsjoner skulle kunne gjøre dette og at dette kunne finansieres via låneopptak. På dette tidspunktet visste man ikke hva denne lånesummen ville bli, men nå når rehabiliteringen går mot slutten, vet man at sum opsjoner er i underkant av kr 3 200 000,- Dette lånet vil kun fordeles på de som har valgt dette, og vil fordeles iht. faktisk kostnad på valgte opsjoner.

Vedtak:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konvertere byggelånet i to annuitetslån:

  Ett annuitetslån på inntil kr 184 800 000,- som gjelder renoveringen for samtlige andelseierne og som skal fordeles iht. fordelingsnøkkel.

  Ett annuitetslån på inntil kr 3 200 000,- som gjelder valgte opsjoner som skal betales via felleskostnader og som kun skal fordeles på de andelseierne som har valgt opsjoner og betaling via felleskostnader. Dette lånet fordeles etter faktisk kostnad på de andelseierne som valgte opsjoner. Begge lånene skal ha flytende rente og løpetid på inntil 48 år etter renoveringen er over.

- Som sikkerhet gis pantedokument, som vedtatt 22.05.2024, pålydende kr 250 000 000,- i borettslagets eiendom g.nr. 125, b.nr. 424 i Tromsø kommune med prioritet foran tinglyst pantedokument til andelseierne.

Protokolltilførsel fra Line Husjord:

Vedrørende opsjon og opsjonens betydning.

De som har valgt obsjon på tillegg, gjelder òg verandaer 4 roms, skal betale denne selvvalgte utgiften selv. Det er det som er konsekvensen av en obsjon. Når opsjonen vedr veranda 4 roms, også omhandler utbygg av veranda på 4 roms for de som ikke ønsket obsjon på dette, blir spørsmål til avklaring: hvem skal betale for oppførte veranda på 4 roms der dette ikke var en obsjon hos beboere på 4 roms? Dette belastes nå alle i hele borettslaget. Altså belastes beboere som ikke har noe med denne obsjon å gjøre, med denne kostnaden. Kostnaden for veranda utbygd på 4 roms for de som ikke ønsket det og ikke får bruke veranda, bør belastes alle 4 romslelighetene som har valgt utbygd veranda som obsjon. Resten av borettslaget har ikke noe med disse obsjonene å gjøre. At veranda måtte bygges, også for beboere som ikke ønsket denne obsjonfor, handler om at flertallet av de som hadde valgt å betale egen obsjon på veranda på 4 roms , skulle få bygging av veranda gjennomført. Det er greit og da bør også kostnaden for oppførte veranda fordeles på dette flertallet.

7. PLASSERING AV MÅKELUKER PÅ 3- OG 4-ROMS LEILIGHETER (RV 38)

Plassering av måkeluker må avveies mellom to forhold, HMS og hva som er praktisk for beboerne. Hovedprinsippet har vært at denne plasseres i side som vender inn mot gårdsrom da dette i følge COWI følger hovedprinsippet at denne ikke skal plasseres over intern vei.

Nå viser det seg at en rekke leiligheter likevel får plassering av måkeluke ut mot intern vei, slik som RV 25, 60, 86–92 og 93–102.

Det finnes en rekke andre leiligheter der måkeluke kunne ha blitt flyttet retning intern vei uten at dette ville gått på sikkerheten slik som:

RV 25-32, 55-77, 103-146. Det vil være unntak her, trolig særlig for de som har valgt opsjon glass. For at beboerne i størst mulig grad skal slippe måke samme snø to ganger foreslås følgende: Alle måkelukene som kan flyttes for å redusere belastning måking.

Tilførsel fra Gøril Nilsen: Alle måkeluker som kan flyttes, flyttes for å redusere belastning måking og belastes andelseiere som ønsker dette.

Styrets innstilling er at måkelukene på de nye verandaene blir værende der de er montert. Det vil være fordeler og ulemper uansett plassering, og lukene er montert der det er vurdert som mest hensiktsmessig med tanke på sikkerhet og avløpsrør fra verandaer. Flere velger glass i front og det kan ikke kombineres med måkeluker. Ved måkeluke ut mot vei vil bruken begrense seg til måkedager. Evt. må snøen måkes to ganger også her.

Det må tas HMS-hensyn til eventuelle forbipasserende. For beboere i Q og R er måkelukene på nyetablerte balkonger plassert i front da det er eneste mulighet på disse leilighetene.

Vedtak:

Alle måkeluker som kan flyttes, flyttes for å redusere belastning ved måking og eventuelle kostnader belastes de andelseierne som ønsker denne endringen.

RV 131 forlot møte før avstemming. Igjen 58 stemmeberettigede.

Opptalte stemmer

31 Ja

27 Nei

8. FELLES SYKKELBOD/SYKKELSKUR (RV 128)

Vi er flere som sykler i borettslaget og jeg ønsker at styret skal utrede mulighet for å bygge felles sykkelbod/sykkelskur som kan brukes av andelseierne. Dette vil frigi plass i andelseiernes egne boder, og jeg tror det vil gjøre det lettere å ta miljø- og helsevennlige valg i hverdagen.

I Bonords artikkel "Gjør tidenes største miljøløft" (https://www.bonord.no/aktuelt/2025/gjor-tidenes-storste-miljoloft/) skrives det at man er i ferd med å gjøre Stakkevollan til Tromsøs grønneste bydel, og jeg tenker at etablering av felles sykkelparkering vil være i tråd med dette.

Det er mulig å undersøke om det finnes midler som kan søkes på til dette formålet (f.eks. fra Tromsø kommune, Samfunnsløftet, Bonord o.l.).

Vedtak:

Styret utreder mulighet for etablering av sykkelbod/sykkelskur, samt eventuell kostnad og mulighet for delvis finansiering når prosjektet avsluttes og friområdene blir frigjort.

Enstemmig vedtatt.

9. SOLSKJERMING (RV 130)

Ønsker at styret legger til rette for utvendig solskjerming. Hvis det er slik at det skal være «likt» utseendemessig, må styre innhente priser og løsninger fra tilbydere.

Styret er negativ til montering av utvendig solavskjerming. Dette begrunnes i at Borettslaget er i renovering med b.la. nye fasader. Styret ønsker ikke at de nye fasadeplatene skal forringes. I tillegg er det ikke tatt høyde for innfestning bak fasadeplatene i prosjektet.

Det er garantitid på alt arbeid som utføres nå og styret ønsker ikke at en slik montering skal kunne påvirke garantiansvaret.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å undersøke med både Steni, byggeleder, Peab og leverandører angående solskjerming til neste års generalforsamling.

Enstemmig vedtatt.

RV7, RV25, RV63, RV146 har forlatt møtet etter avstemming. 54 stemmeberettigede igjen.

10. MØTELOKALE FOR GENERALFORSAMLING/BEBOERMØTER (RV 45)

Disse må kunne avholdes på Stakkevollan. Utsikten borettslag sine lokaler har vært brukt tidligere.

Det må være et mål at flest mulig kommer på møtene, da må det være enklere for alle å møte her. Regner med det er rimeligere.

Alf Gunnar Johnsen (RV 45)

Vedtak:

Styret har sjekket pris og det er ikke rimeligere å leie møtelokale på Utsikten eller andre nærliggende lokaler, enn hva det er å leie møtelokale på hotell o.l. i sentrum.

Styret ønsker ikke at generalforsamlingen skal avholdes i lokaler der det ikke er tilrettelagt med skjermer, lydutstyr og enkel bevertning.

Enstemmig vedtatt.

11. UTSKIFTING AV VINDUER SOM SKAL VÆRE RØMNINGSVINDUER (RV 140)

Alle vinduer som defineres som rømningsvinduer må skiftes til den åpningsstørrelse som plan - og bygningsloven tilsier. Denne utgiften må Cowi/Bonord dekke. De vinduene som er skiftet ut var rømningsvindu og var en kombinasjon av glidehengslet utadslående og sidehengslet innadslående (full åpning).
John-Sigmund Olsen, RV. 140.

Vedtak:

Styret har fått brannrådgiver til å sjekke dette opp, samt fått henne til å revidere brannskisser og brannkonsept. Det er ikke krav om rømning via vinduer fra soverom i etasjer som har utgang direkte til terreng.

Forslag fra RV 68 om at generalforsamlingen tar saken til orientering. Dette godkjennes enstemmig.

RV 125, 126 og 133 forlot møtet før avstemming. 51 igjen.

RV 59 og 105 forlot møtet før avstemming. 49 igjen.

RV 123 og 124 forlot møtet før avstemming. 47 igjen.

Protokoll for Rundvannet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henning André Østvoll Norbakken (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Sonni Christina Bruvold (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Line Husjord (sign.)	07.04.2026

RUNDVANNET
BORETTSLAG

VEDTEKTER

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord AL, org. nr. 847 890 622 (heretter kalt boligbyggelaget), som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, oppstaking/rensing og nødvendig utskifting/vedlikehold av rør som er bygd inn i betong, bærende konstruksjoner eller lettvegger med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på bygningskonstruksjon, for eksempel skade påført ved innbrudd og uvær.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

12. Forsikring

12-1 Forsikring – melding av skade

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

12-2 Forsikring – utbedring av skade

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

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

12-3 Forsikring – egenandel

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

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

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

Egenandel vil bli fakturert andelseier.

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

RUNDVANNET
BORETTSLAG

ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

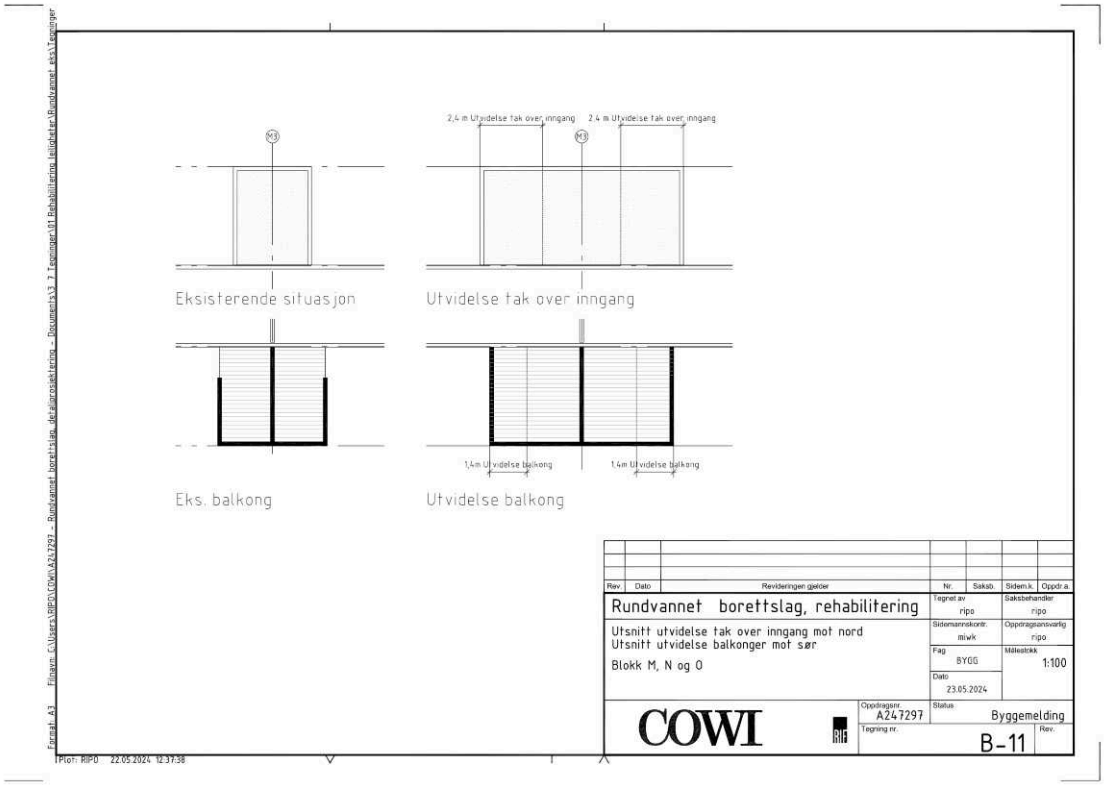
7. Mating av dyr og fugler på borettslagets eiendom er forbudt. Det må ikke settes ut mat til egne dyr som kan tiltrekke seg fugler og andre dyr.

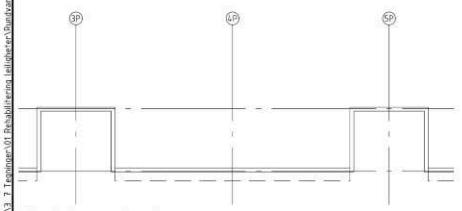
8. Følgende gjelder for innen- og utendørs parkering:

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

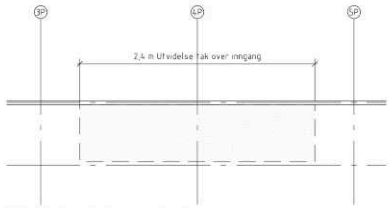
h. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å lade Elbiler eller Elsykler på felles stikkontakter eller strømnettet i garasjeanlegget. Ladding av Elbiler skal skje på godkjent og tilrettelagt ladestasjon med for ladding. Ladding av Elsykler gjøres på privat adresse.
i. Ved bruk av utendørs parkeringsplasser skal bileier flytte bil ved snørydding eller selv holde parkeringsplassen fri for snø. Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler på gjesteplasser over lengre tid. Biler som har bruksforbud eller er avskiltet skal ikke stå på gjesteparkering.

Vedtatt av styret i Rundvannet borettslag 20. januar 2026

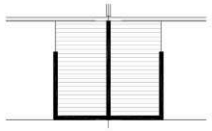




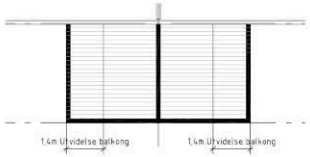
Eks. tak over boden



Utvidelse tak over boden



Eks. balkong
(untatt Blokk V)



Utvidelse balkong
(untatt Blokk V)

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Siderm.k.	Oppdr.a.

Rundvannet borettslag, rehabilitering

Tegnet av: ripo | Saksbehandler: ripo

Utsnitt utvidelse tak over inngang mot nord
Utsnitt utvidelse balkonger mot sør

Blokk P, S, T, U og V

Sidemannskontr.: miwk | Oppdragsansvarlig: ripo

Fag: BYGG | Målestokk: 1:100

Dato: 23.05.2024

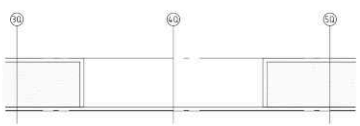
COWI

Oppdragsnr.: A247297 | Status: Byggemelding

Tegning nr.: B-12 | Rev.:

Format: A3 Filsti: C:\Users\RIPO\COWI\A247297 - Rundvannet borettslag, rehabilitering - Documents\13 Tegninger\01 Rehabilitering leiligheter\Rundvannet eks\Tegninger

Plot: RIPO 22.05.2024 12:36:48



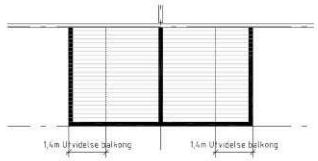
Eksisterende situasjon



Utvidelse tak over inngang



Eks. balkong



Utvidelse balkong

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Siderm.k.	Oppdr.a.

Rundvannet borettslag, rehabilitering

Tegnet av: ripo | Saksbehandler: ripo

Utsnitt utvidelse tak over inngang mot nord
Utsnitt utvidelse balkonger mot sør

Blokk Q og R

Sidemannskontr.: miwk | Oppdragsansvarlig: ripo

Fag: BYGG | Målestokk: 1:100

Dato: 23.05.2024

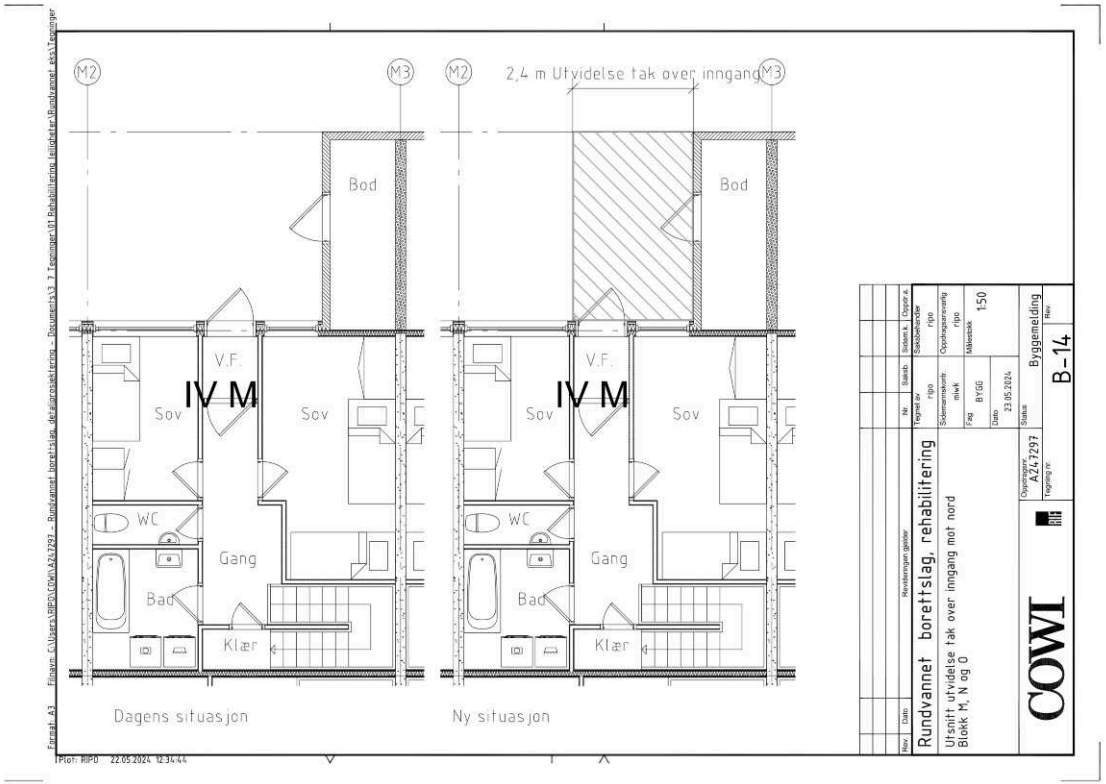
COWI

Oppdragsnr.: A247297 | Status: Byggemelding

Tegning nr.: B-13 | Rev.:

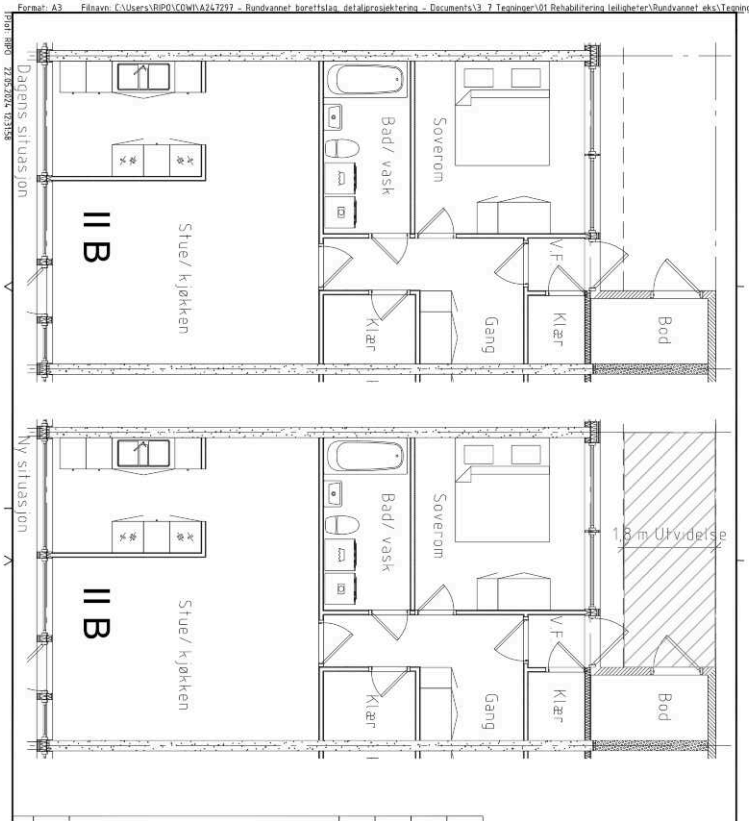
Format: A3 Filsti: C:\Users\RIPO\COWI\A247297 - Rundvannet borettslag, rehabilitering - Documents\13 Tegninger\01 Rehabilitering leiligheter\Rundvannet eks\Tegninger

Plot: RIPO 22.05.2024 12:35:57


M2
M3
Bod
V.F.
IV M
Sov
Sov
WC
Gang
Bad
Klær
Dagens situasjon
2,4 m Utvidelse tak over inngang
Ny situasjon
Rundvannet borettslag, rehabilitering
Utsnitt utvidelse tak over inngang mot nord
Blokk M, N og O
COWI
B-14
Byggemelding


Bod
V.F.
Klær
Rom
Gard.
Mat
Klær
Bad/ vask
Kjøkken/ allrom
IV R
1,8 m Utvidelse
Dagens situasjon
Ny situasjon
Rundvannet borettslag, rehabilitering
Utsnitt utvidelse tak over inngang mot nord
Blokk Q og R
COWI
B-15
Byggemelding

Format: A3 Filnavn: C:\Users\RIPO\COWI\A247297 - Rundvannet borettslag, detaljprosjektering - Documents\3_7 Tegninger\01 Rehabilitering leiligheter\Rundvannet eks\Tegninger



Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.

Rundvannet borettslag, rehabilitering

Utsnitt utvidelse tak over inngang mot nord
Blokk P, S, T, U og V

Tegnet av: ripo	Saksbehandler: ripo
Sidemannskontr.: miwk	Oppdragsansvarlig: ripo
Fag: BYGG	Målestokk: 1:50
Dato: 23.05.2024	
Oppdragsnr.: A247297	Status: Byggemelding
Tegning nr.: B-16	Rev.

COWI

Format: A3 Filnavn: C:\Users\RIPO\COWI\A247297 - Rundvannet borettslag, detaljprosjektering - Documents\3_7 Tegninger\01 Rehabilitering leiligheter\Rundvannet eks\Tegninger



Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.

Rundvannet borettslag, rehabilitering

Utsnitt utvidelse balkong over inngang mot sør
Blokk M, N, O, P, Q, R, S, T og U

Tegnet av: ripo	Saksbehandler: ripo
Sidemannskontr.: miwk	Oppdragsansvarlig: ripo
Fag: BYGG	Målestokk: 1:50
Dato: 23.05.2024	
Oppdragsnr.: A247297	Status: Byggemelding
Tegning nr.: B-17	Rev.

COWI

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST
(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 372/78
Dato, avsluttende synsforr. 14. januar 1980

Arbeidssted	Rundvannet nr.117,118,119,120,121,122,123,124. Nordøyavegen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 3 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	A/S Nordbetong, Tromsø

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

9000 Tromsø, den 15. januar 1980

Aa. L.
Aage Larssen
bygningssjef

Odd Andresen
avd.ing.

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST
(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 372/78
Dato, avsluttende synsforr. 27. februar 1980

Arbeidssted	Rundvannet nr. 125,126,127,128,129,130,131,132. Nordøyavegen
Arbeidets art	Nybygg bolig
Bygningens art	8 leiligheter 4 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	A/S Nordbetong, Tromsø

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

9000 Tromsø, den 27. februar 1980

Aa. L
Aage Larssen
bygningssjef

Odd Andresen
Odd Andresen
avd.ing.

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST
(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 372/78
Dato, avsluttende synsforr. 24. oktober 1979

Arbeidssted	Rekkehus Rundvannet N. 133,134,135,136,137,138 Nordøyavegen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 6 leiligheter 4 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	A/S Nordbetong, Tromsø

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

9000 Tromsø, den 25. oktober 1979

Aage Larssen
bygningssjef

Odd Andresen
avd.ing.

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST
(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 372/78
Dato, avsluttende synsforr. 12.desember 1979

Arbeidssted	Rundvannet 139,140,141,142,143,144,145, 146 Nordøyavegen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 4 rom + kjøkken
Byggherre	Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor Oslo
Ansvarshavende	A/S Nordbetong, Tromsø

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

9000 Tromsø, den 13.desember 1979

Aage Larssen
bygningssjef

Odd Andresen
avd.ing.

Tromsø kommune

COWI AS
Karvesvingen 2
0605 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/01050-4	Espen Skov Pettersen +47 48175724	12.06.2024

125/424 Rundvannet 147, vedtak - fasadeendring, utvidelse av verandaer og utvidelse av tak over inngangsparti

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 125 / 424 / 0 / 0
Ansvarlig søker: COWI AS
Tiltakshaver: RUNDVANNET BORETTSLAG

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten gir tillatelse i ett trinn til fasadeendring, utvidelse av verandaer og tak over inngangsparti, Rundvannet borettslag, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-3.

Tiltaksklasser fastsettes etter søkers forslag slik det framgår av gjennomføringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, jf. SAK10 § 9-3.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Søker må melde endringer til kommunen.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

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

Med hilsen

Maria Wilhelmsen
nestleder
seksjon for byutvikling, byggesak

Espen Skov Pettersen
ingeniør
seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Gjennomføringsplan
2_KART_Situasjonsplan_Rundvannet situasjonskart
3_TEGN_TegningNyFasade_e-01 fasader
4_TEGN_TegningNyPlan_e-02 utvidelser (plan)
5_TEGN_TegningNyPlan_e-03 typiske planer
a247297 - notat vedr. utforming og materialbruk

Kopi til:
RUNDVANNET BORETTSLAG

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om tillatelse til tiltak	27.05.2024	
Komplett søknad		

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5501_0142	29.03.2017
Reguleringsplan – Stakkevollfeltet	5501_0687	25.09.1980

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder fasadeendring, utvidelse av verandaer og utvidelse av tak over inngangsparti.

Søker har opplyst følgende:

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Utbedring / rehabilitering av utvendig kledning (klimaskall) for Rundvannet borettslag sine boligbygg.
- Utskifting av kledning og vinduer for boliger. (Ikke søknadspliktig).
- Demontering, re-etablering og mindre utvidelse av enkelte verandaer over boder ved inngangsparti.
- Utvidelse av enkelte tak over inngangsparti, også sett i sammenheng med veranda.

REDEGJØRELSE:
Rundvannet borettslag ble stiftet i 1977, og bygging av boligkomplekset ble påbegynt i 1978. Gjennom årene har det blitt utført flere utbedringer av bygningsmassen. Tilstanden til klimaskall med utvendig kledning må nå utbedres etter å stått i vær og vind i snart 50 år. Dette betyr at verandaer og boder utbedres samtidig, siden dette henger sammen med bygningene.

For å gjøre boenhetene mer tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse, og dermed øke brukbarhet og boligenes funksjon, vil enkelte verandaer med tilknytning til boder utvides. Dette gjør det mulig for alle å benytte verandaene, samt at en utvidelse hindrer at snø legger seg foran de utadslående inngangsdørene på inngangsplanet - som vil gi en vesentlig bedre sikkerhet og brukbarhet av boligene - dermed i tråd med regjeringens plan om at mennesker skal kunne bo lengst mulig hjemme. Mindre tak over ytterdører vil også bedre rømningssituasjonen for boenhetene, hvor snø (i dag) legger seg foran ytterdører, som dermed er utfordrende å åpne.

Utvidelse av verandaer henger direkte sammen med tilpasning til eksisterende boder på bakkeplan. Omfanget av utvidelse av verandaer, samt dens høyde over terreng, utgjør ingen praktisk endring av dagens situasjon rundt dagslys og utsyn i henhold til TEK §§ 13-7 og 13-8. Det søkes derfor ikke om unntak fra TEK17.

De mindre utvidelse anses på som ett tiltak, og det er derfor valgt å benytte "tilbygg med samlet areal over 50 m²". Det rives kun overflater, og dermed ingen konstruktive deler av bygg eller verandaer. Omfanget av arbeidene vil utløse krav om avfallsplan i henhold til TEK §9-6. Iht. kommuneplan 142 §8.1 vil omsøkt tiltak forholde seg til Reguleringsplan 687 fra 1980, siden planens felt B3 er regulert til blokkbebyggelse. Bestemmelser i planen gir ingen andre forutsetninger for tiltaket, siden tema som utseende, uttrykk, gesims og terreng forblir uendret. Det foreligger ingen bebyggelsesplan for feltet,.

Utvidelse av boder og veranda øker utnyttelsen av eiendommen med et tillegg på ca. 15%. I dag er det også etablerte plattinger og verandaer på bakkeplan hvor de nye takene blir oppført, slik at utnyttelsen kan anses som allerede eksisterende situasjon. På grunnlag av dette er det noe utfordrende å beregne nøyaktig og detaljert oversikt over bygningsmassen på eiendommen. Det er 146 boenheter fordelt på 10 blokker i Rundvannet borettslag. En økning på ca. 7 m² BYA for hver boenhet, vil gi en total økning på ca. 1000 m². Det er varierende antall leiligheter pr. blokk, og det vises til utregning i eget kapittel. Vi legger til at dette er runde tall. Tiltaket ligger uansett godt innenfor krav til utnyttelse i reguleringsplanen.

	Areal eksisterende bebyggelse	6 987,6 m²
-	Areal som skal rives	0 m²
+	Areal ny bebyggelse	1 018 m²
+	Parkeringsareal	0 m²
=	Sum areal	8 005,6 m²

GRAD AV UTNYTTING

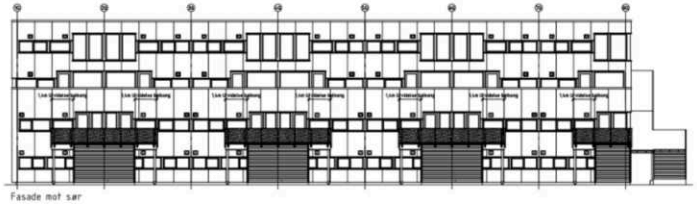
Beregnet grad av utnytting	26,59 %

Aktuelle planbestemmelser
Eiendommen er avsatt til boliger og ligger i felt B3.
Maksimal utnyttelse er satt til 40%-TU. Det vises til Grad av utnytting § 5-5. Prosent bruksareal (%-BRA) erstatter den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%TU).

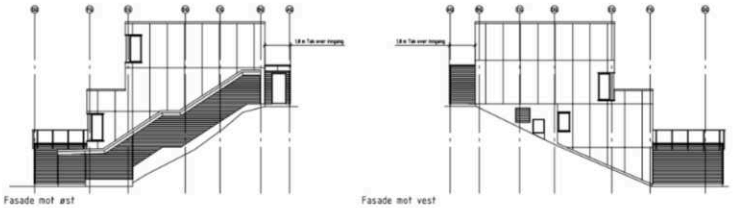
Situasjonsplan

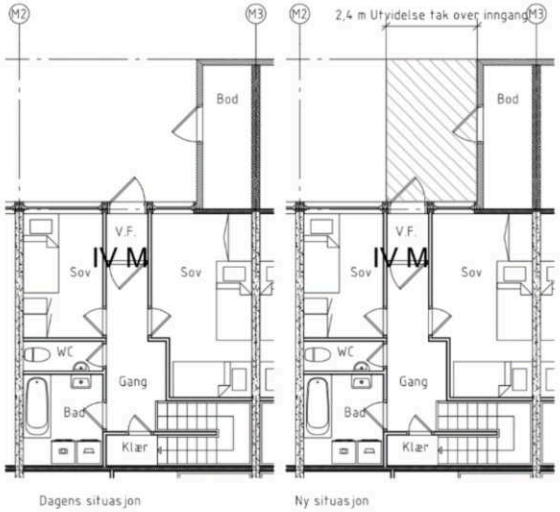


Tegninger









Ytterligere tegninger ligger vedlagt.

Byggegrunn og naturfare
Eiendommen omfattes ikke av aktsomhetsområder for naturfare i NVE Atlas.

Nabovarsel
Naboer er varslet om tiltaket.
Kommunen har ikke mottatt noen merknader til tiltaket.

Kommunens vurdering

Visuelle kvaliteter
Plan- og bygningsloven § 29-2 har følgende ordlyd:

> *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

Søkers redegjørelse av materialvalg:

2 Redegjørelse

Skifte av kledning gjøres samtidig med investering i energitiltak for å redusere energi- og effektbehov.

- Trekledning kan ikke erstattes på bygningskroppene, da det ikke vil godkjennes etter dagens krav til brannsikkerhet. Boder som er oppført med murstein godkjennes med trekledning grunnet lite omfang.
- Dagens kledning er stålplater, men dette erstattes av miljøhensyn på alle bygg med fargesatte kompositt- eller sementbasert plateledning.
- Fargevalg er basert på å ivareta dagens utseende, uten negativ innvirkning på omkringliggende omgivelser.

3 Vedlegg

Nedenfor legges det ved foto av Blokk O, som viser materialbruk nevnt i redegjørelsen.



Kommunens vurdering
Etter kommunens skjønn innehar det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon. Volum, byggehøyde og materialvalg er etter kommunens vurdering godt tilpasset sine bebygde omgivelser. Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter.

Naturmangfoldloven
Tiltaket påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av naturmangfoldloven §§ 9-12.

Konklusjon
Tiltaket godkjennes.

Viktige opplysninger

Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid
Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

Om tillatelsen
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Ferdigattest
Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest. Denne gis av kommunen etter søknad, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr
Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i gebyrregulativet.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.1.2	Grunngebyr	1	2000	2000
4.2.2	Øvrige boligbygninger (ikke småhus). Pbl §20-1 a, b	1	31000	31000
			SUM	**Kr 33000**

Faktura sendes tiltakshaver:

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn:	RUNDVANNET BORETTSLAG
Adresse:	Postboks 6156, 9291 TROMSØ
Organisasjonsnummer:	959564116
Bestiller referanse:	EG - Bonord
Fakturareferanser:	EG - Bonord
Prosjektnummer:	A247297

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-125/424/0

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

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

Bygning 190673510: 999

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	24.10.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673529: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

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

Etasjer

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

Bygning 190673537: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673545: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673553: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673561: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

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

Bygning 190673588: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673596: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

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

Bygning 190673618: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673626: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190673634: 135 - Terrassehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

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

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

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

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

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.3.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 125 / 424 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

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

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.3.2026

HENSYNSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Kommuneplan

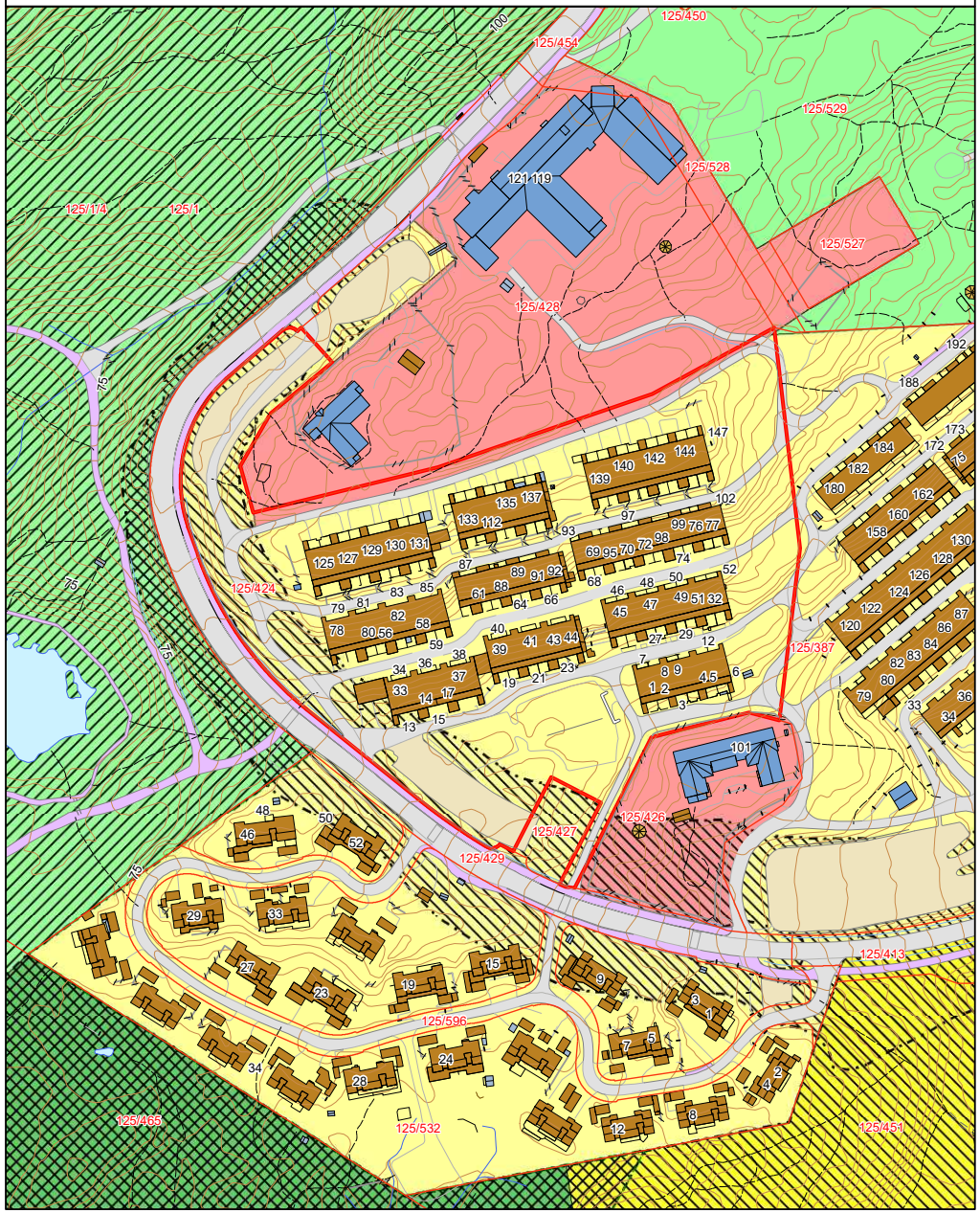
Adresse: Rundvannet 1, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/424/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Skjerm

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

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

Reguleringsplan

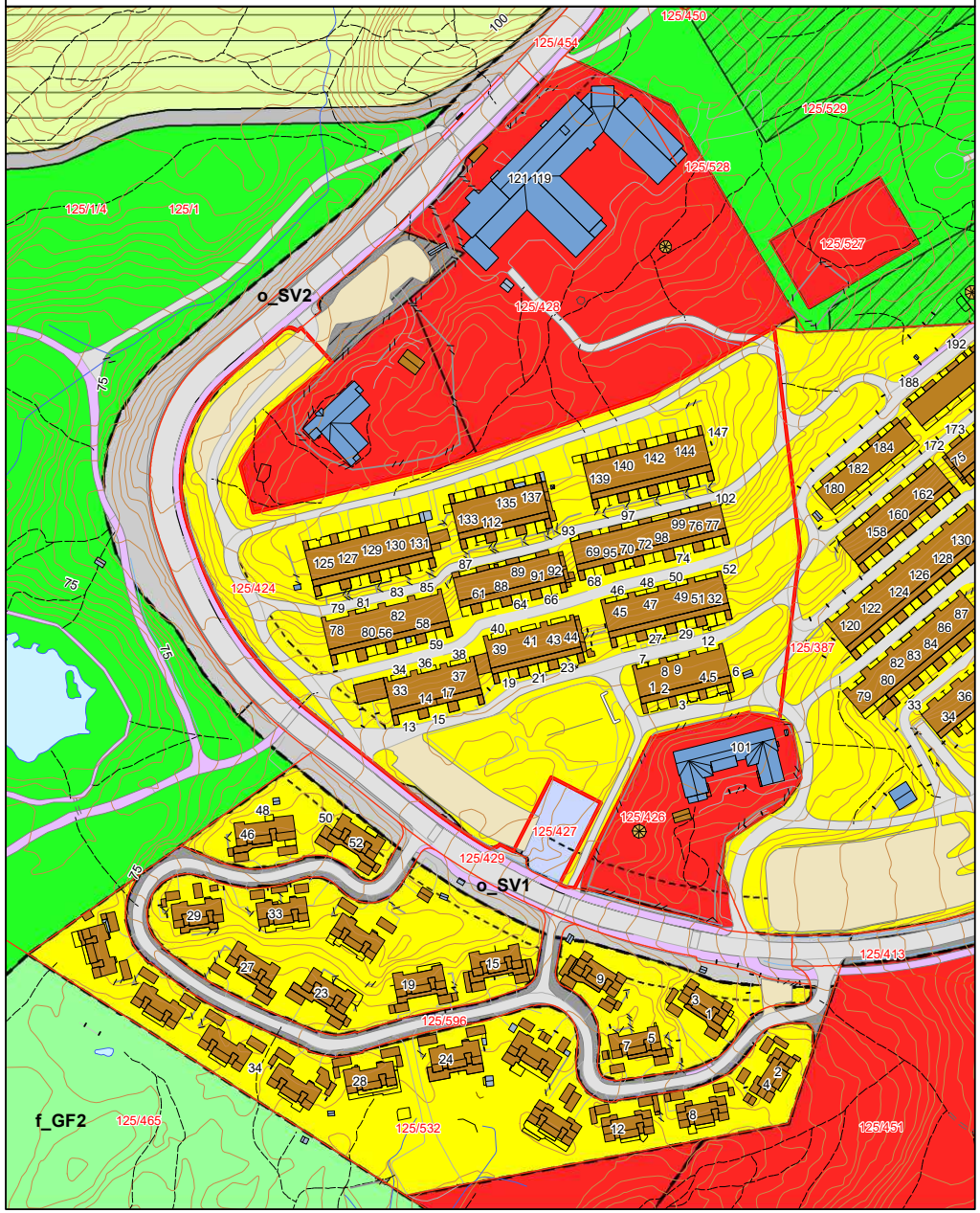
Adresse: Rundvannet 1, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/424/0/0

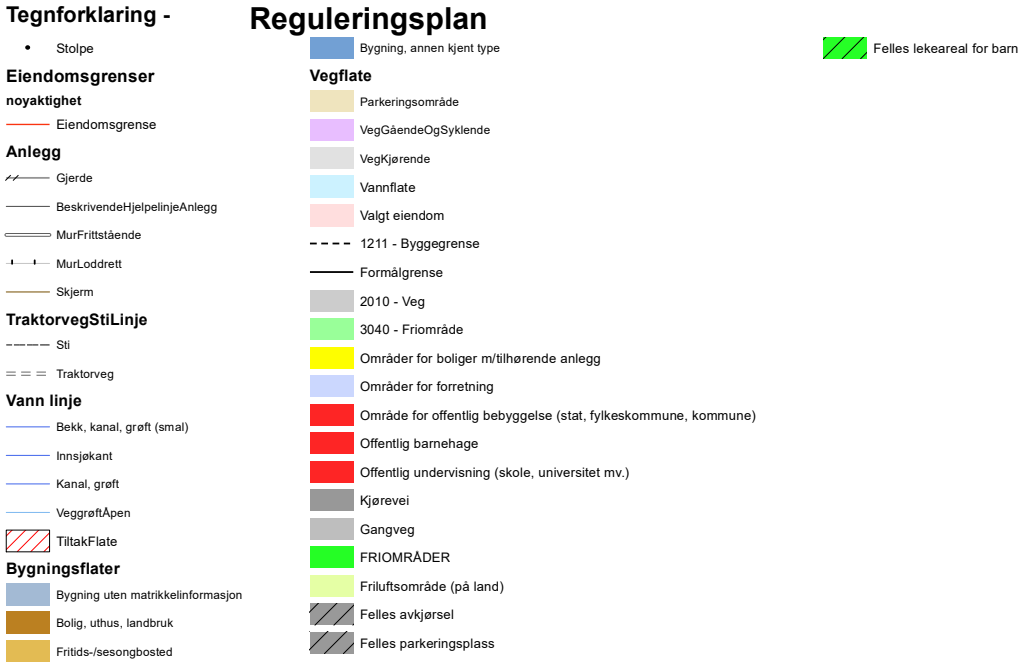
Målestokk: 1:2,000
Planident: 0687
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1980

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N





RUNDVANNET 121

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Rundvannet Linje 20, 42	**3 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**15 min**

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.) 193 elever, 14 klasser	**3 min** 0.2 km
Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**21 min** 1.8 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	**22 min** 1.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**11 min** 4.4 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**11 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**8 min** 2.9 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**11 min** 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	**17 min**
Tromsø taxi	**17 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

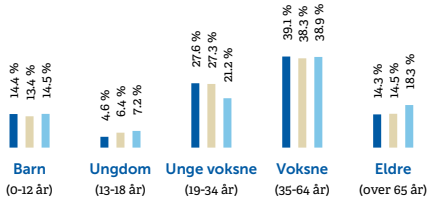
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stakkevollan barnehage (0-5 år) 54 barn	**4 min** 0.3 km
Soldagen barnehage (0-5 år) 54 barn	**11 min** 0.9 km
Trudvang barnehage (0-6 år) 27 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan Post i butikk	**7 min** 0.5 km
Coop Extra Isrenna PostNord	**17 min** 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

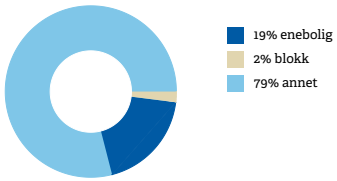
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollan treningshall, Bobla Fotball	**6 min** 0.5 km
Stakkevollanhallen Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
Feel24 Isrenna	**16 min**
EVO Tromsø Nord	**9 min**

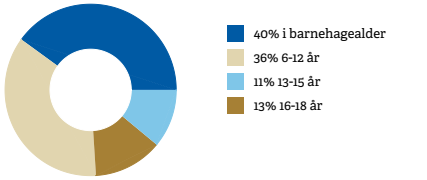
BOLIGMASSE



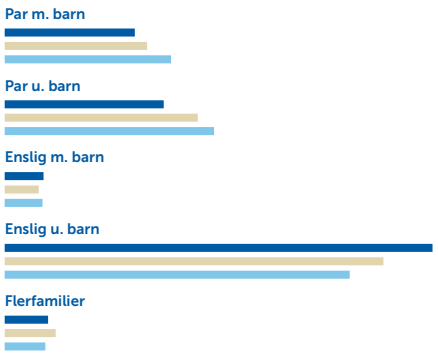
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**14 min**
Sykehusapoteket i Tromsø	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

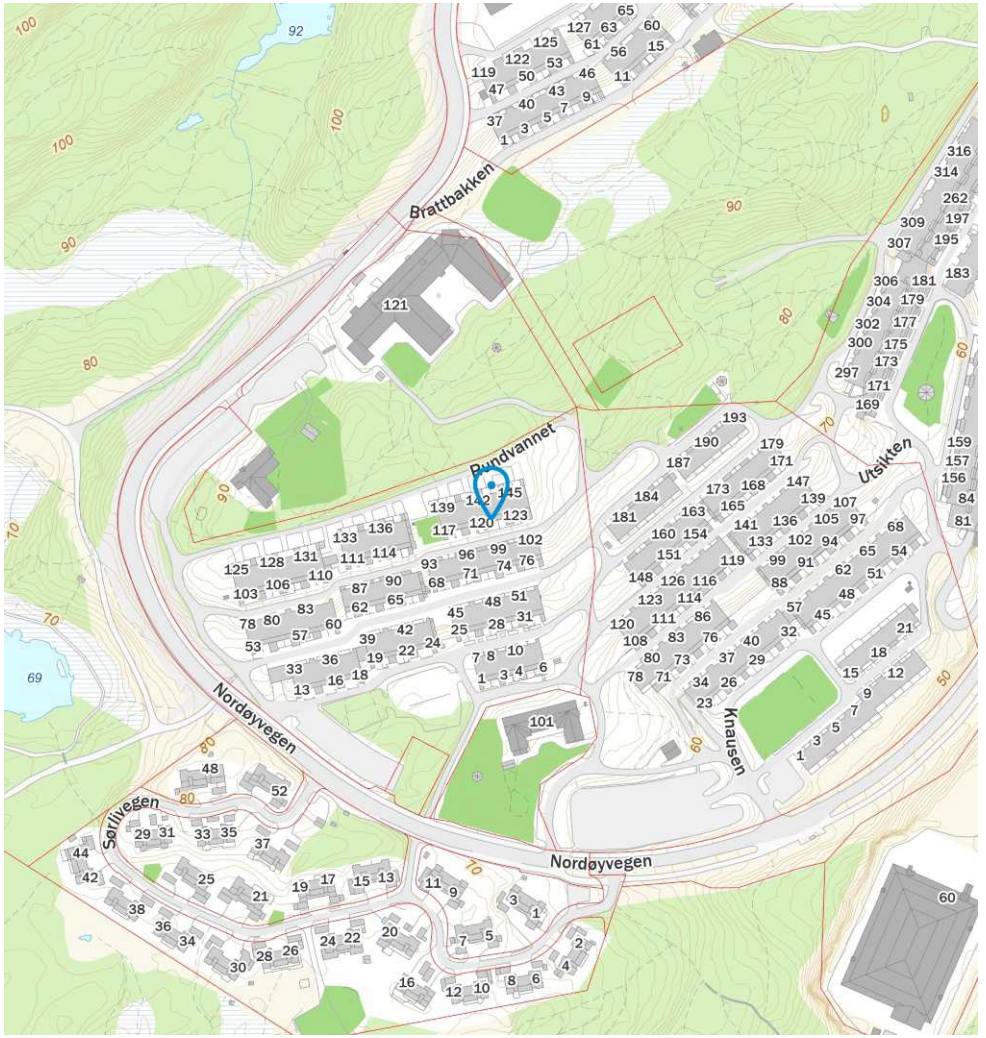


SIVILSTAND

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

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





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

Boligopplysninger:

Rundvannet Borettslag
Rundvannet 121
9018 TROMSØ

Vår ref.: 26/364
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Gustav Godtliebsen

Organisasjonsnr: 959 564 116 **Andelsnr:** 364

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 555**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	1 155
	Grunnleie	8 144
	Avdrag på fellesgjeld	749
Tilleggsytelser:	Signal/ Altibox	507

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **11 114**

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	1 155
	Grunnleie	8 703
	Avdrag på fellesgjeld	749
Tilleggsytelser:	Signal/ Altibox	507

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **11 673**

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	1 155
	Grunnleie	9 262
	Avdrag på fellesgjeld	749
Tilleggsytelser:	Signal/ Altibox	507

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 1 135 105 Gjeld siste årsoppg.: 1 034 500
Klient ajourf. lån: 171 537 484,45 Klient gj. s. årsoppg.: 151 298 763

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16713058210, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 31.03.2026: 2 742 065
Andel av saldo: 18 145
Første termin/første avdrag: 20.05.2009 (siste termin 20.11.2033)
Flytende rente

Lånenummer: 16713058220, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 31.03.2026: 5 048 771
Andel av saldo: 33 409
Første termin/første avdrag: 20.05.2009 (siste termin 20.05.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 16713058230, Husbanken

Boligopplysninger:

Rundvannet Borettslag
Rundvannet 121
9018 TROMSØ

Vår ref.: 26/364
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Gustav Godtliebsen

Organisasjonsnr: 959 564 116

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 31.03.2026: 2 868 621
Andel av saldo: 18 982
Første termin/første avdrag: 20.05.2009 (siste termin 20.05.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 16369061694, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 31.03.2026: 30 589 840
Andel av saldo: 202 420
Første termin/første avdrag: 30.01.2025 (siste termin 30.01.2053)
Flytende rente
Refinasiering av lån i dnb og handelsbanken

Lånenummer: 15201163681, DnB Bank ASA
BYGGELÅN
Rentesats per 31.03.2026: 5.2% pa.
Saldo per 31.03.2026: 130 288 187
Andel av saldo: 862 148
Mangler informasjon for terminberegning
Byggelån flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Henning André Østvoll Norbakken
Adresse: Gabbrovegen 50
Postnr/-sted: 9022 Krokelvdalen
Telefon: Mob.: 45402017
E-post: rundvannet@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 034 500	Andre inntekter:	3 945
Annen formue:	70 253	Utgifter:	38 914		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	108 000
Andelsnr:	364	Partialobligasjonsnr:	364

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1979		
Gårds/bruksnr:	125/424		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	30120

Boligopplysninger:

Rundvannet Borettslag
Rundvannet 121
9018 TROMSØ

Vår ref.: 26/364
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Gustav Godtliebsen

Organisasjonsnr: 959 564 116

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 19813378

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei	BRA	91		
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	81
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboerne i boretl				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Borettslaget har vedlikeholdsplanen PlussPlan.
Husdyr: se vedtekter.

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: 20260024 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Rundvannet 121, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 364 i RUNDVANNET BORETTSLAG, org.nr. 959564116, Tromsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 20260024
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.08.2026

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