

Velkommen til

# Rødhettestien 5, 9010 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Rødhettestien 5
# 9010 Tromsø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 100 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 101 090,- |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 745 876,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 846 966,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 7 331,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 49 / 48 m² |
| **Soverom** | 1 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Andel |
| **Byggeår** | 1977 |

**Energimerke** 


Velkommen til Rødhettestien 5 - En arealeffektiv og pen 2-roms andelsleilighet med flott utsikt, heisadkomst og en attraktiv beliggenhet.

Her får du en arealeffektiv leilighet i 2. etasje, med enkel adkomst via heis. Leiligheten ligger i et borettslag som gjennomgikk en betydelig oppgradering i 2018, noe som gir bygget et moderne og velholdt preg med nye fasader og vinduer. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen strømmer lyset inn gjennom store vindusflater, og du har utgang til en østvendt veranda med en nydelig utsikt over sundet og de omkringliggende fjellene. Kjøkkenet er praktisk innredet med slette fronter og integrerte hvitevarer. I 2018 ble det lagt nye gulv i de fleste rom, og det ble installert et moderne, balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et godt inneklima året rundt. Badet er pent flislagt, har behagelig gulvvarme og praktisk opplegg for vaskemaskin. Som beboer får du tilgang til flotte fellesfasiliteter som en stor takterrasse og et eget treningsrom. I tillegg er internett inkludert i felleskostnadene, og det medfølger en ekstern sportsbod samt tilgang til felles sykkelparkering. Beliggenheten er ideell med nærhet til både universitet, servicetilbud som Jekta Storsenter og flotte turområder i skog og mark.

Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Thea Mietinen Røslie**
Eiendomsmeglerfullmektig

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Rødhettestien 5, 9010 Tromsø

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 6 i Rødhettestien Borettslag, org.nr. 990728372, Tromsø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 845 876,- |
| Prisantydning | kr | 3 100 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 745 876,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 846 966,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 854 866,- |

**Omkostninger**
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,-

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

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

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 7 331,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Internett kr 259
Dugnad kr 25
Rente lån 3 kr 1 327,76
Avdrag lån 3 kr 725,76
Avdrag lån 1 kr 708,32
Rente lån 1 kr 1 711,70
Andel felleskostnader kr 2 573,07

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

**Rødhettestien Borettslag**
Borettslaget består av 53 andeler. Forretningsfører er Agio Forvaltning, styreleder er Kristian Bergersen og kontakinformasjon er:rodhettestien@gmail.com. Dyrehold er tillatt.

I 2025 har styret arbeidet med:
-Diverse forsikninssaker mot utbygber etter renovering i 2018
- Utbedret skader etter vannlekasjer i de øvre etasjene
- Utbedret heisen
- Gjennomført vernerunder og kontroll av felles installasjoner

**Renter og avdrag**
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
2245 - Lån 16717486, dellån 30, - Husbanken
Gjeldende rente: 4,69 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 01.07.2050
Lånets saldo: 21 405 065,00

Lån 6714.34.37848 - Nordea
Gjeldende rente: 5,63 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 376 125,00
Lånetype: Serielån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.12.2050
Lånets saldo: 13 916 625,00

2246 - Lån 16717486, dellån 10, - Husbanken
Gjeldende rente: 4,69 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 369 751,13
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 01.07.2050
Lånets saldo: 13 800 009,00

Lån 6714.34.37848 i Nordea er fordelt på andel 1-37.
Lån 16717486, dellån 30 i Husbanken er fordelt på andel 38-53
Lån 16717486, dellån 10 i Husbanken er fordelt på andel 1-37

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 1 161 062. Borettslaget budsjetterer for 2026 et overskudd på kr. 1 349 881.

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

**Sikringsordning**
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

**Forretningsfører**
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000
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: 48 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 49 m²
TBA: 5.7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2-roms andelsleilighet
2: 49 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Boligtype**
Leilighet

**Parkering**
Parkering på felles oppstillingsplass utenfor blokken. Hver andel disponerer ett parkeringskort, men det er ingen faste plasser. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i forhold til antall andeler. Lading av elbil gjøres via oppmelding på liste, og plasser med el-

billadere er forbeholdt el-biler.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 119, Bnr. 3921, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 210 m². Beregnet areal er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av borettslaget.

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og asfaltert adkomst/gårdsplass.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer av betong. Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold:
Borettslagets tomt er opparbeidet med plen, prydbusker og asfaltert adkomst/gårdsplass. Terrengforhold er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og offentlig avløp. Utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Byggeår**
1977 og påbygget i 2018 i følge kommunen.

**Innhold**
2-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje. Boligen består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 48 m²: entré, bod 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
BRA-e 1 m²: sportsbod.

Leiligheten har en østvendt veranda på ca. 5,7 m² med utgang fra stuen.

Sportsboden er inkludert i eksternt bruksareal (BRA-e) basert på eiers opplysninger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, og rom utenfor selve boenheten kan potensielt omdisponeres av borettslaget.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 23.10.1975 og 04.12.2012. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente

tegninger.

**Standard**
Andelsleilighet fra 1977 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benk og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstanken på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen, med rør fra sikkerhetsventilen til avløpet. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen.

Bad/vaskerom:
Badet ble oppgradert i 2015. Veggene er flislagt og himlingen er av malt betong. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil i vegg tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Fliser i entré og bad/vaskerom. Parkett i stue/kjøkken og soverom. Laminat er også oppgitt som gulvoverflate.
Vegger: Malte plater, tapet og betong. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malte plater og betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong. Støpt betongsåle mot grunn.

Innvendige dører:
Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Vannledninger er av kobber og plast. Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, montert i 2018. Ventilasjonsaggregat er plassert i soverommet. På badet er det avtrekk via ventil i vegg tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i felles korridor, utenfor leiligheten. Det er montert nye stikkontakter og satt minst en ny kurs til leiligheten i forbindelse med arbeid i 2018. El-installasjonen er fra forskjellige tidsperioder. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Inngangsdøren til leiligheten er en brann- og lydklassifisert dør.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten (Bod 2) med stoppekran i inspeksjonsluke. Sportsbod eksternt. Innvendig sykkelparkering i bygget.

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:

- 2. etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Underkant av benkeplaten, samt bunnplate i fryseskapet og benkeskapet har fuktsvell.

- 2. etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Avgrenset område i himling har forhøyet fuktighet, og malingen er i ferd med å løsne. Det er påvist fuktpåvirkning i et avgrenset område av himlingen, med påfølgende avskalling/løsning av maling. Årsak til fuktbelastningen er ikke avklart.

- 2. etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er smurt membran over klemringen på sluket, og det kan ikke konstateres om mansjett/membran er ført inn under klemring. Rørgjennomføringer i våtsone under vasken er ikke utført iht. anbefalte løsninger. Det er ukjent om sluket er skiftet i sin helhet ved oppussing i 2015.

- 2. etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Avløpet på vasken har motfall. Motfall på avløpet kan føre til oppsamling av vann og økt risiko for lekkasjer.

- 2. etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- 2. etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i tilliggende rørsjakt/himling som grenser mot våtrommet. Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasje i rørsjakt fra etasjer over den aktuelle leiligheten. Skadeomfang og eventuelle følgeskader kan ikke vurderes uten destruktive inngrep og åpning av konstruksjonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre tanker.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier ifølge radonkart. Arbeid på elektrisk anlegg i leiligheten er ikke tilstrekkelig dokumentert.

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: Liten fuktpåvirkning i taket på baderommet oppdaget under befaring. Årsak er ukjent. Ingen tiltak er iverksatt.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2015 (fliser, sanitær m.m.). Faglært arbeid: Avløp til vaskemaskin ble utbedret i 2023, da avløpsrøret ble blindet og nytt avløp for vaskemaskin ble etablert inne i servantskapet.

Pkt. 8: Stor vannlekkasje i 7. etasje i juli 2025. Langvarig arbeid med sanering og reparasjon av skader i regi av borettslaget. Denne leiligheten hadde ingen skader.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Vann- og avløpsarbeid utført i forbindelse med renovering og påbygging i 2018.

Pkt. 13: Faglært arbeid: Hjullager i viftemotor ble skiftet i 2025. Faglært arbeid: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning ble montert i 2018.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Nye stikkontakter, ventilasjon og minst en ny kurs ble satt i forbindelse med renovering av blokken i 2018.

Pkt. 20: Leiligheten fikk ny fasade med bedre isolasjon, ny veranda og balansert ventilasjonsanlegg i forbindelse med totalrenovering av blokken. Nytt vindu i stuen ble satt inn i august 2019. Tiltakene er godkjent av kommunen og gjennomført i regi av borettslaget. 10 elbilladere og 4 lysmaster ble montert ved parkeringen i 2023/2024 av borettslaget.

Pkt. 25: Det foreligger salgsoppgave fra salg i 2023.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende. Taktekket og takkonstruksjonen er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon:
Utfyllende vegger av bindingsverk. Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater. Veggkonstruksjon er ikke undersøkt da dette

faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig alu-kledning, fra 2018.

Dører:
Inngangsdør til leiligheten er en kompakt brann- og lydklassifisert dør. Verandadøren er en isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt og utvendig alu-kledning fra 2018.

Balkonger/terrasser:
Veranda på ca. 5,7 m² med utgang fra stuen. Rekkverk av aluminium og glass med en høyde på ca. 102 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyler på støpte fundamenter. Oppført i 2018.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

**Beliggenhet**
Leiligheten i Rødhettestien 5 har en sentral beliggenhet på Grønnåsen, med flott utsikt over sundet mot fastlandet. Her bor du med umiddelbar nærhet til både byens fasiliteter og naturen. Området er et knutepunkt for studenter og andre som verdsetter nærheten til Universitetet i Tromsø og idrettsanlegg som Tromsøhallen.

Hverdagen er enkel med gang- og sykkelavstand til sentrum langs Dramsvegen. For lengre reiser er det busstopp like ved med hyppige avganger mot Giæverbukta bussterminal, handelsområdet der og sentrum. Dagligvarehandelen er også en kort spasertur unna.

For den aktive byr området på mange muligheter. Lysløypa og skogsområdene starter i nærheten, ideelt for løpe- eller skiturer etter jobb og i helgene. I tillegg ligger Tromsøhallen og andre treningssentre innen gangavstand. For shopping og servicetilbud er Jekta storsenter en kort kjøretur unna.

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 15.06.77. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Dører mot nødutgang skal være min. brannherdig B-30.
- Plastrør i vifterom må kles inn med brannherdig kledning.
- Inspeksjonsluker til sjakt for ventilasjonskanaler skal være brannklassifiserte min. B-30.
- Utganger og nødutganger merkes forskriftsmessig.
- Brannslangeskap merkes.
- Opparbeidelse av utomhusanlegg må fullføres.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for påbygg i to etasjer, tilbygg med heis og fasaderehabilitering, datert 14.10.19. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Oppvarming**
Elektrisitet. Elektriske varmekabler 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**
Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Tjenesten leveres av den leverandøren borettslaget til enhver tid har avtale med.

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

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

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boliger (felt BOLIG) og felles parkeringsplass (felt FP) i henhold til reguleringsplan 0578 Templarheimen, Øvre

Breivang boligområde, vedtatt 13.02.1976.

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

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan 0229 for Stakkevollvegen-Tromsømarka, vedtatt 26.05.2010. I henhold til planen gjelder eldre reguleringsplaner for byggeformål foran kommunedelplanen.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_27: Gul støysone (veg), i henhold til kommuneplanen. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan tillates dersom avbøtende tiltak gjennomføres. I henhold til bestemmelser i tilhørende kommunedelplan skal boenheter som får støy over anbefalt nivå utformes gjennomgående slik at de får en stille side. Soverom skal ha vindu mot stille side.

Det er registrert pågående planarbeid i nærområdet (planident 2011).

**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 620 582,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 482 326,-.

**Andel felles formue**
kr 18 376,- 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**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Overtakelse kan ikke finne sted fø borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

**Eier**
Marieluise Schmitt Gran

**Heftelser og servitutter**
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4238
Dato: 12.03.2004
Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4237
Dato: 12.03.2004
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 211020
Dato: 24.03.2009
Registrering av grunn
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**
Iht vedtekter/husordningsregler er det lov/forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva)
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til

eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Lars Emil Brattland i MOTAKST AS.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**

- Tilstandsrapport datert 17.06.2026
- Selgers egenerklæring 17.06.2026
- Energiattest datert 09.06.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

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

**Forsikring**
TRYG
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

**Oppdragsansvarlig**
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
Epost: trude.berntsen@em1nn.no

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




















Fossbad







# Plantegning




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

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

# RØDHETTESTIEN 5

## Nabolaget Breivika/Breivang - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Templarheimen** | Linje 20, 21, 24, 412 | 3 min / 0.3 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | | 8 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Borgtun skole (1-7 kl.)** | 8 min |
| 236 elever, 15 klasser | 0.6 km |
| **Tromsø International School (1-10 kl.)** | 11 min |
| 201 elever, 12 klasser | 0.9 km |
| **Ekrehagen skole (1-10 kl.)** | 17 min |
| 87 elever, 8 klasser | 1.4 km |
| **Grønnåsen skole (8-10 kl.)** | 5 min |
| 250 elever, 25 klasser | 0.4 km |
| **NTG-U Tromsø (8-10 kl.)** | 7 min |
| 96 elever, 6 klasser | 0.6 km |
| **Breivang videregående skole** | 5 min |
| 156 elever, 12 klasser | 0.5 km |
| **Ishavbyen vgs. avd. Breivika** | 16 min |
| 800 elever, 48 klasser | 1.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Trofi næringshus** | 11 min |
| **Lesehus Øst** | 12 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

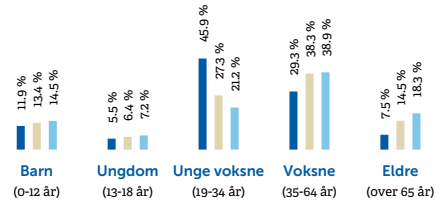
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

## NABOSKAPET

Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Templarheimen barnehage (1-5 år)** | 6 min |
| 42 barn | 0.5 km |
| **Gyllenvang barnehage (1-5 år)** | 10 min |
| 66 barn | 0.8 km |
| **Breivika studentbarnehage (1-5 år)** | 10 min |
| 69 barn | 0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Joker Dramsveien** | 8 min |
| Søndagsåpent | 0.6 km |
| **Coop Extra Breivika** | 12 min |
| Post i butikk | 1 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

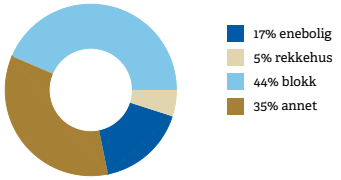
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Tromsøhallen** | 5 min |
| Aktivitetshall | 0.4 km |
| **Grønnåsen skole** | 6 min |
| Aktivitetshall | 0.4 km |
| **Tromsø Treningssenter** | 7 min |
| **EVO Tromsø Nord** | 12 min |

## BOLIGMASSE

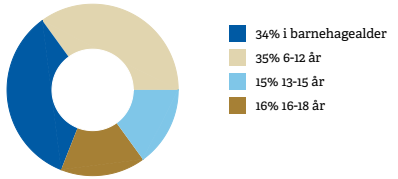



> «Det beste nabolaget i Tromsø for familier, enslige og eldre!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

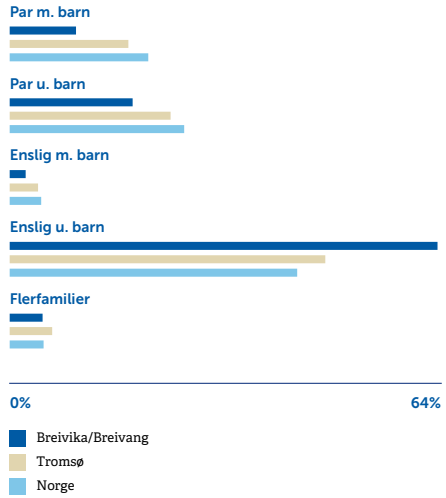
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Jekta Storsenter** | 6 min |
| **Vitusapotek Kræmer Brygge** | 16 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

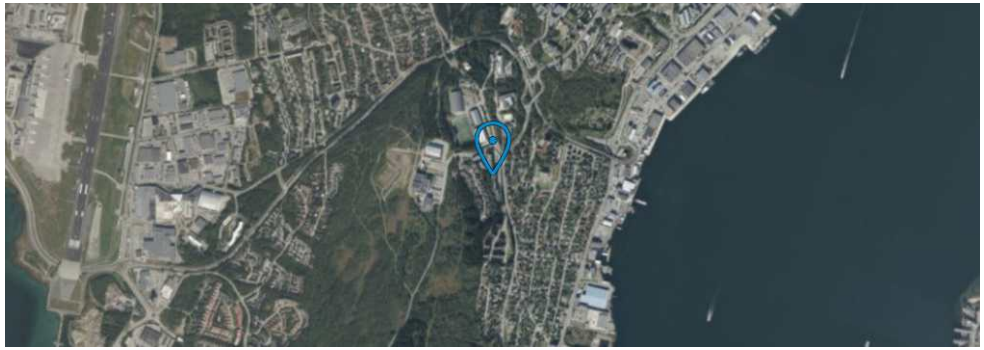


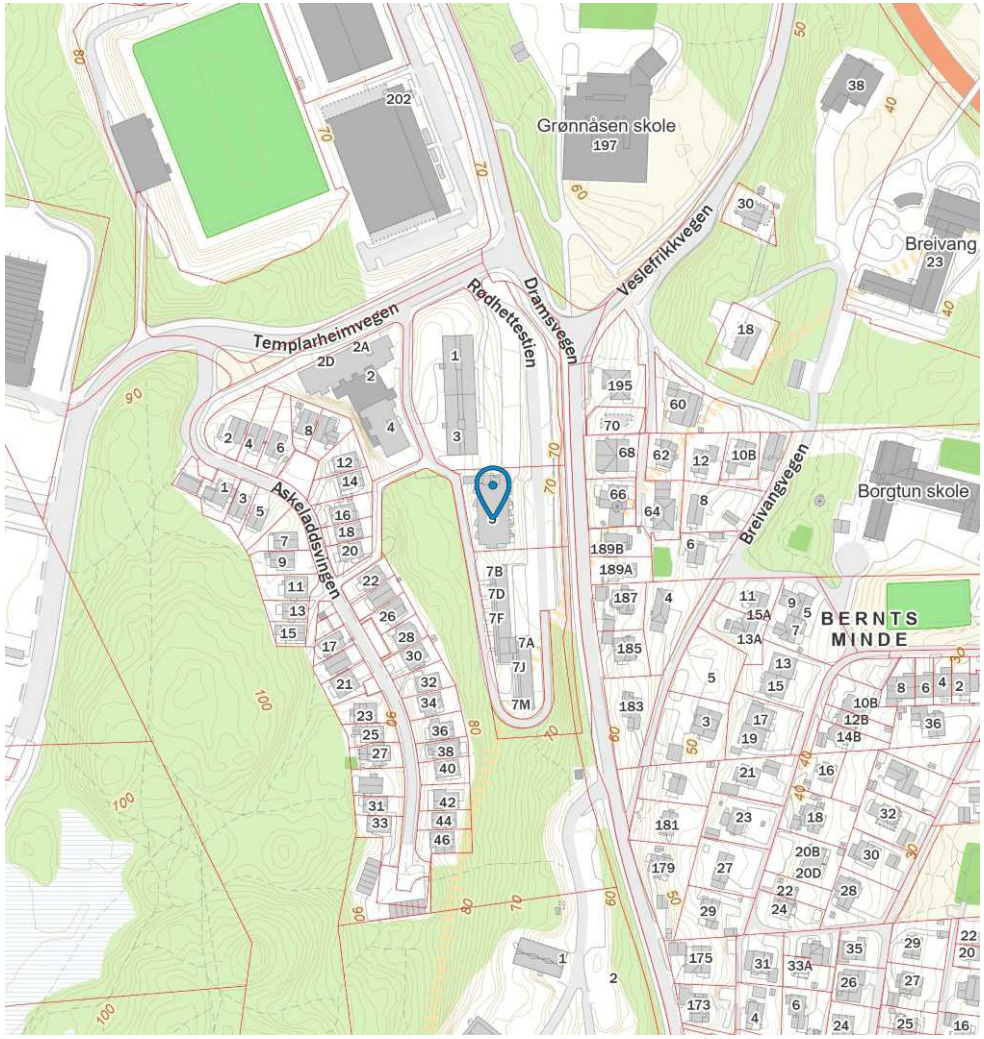

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 20% | 33% |
| **Ikke gift** | 73% | 54% |
| **Separert** | 6% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 1% | 4% |

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

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






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

# Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet
Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3921
Andelsnummer 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 48 m²**



**Befaringsdato:** 12.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4993 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OF5086

**Autorisert foretak:** Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst

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

## Motakst AS

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

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

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

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


**Rapportansvarlig**

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

**Medansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms andelsleilighet**

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

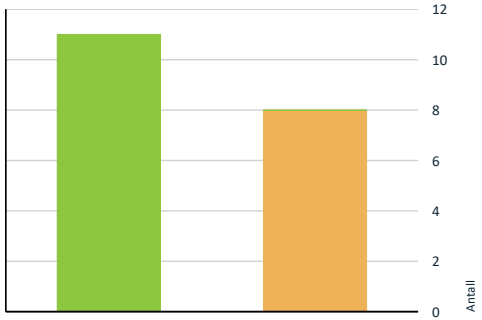


Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det er avvik:

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

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

Underkant av benkeplaten, samt bunnplate i fryseskapet og benkeskapet har fuktsvell.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Avgrenset område i himling har forhøyet fuktighet, og malingen er i ferd med å løsne.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er smurt membran over klemringen på sluket, og det kan ikke konstateres om mansjett/membran er ført inn under klemring.
Rørgjennomføringer i våtsone under vasken er ikke utført iht. anbefalte løsninger.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Avløpet på vasken har motfall.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i tilliggende rørsjakt/himling som grenser mot våtrommet, også omtalt under punktet «Overflater vegger og himling».

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.
Arbeid på elektrisk anlegg i leiligheten er ikke tilstrekkelig dokumentert.



Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**
Leiligheten har normal standard.

**Vedlikehold**
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Enkelte tiltak bør likevel påregnes.
Se nærmere omtale under hvert punkt i rapporten.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| 2015 | Oppussing av våtrommet i leiligheten. |
| 2018 | Rehab/ombygging på fellesarealer i bygget, samt tilbygg/påbygg/fasadeendring, utført i regi av borettslaget. |
| 2018 | Montert balansert ventilasjon i leiligheten. |
| 2018 | Lagt nytt gulv i entré, stue/kjøkken og soverom. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig alu-kledning.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Inngangsdør til leiligheten: Kompakt Brann- og lydklassifisert dør.
Verandadør: Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt og utvendig alu-kledning (2018).

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Veranda på ca. 5,7 m2 med utgang fra stuen.
Rekkverk av aluminium og glass med en høyde på ca. 102 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyler på støpte fundamenter.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon



### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvene har fliser, parkett og laminat.
Veggene har malte plater, tapet og betong.
Himlingene har malte plater og betong.

Gulvvarme på badet.

Mindre avvik:
Det registreres knirk/knitring i enkelte områder av gulvet ved belastning. Forholdet skyldes normalt bevegelse og friksjon mellom overflatematerialer. Dette kan utbedres ved behov. Overflatene forøvrig fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert skader, sprekker, fuktskjolder eller andre avvik som krever umiddelbare tiltak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille av betong.

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
Mindre avvik: Det registreres noe fuktsvell mot nedre del av dørblad på innsiden av badet.

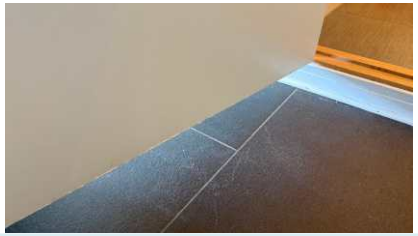




Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



## VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2015, og det er opplyst at arbeidet ble utført av firma.
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende byggeforskrifter.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser.
Himlingen har malt betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avgrenset område i himling har forhøyet fuktighet, og malingen er i ferd med å løsne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er påvist fuktpåvirkning i et avgrenset område av himlingen, med påfølgende avskalling/løsning av maling. Årsak til fuktbelastningen må undersøkes og nødvendige tiltak iverksettes.



Referansepunkt (tørt)



Skadeområde (fuktig)

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Mindre avvik: Deler av flisfuger i dusjen har slitasje/misfarging (vedlikehold bør påregnes).







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

**Beskrivelse**

Våtrommet har ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er smurt membran over klemringen på sluket, og det kan ikke konstateres om mansjett/membran er ført inn under klemring.
Rørgjennomføringer i våtsone under vasken er ikke utført iht. anbefalte løsninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Det er ukjent om sluket er skiftet i sin helhet ved oppussing i 2015. Rehabilitering av eldre støpejernsluk er ikke lenger en godkjent løsning.
Sluk uten vanntett forbindelse til golvmembranen, det vil si sluk uten klemring eller limflens, må byttes ut fordi det er stor sannsynlighet for lekkasje ved vannbelastning på golvet.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje ikunne renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

Innhent dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, om mulig.



Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av sluk og rørgjennomføringer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Avløpet på vasken har motfall.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Avløpet bør utbedres slik at det får korrekt fall, for å sikre god avrenning og hindre tilbakeslag eller tilstopping.
Motfall på avløpet kan føre til oppsamling av vann, luktproblemer og økt risiko for lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via ventil i vegg tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Funksjonstest av avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Tilliggende rørsjakt/himling mot våtrommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i tilliggende rørsjakt/himling som grenser mot våtrommet, også omtalt under punktet «Overflater vegger og himling».

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er opplyst av eier at det tidligere har vært lekkasje i rørsjakt fra etasjer over den aktuelle leiligheten.

Skadeomfang og eventuelle følgeskader kan ikke vurderes uten destruktive inngrep og åpning av konstruksjonen. Det bør avklares om det er mulig å få tilgang til rørsjakten fra leiligheten over for videre kontroll. Dersom fuktpåvirkningen har pågått over tid, kan det foreligge forvitring og skader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre behov for utbedringstiltak på det aktuelle våtrommet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom - 2

**Beskrivelse**

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benk og belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Underkant av benkeplaten, samt bunnplate i fryseskapet og benkeskapet har fuktsvell.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og vurdering av funksjonalitet i forhold til dagens behov og forskriftskrav (f.eks. vannvakt, brannsikring av komfyr).









## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger av kobber og plast.
Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i boden.

Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Rør-i-rør-system bør etableres med fordelersystem i vanntett skap med avløp til våtromsgulv, slik at eventuelle lekkasjer ledes trygt bort og ikke forårsaker skader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer.






### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.





Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i soverommet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredningen.
Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringstidspunktet. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.




### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles korridor, utenfor leiligheten.

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**

# Tilstandsrapport

**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.
   **El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Det har ikke vært utført arbeid på el-anlegget i nåværende eiers eiertid.**
   **Eier opplyser at det er montert nye stikkontakter og satt minst en ny kurs til leiligheten i forbindelse med arbeid i 2018.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
   **Samsvarseklæringer er ikke fremvist.**

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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**

**Generell kommentar**

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



Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

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

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.
Arbeid på elektrisk anlegg i leiligheten er ikke tilstrekkelig dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**

Radon er en helsefarlig gass, og det anbefales å gjennomføre måling for å kontrollere om radonkonsentrasjonen i leiligheten er på et akseptabelt nivå.

Det anbefales å gjennomføre el-kontroll i henhold til NEK 405-2. Dette er en brannforebyggende kontroll av det elektriske anlegget og tilhørende utstyr i leiligheten, som kan avdekke eventuelle avvik og behov for tiltak.

# Tilstandsrapport







Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

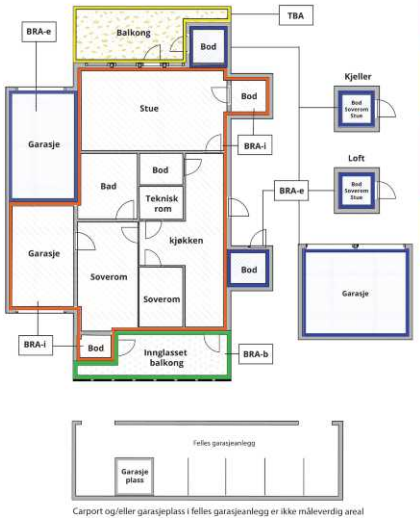
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 2-roms andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. etasje | 48 | 1 | | 49 | 6 |
| **SUM** | **48** | **1** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **49** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.6.2026 | Jarand Gamst | Takstingeniør |
| | Marieluise Schmitt Gran | Kunde |



Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5501 TROMSØ | 119 | 3921 | | 0 | 2210.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Rødhettestien 5

**Hjemmelshaver**
Rødhettestien Borettslag

**Kommentar**
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0105/RØDHETTESTIEN BORETTSLAG | 990728372 | H0105 | Aigo forvaltning | Gran Marieluise Schmitt |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 18 376 | *31.12.2025* | 745 876 | *10.06.2026* |

## Årsregnskap

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2024 | | Samlet aksjekapital: | 265 000 |
| Omløpsmidler: | | 1 291 519 | Samlet innskuddskapital: | 47 070 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 384 221 | Langsiktig gjeld (+): | + 97 503 750 |
| Disponible midler: | | 907 298 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 144 573 750 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger østvendt i 2. etasje og har flott utsikt mot fastlandet. Adkomst til leiligheten er via oppgang med heis og midtkorridor. Sentral beliggenhet ift. universitetesområdet og idrettsanlegg. Nærhet til lysløype og skogsområder, samt gang- og sykkelavstand til sentrum via Dramsvegen. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass med hyppige avganger i retning Giæverbukta bussterminal og handelsområde.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

**Regulering**

Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for "Templarheimen, del av eiendommen Breivang 119/747", plan-ID 0578. Ikrafttredelse 13.02.1976.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

**Om tomten**

Borettslagets tomt som har et areal på ca. 2 210 m².
Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og asfaltert adkomst/gårdsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

Se borettslagets vedtekter.

**Kommuneplan**

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

**Servitutter**

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

**Heftelser**

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

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en stor boligblokk, bygd over syv etasjer.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting.

**Hensynssone**

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hensynssone for vegstøy.

**Byggemåte**

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av betong.
Utfyllende vegger av bindingsverk. Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater.
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende.

**Oppvarming**

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

**Parkering**

Parkering på felles oppstillingsplass utenfor blokka.
Det medfølger ett parkeringskort for andelen (ingen faste plasser). Lading av elbil gjøres via oppmelding på liste.

**Fasiliteter**

Borettslaget har følgende fasiliteter:
- Innvendig sykkelparkering
- Felles trimrom
- Heis i bygget



Rødhettestien 5 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3921
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 12.06.2026 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 12.06.2026 | Diverse eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom | | Dokumentasjon er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Grunnkart | 12.06.2026 | Kart over eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent/eier | 12.06.2026 | Opplysninger gitt ved befaring. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Bilder | 12.06.2026 | Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjente bygningstegninger | 23.10.1975 | Godkjente bygningstegninger av boligblokken. | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjente bygningstegninger | 04.12.2012 | Godkjente bygningstegninger ifm. tilbygg/ombygging. | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 14.10.2019 | Det er utstedt ferdigattest ifm. tiltak utført på bygget i 2018. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillatelse | 02.05.1977 | Det er utstedt brukstillatelse for boligblokken. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Diverse samsvarserklæringer | | Samsvarserklæringer er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.06.2026 | |

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.

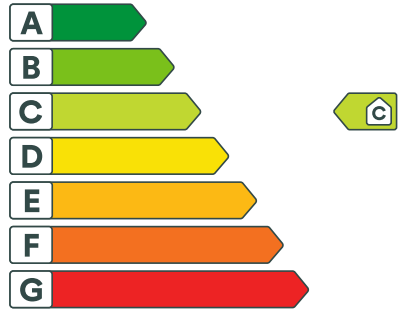




enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse | **Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ** |
| Dato for energimerking | **09.06.2026** |
| Merkenummer | **Energiattest-2026-309434** |
| Bygningskategori | **Boligblokker** |
| Bygningsnummer | **190638618** |
| Gårdsnummer | **119** |
| Bruksnummer | **3921** |
| Seksjonsnummer | **—** |
| Bruksenhetsnummer | **H0105** |




## 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 **1977** | Bygningstype **Leilighet** |
| Bruksareal **48,0 m²** | Oppvarmet bruksareal **48,0 m²** |
| Oppvarmet etasje **1** | 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 **158,10 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år **211,87 kWh/m²** | Totalt levert pr. år **10 170 kWh** |

# Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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.

## 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

Gran, Marieluise Schmitt
17.06.2026
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

Marieluise Schmitt Gran

## Boligen

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

Rødhettestien 5
9010 Tromsø

5501-119/3921/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

**• Ja**

Liten fuktpåvirkning i taket på baderommet oppdaget under befaring av takstmann. Årsak ukjent.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** HT Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Avløp til vaskemaskin var skråskjært jevnt med veggen og vaskemaskinslangen var bare stukket inn i hullet. De har blindet avløpsrøret og ordnet avløp for vaskemaskin inne i servantskapet i stedenfor.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Astro Steinimport, VVS Proffpartner og Vidar Viken Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble totalrenovert i 2015, da en tidligere eier eide leiligheten.

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?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Stor vannlekkasje i 7. etg. i juli 2025. Langvarig arbeid med sanering og reparasjon av skader. Ingen skader på denne boligen.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** -

   **Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret i regi av borettslaget. Denne leiligheten hadde ingen skader.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   **Firmanavn:** PEAB, Bjørn Bygg, Rørleggermester Reidar Skarseth

   **Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid ift. renovering og påbyggingen i 2018.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Haneseth Tromsø AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting hjullager i viftemotor.





2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   **Firmanavn:** Enervent AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** PEAB Bjørn bygg, Elproffen

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye stikkontakter, ventilasjon og satt minst en ny kurs i forbindelse med renovering av blokken i 2018.

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Totalrenovering av blokk og leilighet. Leiligheten fikk blant annet ny fasade med bedre isolasjon, ny veranda, balansert ventilasjonsanlegg. Nytt vindu i stua ble satt i august 2019. Gjennomført av PEAB/Bjørn Bygg.

10 elbilladere og 4 lysmaster ble montert ved parkeringen 2023/2024 av borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tiltakene var gjort i regi av boretslaget.

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**

Salgsoppgave fra salg i 2023

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

90B8D
119/2839 Bsak F-f

J. nr. 2131/77/MN/bmh

Saks nr. 756/74

# BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ing. F. Selmer

Postboks 522

9001 TROMSØ

Etter besiktigelse foretatt den 29-4-77 gis herved midlertidig brukstillatelse av Boligblokk B (31 stk 2-roms leil. og 4 hybler) (5 etg) på eiendommen Breivang 119/747 Byggherre: Troms Fylkeskommune Grønnegt 122

Merknader/Gjenstående arbeide:

Dører mot nødutgang i 1, 2, 3 og 4 etg. skal være min. brannherdig B-30.
Plastrør i vifterom må kles inn med brannherdig kledning.
Inspeksjonsluker til sjakt for ventilasjonskanaler skal være brannklassifiserte min. B-30.
Utganger og nødutganger merkes forskriftsmessig (anbefaler skimtlys).
Brannslangeskap merkes.
Opparbeidelse av utomhusanlegg må fullføres.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente planer.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 15. juni -77

2. mai 1977

9000 Tromsø, den

Kopi: Troms Fylkeskommune
Fylkesbyggesjefen
Grønnegt. 122
9000 TROMSØ

bygningssjef



Tromsø kommune
Byutvikling

Steinsvik Arkitektkontor AS
Postboks 2286

9269 TROMSØ

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | **62414/19**-ELHOLD | **Eline Holdø** | **14.10.2019** |
| | **Sak nr:** 12/8833 | **Telefon:** 482 06 427 | |

**RØDHETTESTIEN 5, 119/3921 - PÅBYGG, TILBYGG OG FASADEREHABILITERING - FERDIGATTEST**

Tiltakshaver: Rødhettestien Borettslag

**Vedtaksnummer: 1604/19.** I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

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

for påbygg i to etasjer, tilbygg med heis og trapp samt fasaderehabilitering. Tillatelse til tiltaket er gitt i følgende vedtaksnumre:

| | |
|---|---|
| 316/16 | Rammetillatelse |
| 62/14 | Ny rammetillatelse med dispensasjon |
| 692/17 | Igangsettingstillatelse – bærende konstruksjoner på taket |
| 1865/17 | Igangsettingstillatelse – hele tiltaket |
| 1906/18 | Endringstillatelse |
| 1917/18 | Midlertidig brukstillatelse |

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

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

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

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA
tromso.kommune.no

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen 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 Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Pål Lyngstad
enhetsleder byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Kopi til:
- Rødhettestien Borettslag, v/Agio Forvaltning AS, Postboks 113, 9252 TROMSØ





**NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAKET**

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

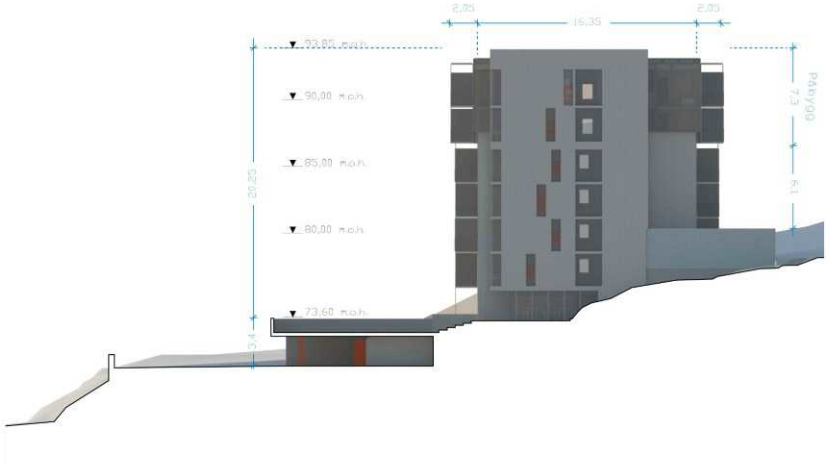
Tromsø kommune, Byutvikling, 2019



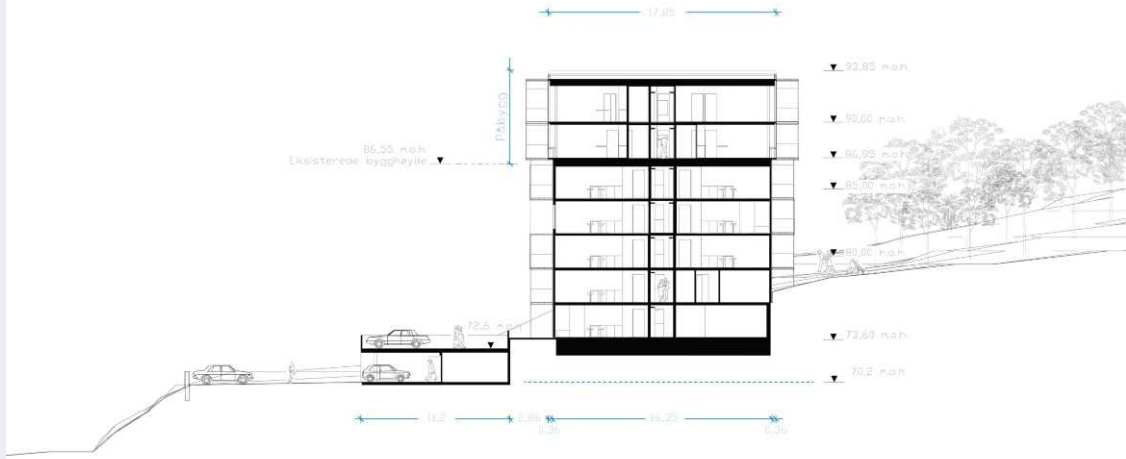

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Fasade mot vest | Dato: 04.12.2012 | M/1: 1:200 | Tegnet av: MN | Kontrollert av: TS | Prosjekt nr.: — | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S | SØKITEKT STEINSVIK KONTOR MNAL |
| | Prosjektadresse: Rødhettestien 5 | | Tegn nr.: E5 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | Dato: — | | |




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Fasade mot øst | Dato: 04.12.2012 | M/1: 1:200 | Tegnet av: MN | Kontrollert av: — | Prosjekt nr.: — | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S | SØKITEKT STEINSVIK KONTOR MNAL |
| | Prosjektadresse: Rødhettestien 5 | | Tegn nr.: E4 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | Dato: — | | |



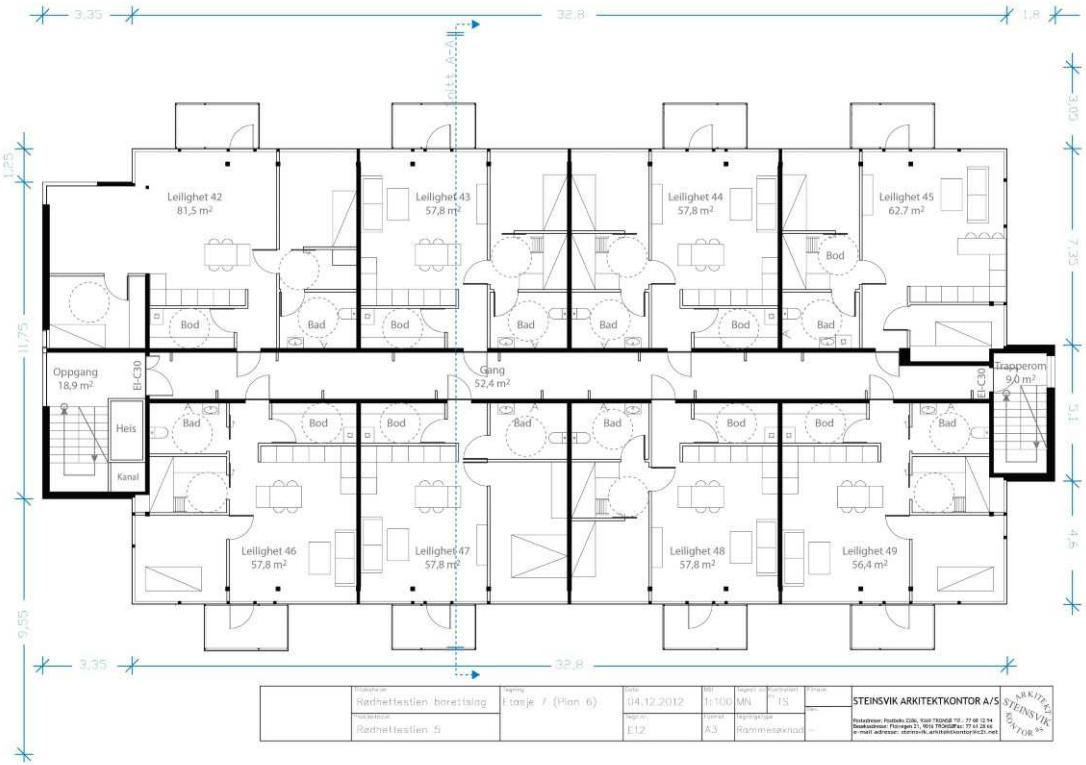

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Fasade mot nord | Dato: 04.12.2012 | M/I: 1: 200 | Tegnet av: MN | Kontrollert av: TS | Revisjon: | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S | ARKITEKT STEINSVIK KONTOR AS |
| | Prosj.adresse: Rødhettestien 5 | | Tegn.nr: E3 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | | | |



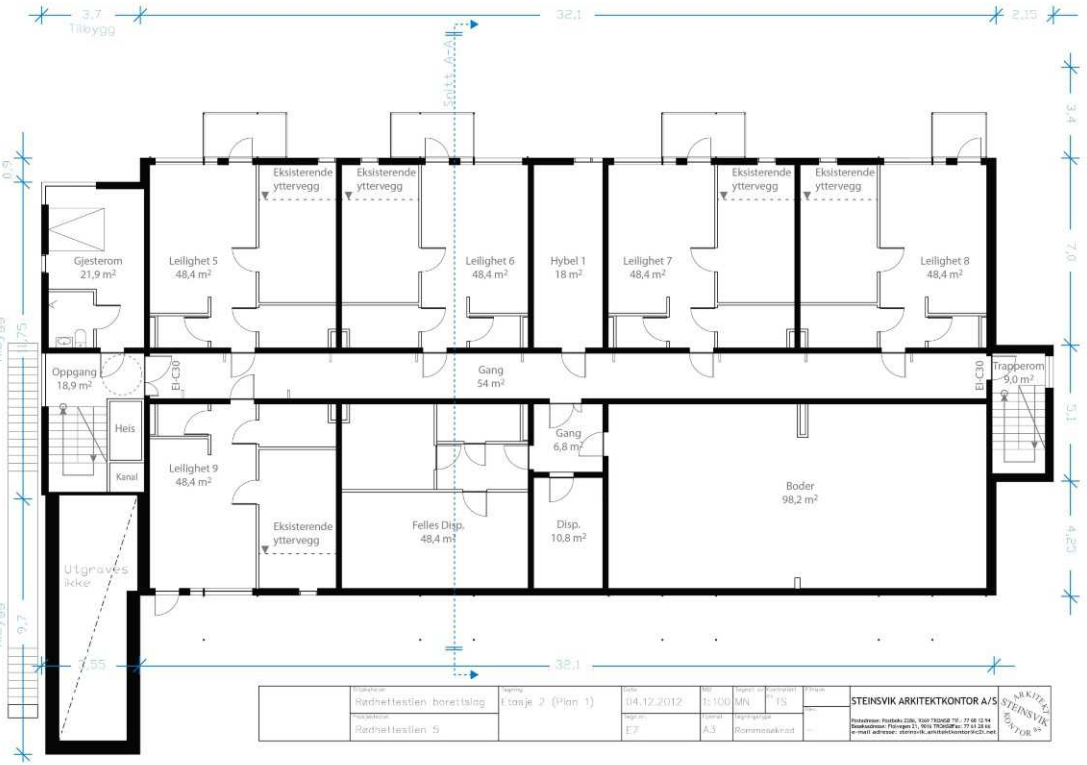

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Tverrsnitt AA | Dato: 04.12.2012 | M/I: 1: 200 | Tegnet av: MN | Kontrollert av: TS | Revisjon: | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S | ARKITEKT STEINSVIK KONTOR AS |
| | Prosj.adresse: Rødhettestien 5 | | Tegn.nr: E1 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | | | |

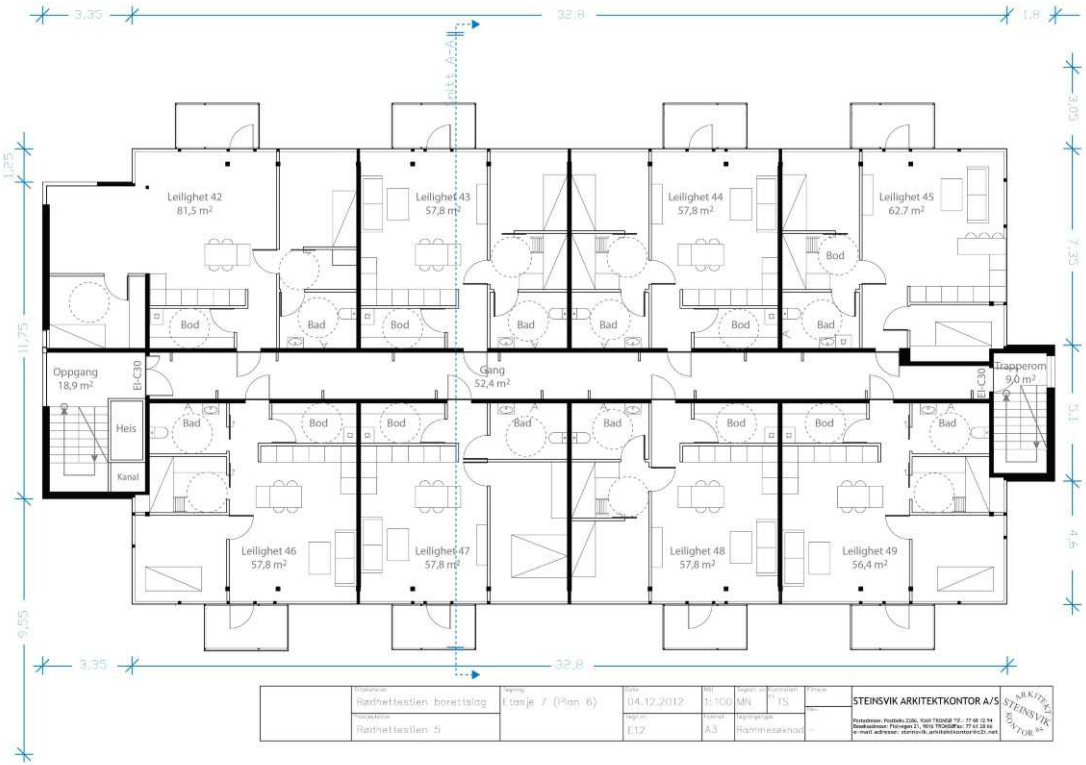


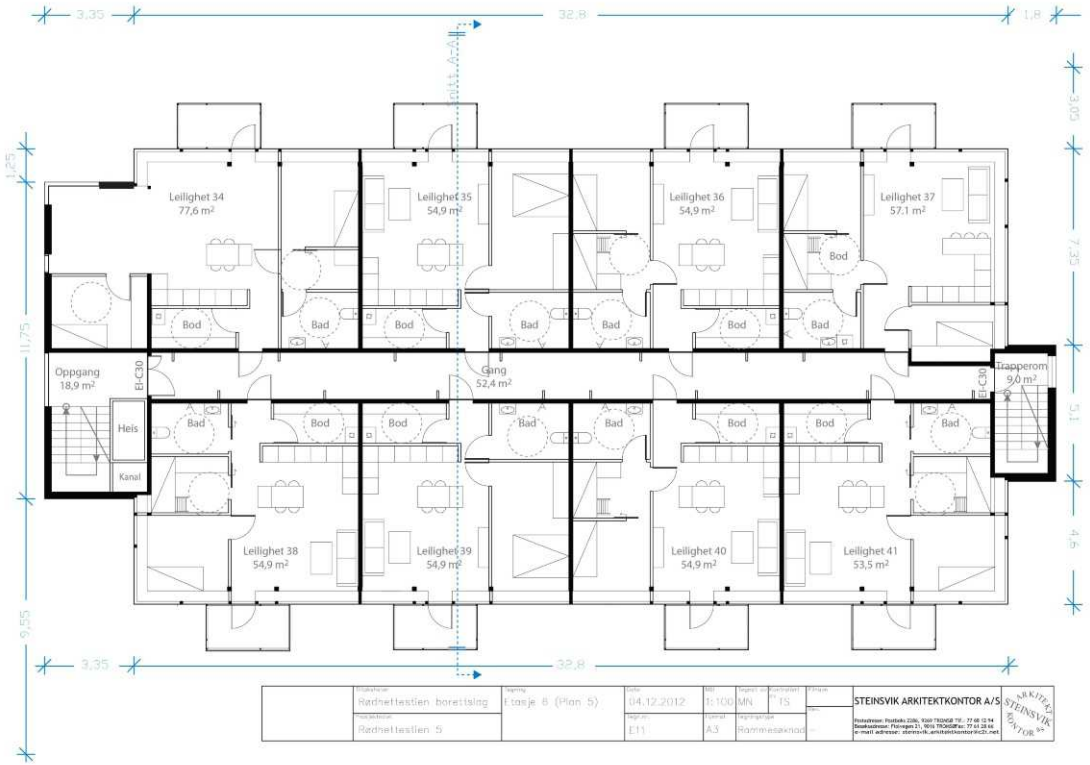

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Fasade mot vest | Dato: 04.12.2012 | M/F: 1: 200 | Tegnet av: MN | Kontrollert: TS | Prosjekt: | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S |
| | Prosjektnummer: Rødhettestien 5 | | Tegn.nr: E5 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | Rev: | |



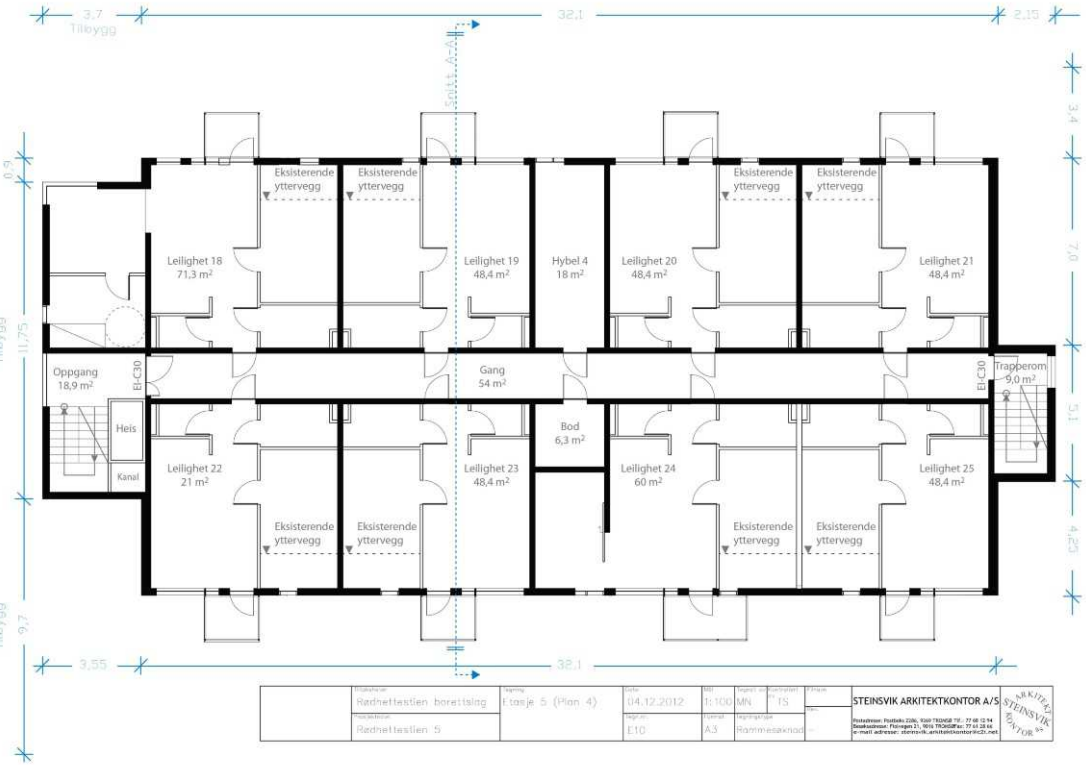

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Etasje 1 (Plan 6) | Dato: 04.12.2012 | M/F: 1:100 | Tegnet av: MN | Kontrollert: TS | Prosjekt: | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S |
| | Prosjektnummer: Rødhettestien 5 | | Tegn.nr: E12 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | Rev: | |


Tilbygg
Eksisterende yttervegg
Gjesterom 21,9 m²
Leilighet 5 48,4 m²
Leilighet 6 48,4 m²
Hybel 1 18 m²
Leilighet 7 48,4 m²
Leilighet 8 48,4 m²
Oppgang 18,9 m²
EI-C30
Gang 54 m²
Trapperom 9,0 m²
Heis
Kanal
Leilighet 9 48,4 m²
Gang 6,8 m²
Felles Disp. 48,4 m²
Disp. 10,8 m²
Boder 98,2 m²
Utgraves ikke
32,1
2,15
3,7
7,0
5,1
4,25
9,7
0,9
1,75
STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S
Rødhettestien borettslag
Etasje 2 (Plan 1)
Rødhettestien 5
04.12.2012
1:100
E7
A3
Rammesøknad

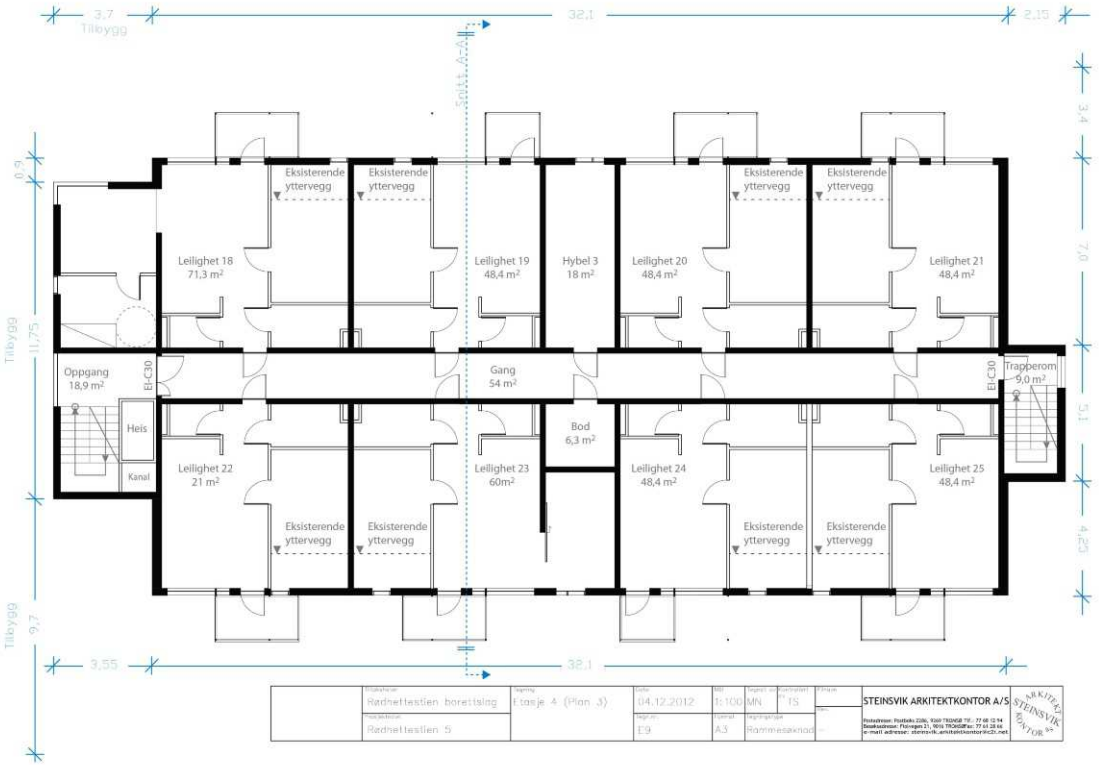

Leilighet 42 81,5 m²
Leilighet 43 57,8 m²
Leilighet 44 57,8 m²
Leilighet 45 62,7 m²
Bod
Bad
Oppgang 18,9 m²
EI-C30
Gang 52,4 m²
Trapperom 9,0 m²
Heis
Kanal
Leilighet 46 57,8 m²
Leilighet 47 57,8 m²
Leilighet 48 57,8 m²
Leilighet 49 56,4 m²
3,35
32,8
1,8
7,35
5,1
4,6
11,75
9,55
1,25
STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S
Rødhettestien borettslag
Etasje 1 (Plan 6)
Rødhettestien 5
04.12.2012
1:100
E12
A3
Rammesøknad

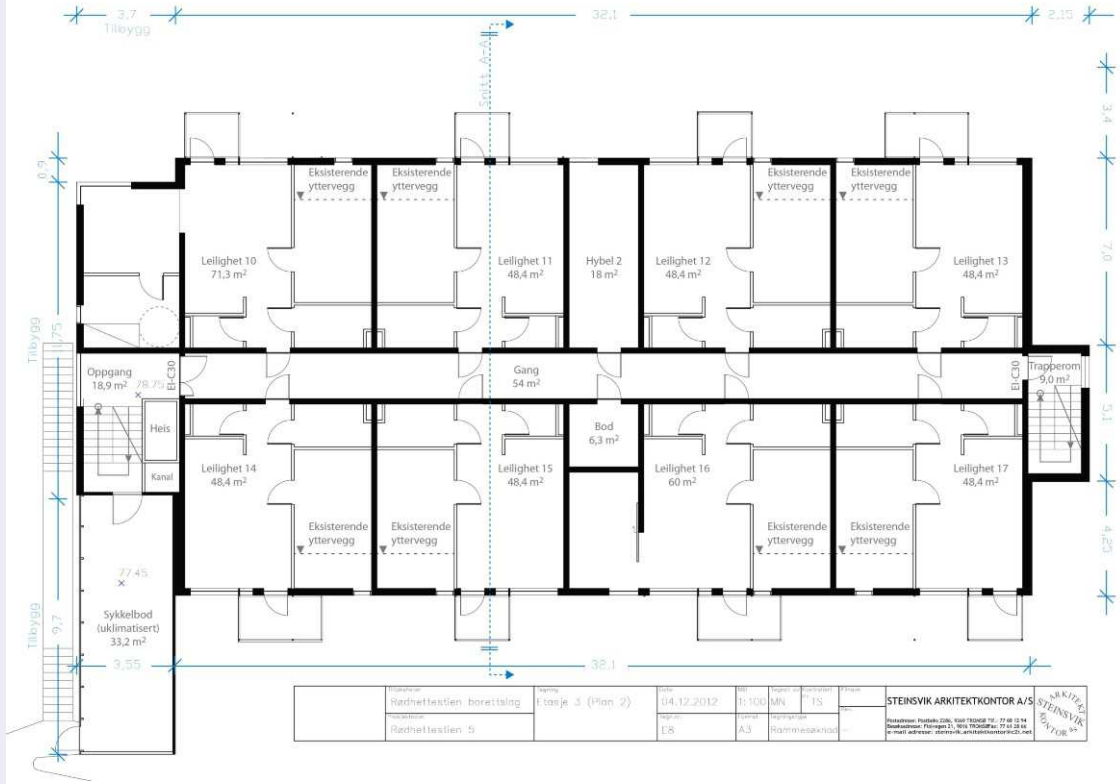


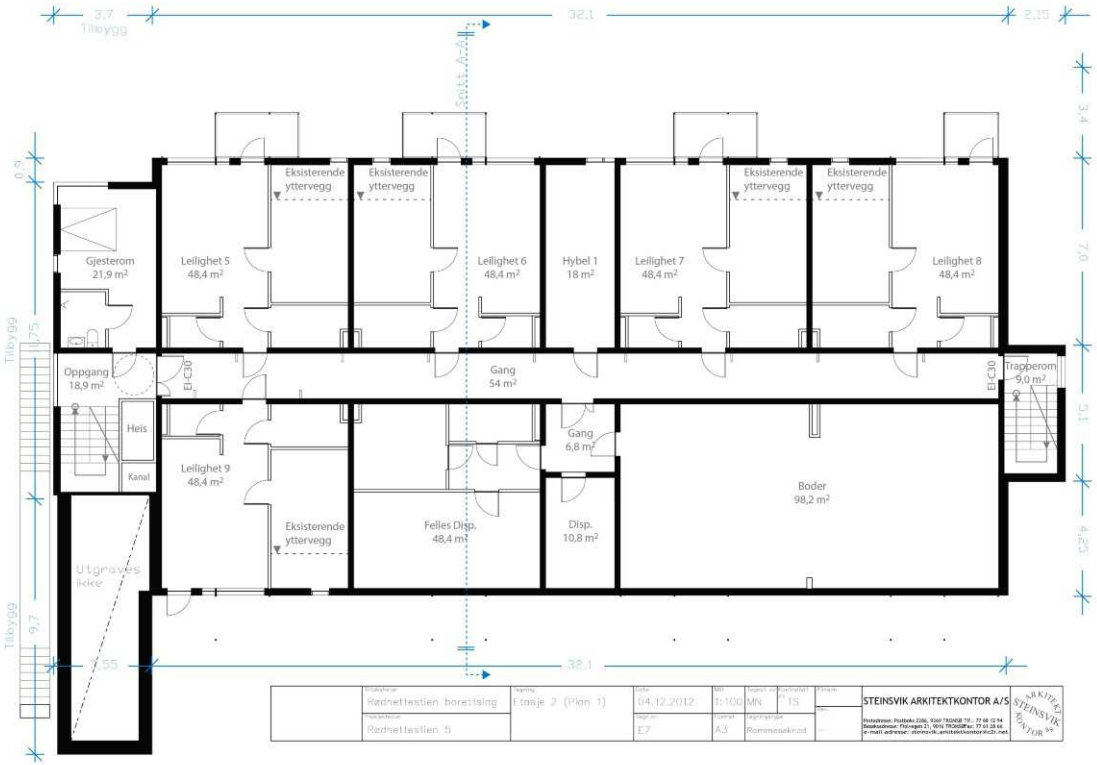

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Etasje 8 (Plan 5) | Dato: 04.12.2012 | Målestokk: 1:100 | Tegnet av: MN | Kontrollert: TS | Fil-navn: | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S | ARKITEKT STEINSVIK KONTOR AS |
| Prosjektnr.: Rødhettestien 5 | | Tegn.nr.: E11 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | | | |




| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Rødhettestien borettslag | Tegning: Etasje 5 (Plan 4) | Dato: 04.12.2012 | Målestokk: 1:100 | Tegnet av: MN | Kontrollert: TS | Fil-navn: | STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S | ARKITEKT STEINSVIK KONTOR AS |
| Prosjektnr.: Rødhettestien 5 | | Tegn.nr.: E10 | Format: A3 | Tegningstype: Rammesøknad | | | | |


3,7
Tilbygg
32,1
2,15
Snitt A-A
0,9
Tilbygg
11,75
9,7
3,4
7,6
5,1
4,25
Eksisterende yttervegg
Leilighet 18
71,3 m²
Leilighet 19
48,4 m²
Hybel 3
18 m²
Leilighet 20
48,4 m²
Leilighet 21
48,4 m²
Oppgang
18,9 m²
EI-C30
Gang
54 m²
Trapperom
9,0 m²
Heis
Kanal
Bod
6,3 m²
Leilighet 22
21 m²
Leilighet 23
60m²
Leilighet 24
48,4 m²
Leilighet 25
48,4 m²
3,55
32,1
Rødhettestien borettslag
Etasje 4 (Plan 3)
04.12.2012
1:100
MN
TS
Rødhettestien 5
E9
A3
Rammesaknad
STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S


3,7
Tilbygg
32,1
2,15
Snitt A-A
0,9
Tilbygg
11,75
9,7
3,4
7,6
5,1
4,25
Eksisterende yttervegg
Leilighet 10
71,3 m²
Leilighet 11
48,4 m²
Hybel 2
18 m²
Leilighet 12
48,4 m²
Leilighet 13
48,4 m²
Oppgang
18,9 m²
EI-C30
Gang
54 m²
Trapperom
9,0 m²
Heis
Kanal
Bod
6,3 m²
Leilighet 14
48,4 m²
Leilighet 15
48,4 m²
Leilighet 16
60 m²
Leilighet 17
48,4 m²
Sykkelbod
(uklimatisert)
33,2 m²
3,55
32,1
Rødhettestien borettslag
Etasje 3 (Plan 2)
04.12.2012
1:100
MN
TS
Rødhettestien 5
E8
A3
Rammesaknad
STEINSVIK ARKITEKTKONTOR A/S




# VEDTEKTER
# for



# RØDHETTESTIEN BORETTSLAG

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Rødhettestien Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Tromsø kommune.

Laget består av eiendommen: Gnr. 119, bnr. 3921 i Tromsø kommune.

### 1.2 Formål

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett").

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

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

### 1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1.4 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

## 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 53 andeler, hver pålydende kr 5000,-.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.





Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

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

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

### 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett, og vedtektene fraviker borettslagsloven på dette punktet.

## 3. Bruk av andelen

### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer i henhold til gjeldende vedtekter og husordensregler.

### 3.2 Overlating av bruk til andre / utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I slike tilfeller må styret få kontaktinformasjon til de som skal benytte andelen.
I tillegg til dette, skal styret informeres om leieforholdets varighet ved kortidsutleie med sammenhengende varighet under én måned, begrenset til maksimalt 30 døgn per år.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr. vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd.

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre, minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan vedkommende kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

## 4. Bruk og vedlikehold

### 4.1 Andelseiers bruk

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

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter husordensregler. Brudd på disse kan føre til samme sanksjoner som ved brudd på borettslagets vedtekter.

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen, herunder boligens bodareal(er) og balkong, i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør fra stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger og fiberkabler med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, hvitevarer, apparater, ventilasjonsanlegg og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør fra stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger og fiberkabler med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, hvitevarer, apparater, ventilasjonsanlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Dersom andelseier skal utføre arbeid i egen leilighet som krever stenging av borettslagets hovedstoppekran, skal styret varsles i god tid i forkant, slik at borettslaget om nødvendig





kan foreta bytter av rør, stoppekraner, sluk og liknende samtidig. Alt arbeid i forbindelse med VVS og elektro skal utføres av fagfolk. Godkjent våtromsbedrift skal utføre alt arbeid med membran, tetting og gjennomføringer på bad i henhold til våtromsnormen. Dokumentasjon fra utførende firma skal kunne fremlegges ved behov. Dette blant annet av hensyn til borettslagets forsikring.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelser.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

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

Dersom andelseieren misligholder sin vedlikeholdsplikt har laget rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikehold på vegne av andelseieren. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette dekket fra andelseieren. En slik dekning av utgifter inkluderer eventuell egenandel i tilfeller hvor borettslagets forsikring blir benyttet.

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Vedlikeholdsansvaret gjelder, men er ikke begrenset til, utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, fibersentral og fiberkabler frem til den enkeltes andel.

Skade på borettslagets bygningsmasse eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget, dersom skaden ikke følger av mislighold fra andelseier. Laget kan kreve utgiftene til dette erstattet av den ansvarlige.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Styret skal uhindret ha anledning til å foreta inspeksjon av leiligheten dersom det foreligger mistanke om vannlekkasjer eller liknende som krever umiddelbar handling for å ivareta borettslagets bygningsmasse.

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

## 5. Felleskostnader

### 5.1 Fordeling og inndriving

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

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt etter boligens areal. Fordelingsnøkkelen og arealet den beregnes etter er en del av disse vedtektene og følger i **Vedlegg 1.**

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører et behov for dette.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Ved for sen betaling av felleskostnader påløper forsinkelsesrente etter gjeldende lov om forsinkelsesrente.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

### 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. Mislighold

### 6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

### 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.



## 7. Generalforsamling

### 7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### 7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 og høyst 20 dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsmelding og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### 7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Orientering om styrets arbeid (årsmelding)
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Eventuelt valg av revisor

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.4 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Leiere av bolig i laget har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

**7.5 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

**7.6 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

**7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.





## 8. Styret

**8.1 Styremedlemmer**

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter. Det kan i tillegg velges ett varamedlem.

Bare myndige personer kan være styremedlem eller varamedlem. Det stilles krav til at minst ét av styremedlemmene er andelseier.

Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og for ett eller to år om gangen. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

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

Dersom et medlem av styret ikke innehar sitt verv i hele perioden mellom to ordinære generalforsamlinger, skal honorar / godtgjørelse utbetales med 1/12 av vedtatt honorar for hver måned vedkommende har innehatt sin posisjon i styret

**8.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styreleder representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn, under forutsetning av skriftlig samforståelse med styrets medlemmer. Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
b. å øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
c. salg eller kjøp av fast eiendom.
d. å ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

f. tiltak som ellers 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.

## 9. Forretningsførsel

### 9.1 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører som engasjeres av styret.

## 10. Habilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10.1 Habilitet

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 10.2 Taushetsplikt

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

### 10.3 Mindretallsvern

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 11. Revisjon

### 11.1 Revisor

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

## 12. Parkering

### 12.1 Parkering og regulering

Styret fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

## 13. Vedtektsendringer

### 13.1 Ending av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



## 14. Borettslagsloven

### 14.1 Generelt

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, eller senere lov som erstatter denne.

------- O ------

## VEDLEGG 1:

| Rødhettestien 5 - Arealbrøk | | | |
|---|---|---|---|
| **Andel** | **P-rom** | **BRA** | **Arealbrøk BRA** |
| 1 | 44,8 | 49,2 | 0,01780 |
| 2 | 44,8 | 49,2 | 0,01780 |
| 3 | 63,8 | 68,4 | 0,02474 |
| 4 | 44,8 | 49,2 | 0,01780 |
| 5 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 6 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 7 | 17,9 | 18,9 | 0,00684 |
| 8 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 9 | 59,1 | 69,0 | 0,02496 |
| 10 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 11 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 12 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 13 | 17,9 | 18,9 | 0,00684 |
| 14 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 15 | 59,1 | 69,0 | 0,02496 |
| 16 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 17 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 18 | 58,0 | 62,3 | 0,02254 |
| 19 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 20 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 21 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 22 | 22,9 | 23,9 | 0,00865 |
| 23 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 24 | 58,8 | 63,1 | 0,02283 |
| 25 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 26 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 27 | 58,0 | 62,3 | 0,02254 |
| 28 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 29 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 30 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 31 | 22,8 | 23,8 | 0,00861 |
| 32 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 33 | 58,7 | 63,0 | 0,02279 |
| 34 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 35 | 57,9 | 62,2 | 0,02250 |
| 36 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 37 | 44,8 | 49,1 | 0,01776 |
| 38 | 43,9 | 51,9 | 0,01878 |
| 39 | 43,9 | 52,3 | 0,01892 |
| 40 | 55,7 | 65,5 | 0,02370 |
| 41 | 58,4 | 72,5 | 0,02623 |
| 42 | 43,9 | 52,4 | 0,01896 |
| 43 | 43,9 | 52,5 | 0,01899 |
| 44 | 55,7 | 65,3 | 0,02362 |
| 45 | 43,9 | 52,9 | 0,01914 |
| 46 | 44,3 | 52,7 | 0,01907 |
| 47 | 43,9 | 54,9 | 0,01986 |
| 48 | 55,9 | 66,2 | 0,02395 |
| 49 | 58,2 | 69,3 | 0,02507 |
| 50 | 43,9 | 52,3 | 0,01892 |
| 51 | 43,9 | 52,5 | 0,01899 |
| 52 | 55,8 | 65,8 | 0,02380 |
| 53 | 43,9 | 52,6 | 0,01903 |
| **Sum** | **2 454,0** | **2 764,2** | **1,00000** |





# HUSORDENSREGLER

# for



# RØDHETTESTIEN BORETTSLAG

## Innledning:

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt forhold mellom beboerne i vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil vi med husordensreglene bidra til beboernes trivsel og hygge i hjemmene.

Alle andelseiere og beboere forplikter seg til å følge husordensreglene, og disse skal ansees som en forlengelse av våre vedtekter. Brudd på husordensreglene er å betrakte som mislighold av borettsforholdet.

Forslag til endring av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Eventuelle endringer vedtas av styret.

## Kontaktinformasjon

Primært skal e-postadressen rodhettestien@gmail.com benyttes som kommunikasjonskanal mellom borettslagets styre og beboere. Det er andelseiers ansvar å sende endringer i kontaktinformasjon til styret. Borettslaget tar ikke ansvar for informasjon som ikke når frem til andelseiere og andre beboere, som følge av manglende oppdatering av kontaktinformasjon.

Facebookgruppen « Rødhettestien borettslag » er ment som en uoffisiell kanal for å kommunisere mellom beboere.

Styret kan kontaktes på telefon / SMS i spesielt viktige anledninger som det haster å få svar eller avklaring på. For alle andre henvendelser skal e-post benyttes.

## Service og vedlikeholdsavtaler:

Borettslaget har vaktmesteravtale med Troms Byggforvaltning, som er tilgjengelig gjennom døgnbemannet vakttelefon ( 934 00 475 ). Vi har også service -og vedlikeholdsavtaler med flere firma som kjenner blokken vår, og oppfyller alle krav til HMS og internkontroll.

Dersom andelseiere eller beboere oppdager feil på heisanlegg, dører, lys, brannanlegg etc., skal dette snarest meldes til styret, som kontakter riktig firma for utbedring. Det er kun styret som tilkaller slike firma. Dersom andelseiere eller beboere tilkaller eksterne firma uten styrets godkjennelse, kan borettslaget kreve at kostnader som følge av dette dekkes av andelseier.

## Alminnelige ordensregler:

Husk at det er lytt i blokka vår. Ikke sjener andre beboere med unødig støy!

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning som kan sjenere andre beboere er ikke tillatt etter kl. 23:00 eller før kl. 08:00.
Det oppfordres til god bokultur ved at man varsler naboer dersom man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Bygningsmessig arbeid som kan sjenere andre beboere tillates ikke etter kl. 20:00 eller før klokken 08:00.





Vask av trappeoppgang og korridorer utføres av firma engasjert av borettslagets styre. Mellom hver gang det utføres renhold er det et felles ansvar å holde inngangsparti og fellesarealer rent og ryddig.

## Bruk av leilighetene:

Skyll vask og sluk jevnlig med avløpsrens, for eksempel Mudin. Dette løser opp fett og belegg. Fett og annet som kan tette rør og avløp skal ikke tømmes i vask eller toalett, men tørkes opp og kastes som sortert avfall.

Det må ikke kastes søppel eller andre fremmedlegemer i klosettet som kan forårsake tilstoppet avløp.

Sørg for god luftsirkulasjon i leiligheten ved å la ventilasjonsanlegget stå på. Lav lufttilførsel fører til dårlig inneklima, fare for kondens, mugg og råte o.l., spesielt i våtrom. Filter i ventilasjonsanlegget byttes en gang i året, og styret deler ut nye filter og varsler når dette skal gjøres.

Hver leilighet skal ha minst ett brannslukningsapparat og en branninstruks lett tilgjengelig, og det er andelseiers ansvar å påse dette. Branninstruksen ligger som et eget vedlegg i husordensreglene. Det er montert sentralt brannvarslingssystem i borettslaget, og detektorer / alarmer skal til enhver tid være tilkoblet. Dersom branninstruksen ikke følges ved utløsning av falske alarmer, kan andelseier bli fakturert for eventuelle kostnader ved uttrykning.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller sigarettaske, riste eller banke klær, matter o.l. fra balkong eller vindu.

På grunn av vind må løse gjenstander på balkongene sikres.

Grilling er tillatt på balkongene, forutsatt at det benyttes enten gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

## Masseutdelinger i regi av styret / borettslaget:

Fra tid til annen deler styret ut diverse utstyr til beboere, som f.eks. ventilasjonsfilter. Slike utdelinger varsles per e-post 2-3 dager i forkant. Når utdelingen skjer banker og ringer vi på hos leilighetene, og dersom ingen åpner opp, låser vi opp døren og legger igjen det vi deler ut rett på innsiden av døren, og låser igjen etter oss. På denne måten forsikrer styret seg om at alle har fått det de skal ha.

## Husdyrhold:

Det er tillatt å holde husdyr. Se eget vedlegg for vilkår.

## Fellesarealer:

Av brann -og sikkerhetsmessige årsaker skal ikke fellesarealene brukes til lagring av personlige eiendeler! Sett ikke sykler, møbler, ski, kjelker, tørkestativ, sko, barnevogner og liknende i trappeoppganger, korridorer eller andre fellesarealer. Sykler skal kun stå på felles oppbevaringsplass for sykler, og øvrig utstyr skal plasseres i leilighetene eller leilighetenes boder. Personlige gjenstander som ikke oppbevares i henhold til dette kan bli fjernet uten forvarsel.

La ikke barn leke eller oppholde seg i trappeoppgangene eller fellesareal, og påse at de ikke tegner eller skriver på veggene, eller på annen måte gjør skade på bygningen.

Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

## Nøkkelsystem:

Borettslaget har installert systemnøkkelsystem på samtlige dører i laget. Det gjøres oppmerksom på at inngangsdøren til leiligheten formelt tilhører borettslaget, og eventuell utskifting av låser må ikke finne sted uten styrets godkjennelse.

Kopiering av nye systemnøkler til leilighetene må dekkes av andelseier. Bestilling av slike nøkler gjøres av andelseier, og sendes på e-post til styret. Nøkler til postkassen kan kopieres fritt, og uten styrets godkjennelse.

## Søppelhåndtering:

Alt avfall skal sorteres optisk etter kommunens gjeldende praksis. Alt søppel skal sorteres og kastes i våre containere, og skal under ingen omstendigheter settes igjen på utsiden av disse! Spesialavfall og ting som ikke får plass i containeren må fraktes til returstasjon.

Avfallsposer finnes utenfor treningsrommet i andre etasje.

Av branntekniske årsaker skal ikke korridorene eller andre fellesarealer brukes til midlertidig lagring av søppelposer før de bæres ut.

Hver andel har et eget klippekort fra Remiks som gir mulighet til å kostnadsfritt levere avfall på deres returstasjon. Dette avfallskortet tilhører andelen, og skal ligge igjen til neste eier ved salg av andelen.

## Internett:

Internett er inkludert i månedlige felleskostnader, og tjenesten er levert av den leverandøren borettslaget til enhver tid har avtale med.

Feil på internett meldes til leverandør, etter først ha undersøkt om det er feil med eget utstyr.

Ved salg og utflytting skal alt av teknisk utstyr som tilhører borettslaget / leverandøren ligge igjen i leiligheten.

## Takterrasse:

Det er svært lytt mellom takterrassen og leilighetene under. På grunn av dette skal ingen oppholde seg på taket i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 08:00.

Det er strengt forbudt å bevege seg utenfor inngjerdingen! Barn og mindreårige skal ikke benytte takterrassen uten tilsyn av voksne.

Etter bruk skal alle rydde etter seg og ta med eventuell søppel.

Grilling og bruk av åpen ild på takterrassen er ikke tillatt.





## Bruk av treningsrom:

Treningsrommet inngår i fellesarealene og er således et felles ansvar.

Treningsrommet er kun til bruk av andelseiere og beboere i Rødhettestien Borettslag. Apparatene er ikke beregnet for kommersiell bruk og skal brukes med varsomhet. Ved feil på apparater skal det meldes fra til styret.

Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg i treningsrommet som kan være til sjenanse for andre beboere.

Vask benyttede treningsapparater og eventuelt gulv etter treningsøkten.

Forlat alltid treningsrommet rent og ryddig.

## Uteområde og parkering:

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantningene. Bruk kun opparbeidede adkomstveier til inngangsparti og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Parkering skal kun forekomme på angitt parkeringsområde utenfor blokken. Parkeringsplasser med elbilladere er forbeholdt elbiler, med mindre det ikke finnes andre tilgjengelige parkeringsplasser.

Vi har begrenset antall parkeringsplasser i forhold til antall andeler, og kapasiteten på parkeringsplassen varierer ut fra hvor mange andeler som har bil.

Hver andel disponerer 1. stk parkeringskort. Parkeringskortet skal kun disponeres av hver respektive leilighet, og må ligge godt synlig i frontruten, festet med tape eller parkeringskortholder. Det gis ikke anledning til utlån eller utleie av eget parkeringskort til andre. Kopiering eller forfalskning av parkeringskort er strengt forbudt, og kan medføre tap av parkeringsrett!

Ved salg og utflytting skal parkeringskortet ligge igjen i leiligheten til neste eier / bruker.

Ved tap av parkeringskort faktureres andelseier et gebyr på 500,- for produksjon av nytt kort.

Motorsykkelparkering er tillatt uten parkeringskort i perioden 1. april til 31. oktober, forutsatt at motorsykkelen parkeres til minst mulig ulempe for parkerte biler. Det oppfordres til å parkere flere motorsykler sammen, så de ikke opptar flere parkeringsplasser enn høyst nødvendig. Motorsykler tillates ikke på den øvre parkeringen eller ved inngangspartiet.

Det er ikke tillatt å ha tilhengere, campingvogner og annet utstyr som tar opp unødvendig plass stående på parkeringsplassen.

Parkering på vår eiendom uten gyldig parkeringskort kan føre til bot eller borttauing uten varsel. Denne oppgaven utføres av parkeringsselskap innleid av styret. Uregistrerte kjøretøy må ikke hensettes på borettslagets område. Disse blir fjernet på eiers ansvar og regning.

Borettslaget har ikke gjesteparkering.

**Snørydding:**

Vinterstid ryddes parkeringsplassen av personell leid inn av styret. Det er problematisk å komme ordentlig til på hele parkeringen når det står mange biler parkert, så en gang iblant sendes det ut varsel til alle beboere om å flytte bilene sine ved oppgitte tidspunkt. Dette varslet sendes ut av styret med 1-2 dagers varsel, og det er viktig at alle er med på dette for å frigjøre parkeringsplasser etter store snøfall.

Snørydding av balkong er hver enkelt beboers ansvar. Vis hensyn, og pass på at det ikke befinner seg noen på nedsiden! Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av beboer.





# Vedlegg 1: HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr. Dyreeiere må melde fra til borettslagets styre før anskaffelse og undertegne følgende erklæring:

**Regler for husdyrhold**

1. Jeg vil alltid sørge for å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
2. Jeg forplikter meg til å ha mitt dyr i bånd på høyst 1,5 m på borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører, karmer, skader på blomster, grøntanlegg osv.
4. Jeg vil informere alle i min egen oppgang om at jeg skal anskaffe et husdyr. Dersom nabo er allergisk, vil jeg ta ekstra hensyn og sørge for ekstra gangvask hvis dette er nødvendig.
5. Jeg vil lufte og mosjonere mitt husdyr på egne steder utenfor borettslagets område.
6. Dyr som lager støy eller er til sjenanse for nabo vil ikke bli oppbevart eller luftet på balkong.
7. Jeg vil sørge for at mitt husdyr ikke lager unødig støy.
8. Jeg er innforstått med at denne erklæring er en del av reglementet til borettslaget, og at brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold. Etter 1 muntlig og 2 skriftlige berettigede klager forplikter jeg meg til å etterkomme eventuelt pålegg fra styret om å ikke lenger holde husdyr.

Reglene for husdyrhold er lest, og jeg vil med min signatur forholde meg til disse:

Sted / dato: Andel: Signatur:

**Vedlegg 2:**

# BRANNINSTRUKS

## for Rødhettestien borettslag

## Når brannalarmen går:

1. Lukk alle dører og vinduer i leiligheten.
2. Forlat leiligheten i rolig tempo, benytt trappene til nærmeste utgang.
3. Ved mistanke om at DU har utløst alarmen ved et uhell (matlaging etc.), sjekk branntavlen ved inngangspartet. Her vil det stå i klartekst hvilken leilighet som har utløst alarmen, og på hvilket rom. Viser det seg at det er din leilighet som har utløst alarmen og det ikke brenner, trykk «AVSTILL KLOKKER» for å stoppe alarmen. Ring brannvesenet på telefon 110 snarest og gi beskjed om at det er falsk alarm!
   **Står det derimot at det IKKE er din leilighet som har utløst alarmen, gå til møteplass.**
4. En av de oppmøtte på møteplassen ringer brannvesenet på telefonnummer 110, deretter styret, og orienterer om hva som skjer.

## Ved brann i egen leilighet:

1. Om mulig, forsøk å slukke brannen med slukningsutstyr, men ikke ta noen unødvendige sjanser!
2. Forlat leiligheten, og dersom brannalarmen ikke allerede er utløst, knus glasset på en manuell melder.
3. Varsle brannvesenet på telefonnummer 110.
4. Benytt trappene til nærmeste utgang, gå til møteplass.
5. En av de oppmøtte på møteplassen ringer styret og orienterer om hva som skjer.

## Møteplass:

Ved søppelcontainerne våre på parkeringsplassen.










agio FORVALTNING

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

048 - Rødhettestien Borettslag

Org.nr. 990728372

# Generelt om generalforsamlingen

| | |
|---|---|
| **Ordinær generalforsamling 2025 for** | **048 - Rødhettestien Borettslag** |
| **Organisasjonsnummer:** | 990728372 |
| **Dag / Dato:** | Mandag 08.06.2026 |
| **Sted:** | Fløya Anlegg – Tribunebygget ovenfor fotballbanen<br>Dramsvegen 206, 9010 Tromsø |
| **Tid:** | Kl. 18:00 |

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

# Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2025 og revisors beretning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret holdes uendret i kommende styreperiode.

5. **Valg av styreleder**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styreleder skal velges for en periode på ett år.

**Dagens styreleder er**

Kristian Bergesen (på valg)

*Se valgkomitéens vedlagte innstilling til styreleder for kommende periode.*

**6. Valg av styre og valgkomité**

Generalforsamlingen skal velge styret og valgkomitéen med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

**Dagens styremedlemmer er:**

Gøran Eide Sjøveian (på valg)
Helene V. Mikkelsen (ikke på valg)

**Dagens valgkomité er:**

Mats Nilsen (ikke på valg)
Inger Emilie Solheim (på valg)

*Se valgkomitéens vedlagte innstilling til styremedlemmer og valgkomité for kommende periode.*

**7. Innkomne saker**

Det har ikke kommet noen saker til behandling





# Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**Fullmaktshaver:** _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 048 - Rødhettestien Borettslag.

**Fullmakten gjelder for**

**Navn:** _____

**Adresse:** _____

**Andel:** _____

**Dato:** _____

**Signatur:** _____

## Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Valgkomitéens innstilling
- Årsregnskap 2025 og revisors beretning



# Rødhettestien Borettslag

## Styrets årsmelding, 2025

Året 2025 har vært preget av løpende drift, uforutsette hendelser og et jevnt arbeid for å sikre stabile og trygge rammer for borettslaget. Selv uten større planlagte tiltak og prosjekter har styret hatt en betydelig arbeidsmengde gjennom året, med hovedvekt på vedlikehold, oppfølging av tekniske anlegg og håndtering av både løpende og uforutsette saker.

Styret har hatt en viktig og aktiv rolle i å opprettholde en stabil og god drift av borettslaget. Gode rutiner og solide samarbeidspartnere har vært avgjørende for kontinuiteten i arbeidet, og resultatene viser seg i en sunn økonomi, godt vedlikeholdt bygningsmasse og et trygt og trivelig bomiljø for beboerne.

Det meste av arbeidet styret utfører, skjer i bakgrunnen og er ikke alltid synlig for beboerne. Dette er et positivt tegn på at den daglige driften fungerer godt og at utfordringer løses raskt og effektivt uten å skape unødvendige forstyrrelser i hverdagen.

**Større tiltak og hendelser gjennom 2025:**
Styret har jobbet kontinuerlig for å sikre god drift og vedlikehold. Blant tiltakene og hendelsene som har vært med å prege året, trekker vi spesielt frem:

- Omfattende feil og påfølgende stor reparasjon av heisen i februar
- Bytte av forsikringsselskap fra Gjensidige til Tryg i mai
- Vannlekkasje inne i sjakt i 5. etg. i juni. Skade på to leiligheter.
- Ombygging av sprinkleranlegg i 6. etg. i juni
- Stor vannlekkasje i 7. etg. i juli. Langvarig arbeid med sanering og reparasjon av skader.

**Daglig drift**
I 2025 har styret avholdt tre ordinære styremøter i tillegg til den årlige generalforsamlingen. Mellom møtene opprettholdes kommunikasjonen via e-post, telefon og Facebook. Styret er fornøyd med dialogen med beboerne, og de tilbakemeldingene vi mottar, tyder på at dette er gjensidig.

I tillegg til ekstraordinære hendelser som nevnt over, håndteres alle generelle henvendelser, naboklager og oppdateringer av beboerlisten på jevnlig basis.

Styrets e-post følges opp daglig, og henvendelser fra beboere besvares normalt innen 24 timer – også i helger. Dette bidrar til at saker kan håndteres raskt og effektivt.

Styret i 2025 har bestått av Kristian Bergesen (styreleder), Helene Mikkelsen (styremedlem) og Gøran Eide Sjøveian (styremedlem). Samarbeidet vårt med Trobygg gjør at vaktmestertjenester og enklere vedlikehold følges opp på en rask og effektiv måte gjennom hele året, og fører til bedre bokvalitet for alle.

**Tekniske anlegg og bygningsmasse**
Serviceavtaler har blitt fulgt opp som planlagt, med særlig fokus på sikkerheten til beboerne. Kontroller og service på følgende installasjoner har blitt gjennomført:

- Brannvarslingsanlegg
- Sprinklersystem
- Elektrisk anlegg
- Varmtvannsanlegg
- Heis
- Utdeling av nye ventilasjonsfilter

I tillegg til dette gjennomføres det ukentlige HMS / -vernerunder i blokken. Det har kun blitt registrert mindre avvik på nevnte kontroller, som alle har blitt håndtert fortløpende. Reklamasjoner og feil etter byggeprosessen dukker fortsatt opp, men i mindre grad enn tidligere. Flere forsikringssaker har som nevnt blitt håndtert i løpet av året. Det er ingen tydelig trend i sakene som tilsier behov for ytterligere tiltak utover det som allerede er gjort.

Tromsø, 20.05.2026

For styret i Rødhettestien borettslag

Kristian Bergesen
Styreleder

# RØDHETTESTIEN BORETTSLAG – GENERALFORSAMLING 2026

## Innstilling til valg av styremedlemmer og valgkomité

*Både det sittende styret og valgkomitéen stiller til gjenvalg, og det har ikke kommet andre kandidater / innspill til oss. Innstillingen vår er som følger:*

### Styret:

| *Verv/funksjon* | *Navn* | *Leilighet* | *Valgperiode* | |
|---|---|---|---|---|
| Styreleder: | Kristian Bergesen | (Ekstern) | 2026 – 2027 | (ett år) |
| Styremedlemmer: | Helene Mikkelsen | 407 | 2025 – 2027 | (ikke på valg) |
| | Gøran E. Sjøveian | 103 | 2026 – 2028 | (to år) |

### Valgkomité:

| *Verv/funksjon* | *Navn* | *Leilighet* | *Valgperiode* | |
|---|---|---|---|---|
| Medlem: | Inger Emilie Solheim | 705 | 2026 – 2028 | (to år) |
| Medlem: | Mats Nilsen | 206 | 2025 – 2027 | (ikke på valg) |

Valgkomitéen, Tromsø 19/05-26

Mats Nilsen
&
Inger Emilie Solheim

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

# 048 - Årsregnskap 2025 og fullstendighetserklæring

**Signert av følgende**




*Signatur 1*




*Signatur 2*




*Signatur 3*

*Signatur 4*

*Signatur 5*

*Signatur 6*

*Signatur 7*

*Signatur 8*

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID





## ÅRSREGNSKAP

# RØDHETTESTIEN BORETTSLAG

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 990 728 372

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

# RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 5 587 444 | 5 337 656 | 5 476 135 | 5 339 552 |
| **Sum driftsinntekter** | | **5 587 444** | **5 337 656** | **5 476 135** | **5 339 552** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Styrehonorar | 2 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| Personalkostnader | 2 | 11 850 | 11 850 | 11 850 | 11 850 |
| Avskrivninger | 3 | 56 588 | 56 588 | - | - |
| Vedlikehold | 4 | 307 231 | 258 109 | 298 127 | 259 137 |
| Kabel-TV/Internett | | 181 673 | 177 444 | 186 316 | - |
| Renhold | | 72 361 | 86 901 | 9 701 | 75 706 |
| Energi og brensel | | 56 439 | 34 215 | 21 875 | 49 827 |
| Andre driftskostnader | 5 | 190 185 | 143 824 | 66 942 | 142 369 |
| Revisjonshonorar | | 9 015 | 8 581 | 9 010 | 9 376 |
| Forretningsførerhonorar | | 104 476 | 100 556 | 105 584 | 108 655 |
| Konsulenthonorar | | 5 250 | - | - | - |
| Forsikring | | 231 879 | 258 113 | 275 219 | 180 195 |
| Kommunale avgifter | 6 | 701 804 | 707 880 | 743 274 | 733 935 |
| Kontingenter | | 3 200 | 3 100 | - | - |
| **Sum driftskostnader** | | **2 081 951** | **1 997 161** | **1 877 898** | **1 721 050** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 505 493** | **3 340 495** | **3 598 237** | **3 618 502** |
| **FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 54 604 | 53 268 | 34 925 | 8 278 |
| Finanskostnader | 8 | 2 399 035 | 2 504 001 | 2 492 001 | 2 276 899 |
| **Netto finansposter** | | **-2 344 431** | **-2 450 733** | **-2 457 076** | **-2 268 621** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 161 062** | **889 762** | **1 141 161** | **1 349 881** |
| **OVERFØRINGER** | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 161 062 | 889 762 | | |
| **Sum overføringer** | | **1 161 062** | **889 762** | | |





# BALANSE PR. 31.12.2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9 | 136 315 529 | 136 315 529 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 3 | 113 176 | 169 763 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **136 428 704** | **136 485 292** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **-** | **-** |
| **Sum anleggsmidler** | | **136 428 704** | **136 485 292** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 5 256 | 68 855 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 35 596 | 306 109 |
| **Sum fordringer** | | **40 852** | **374 964** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 11 | 1 057 965 | 916 555 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 098 817** | **1 291 519** |
| **SUM EIENDELER** | | **137 527 521** | **137 776 811** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 265 000 | 265 000 |
| Annen egenkapital | 12, 13 | 40 784 901 | 39 623 840 |
| **Sum egenkapital** | | **41 049 901** | **39 888 840** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 49 339 328 | 50 433 750 |
| Borettsinnskudd | 15 | 47 070 000 | 47 070 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **96 409 328** | **97 503 750** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 45 110 | 361 182 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 145 | - |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 23 036 | 23 039 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **68 291** | **384 221** |
| **Sum gjeld** | | **96 477 619** | **97 887 971** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **137 527 521** | **137 776 811** |

# BALANSE PR. 31.12.2025

TROMSØ, 31.12.2025

Kristian Bergesen
Styreleder

Helene Viktoria Mikkelsen
Styremedlem

Gøran Sjøveian
Styremedlem







# NOTER TIL REGNSKAPET

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

## Note 1: Driftsinntekter

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Andel felleskostnader | 1 738 284 | 1 738 284 |
| Kapitalinntekter avdrag | 1 103 184 | 1 096 112 |
| Kapitalinntekter renter | 2 453 748 | 2 322 336 |
| Erstatning forsikringssaker | 94 938 | - |
| Dugnad | 16 200 | 16 200 |
| Internett | 164 724 | 164 724 |
| Oppgjør elbilladning | 14 038 | - |
| Andre inntekter | 2 328 | - |
| **Sum** | **5 587 444** | **5 337 656** |

## Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 150 000 | 150 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 850 | 11 850 |
| **Sum** | **161 850** | **161 850** |

## Note 3: Varige driftsmidler

| Beskrivelse | 2025 |
|---|---|
| Anskaffelseskost 01.01.2025 | 226 351 |
| Anskaffelseskost 31.12.2025 | 226 351 |
| Samlede avskrivninger og nedskrivninger | -113 176 |
| Balanseført verdi per 31.12.2025 | 113 176 |
| **Årets avskrivninger** | **56 588** |





Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

## Note 4: Vedlikehold og reparasjoner

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

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 18 792 | - |
| VVS | - | 15 706 |
| Elektro | 35 627 | 41 478 |
| Heiskostnader | 127 190 | 35 580 |
| Driftsmaterialer | - | 130 |
| Sprinkelanlegg | 21 030 | 7 925 |
| Brannanlegg | - | 7 703 |
| Leie vaktmester | 87 468 | 84 000 |
| Ventilasjonsanlegg | 17 124 | 21 780 |
| Parkeringskontroll (ECO Trygghet) | - | 41 512 |
| Vedlikehold uteareal | - | 2 295 |
| **Sum** | **307 231** | **258 109** |

## Note 5: Andre driftskostnader

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Leie lokale | 3 500 | 1 800 |
| Leie container/søppelkjøring | - | 4 268 |
| Leiekostnad garasje/parkering | 50 400 | 11 250 |
| Verktøy, utstyr m.m. | - | 334 |
| Vakthold- og alarmtjenester | 5 072 | - |
| Alarm Brann og redning | 19 500 | 17 625 |
| Skadedyrskontroll | 3 750 | - |
| Elbil-lading | -30 | -491 |
| Snøbrøyting | 76 606 | 73 284 |
| Kontorrekvisita | - | 1 379 |
| Øreavrunding | -71 | -17 |
| Styre- og generalforsamling | 7 302 | 10 245 |
| Bankgebyrer | 9 449 | 4 950 |
| Velferd | 7 249 | - |
| Andre kostnader | 5 208 | 5 339 |
| Garantikostnad | 2 250 | 13 858 |
| **Sum** | **190 185** | **143 824** |

## Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 564 659 | 575 251 |
| Eiendoms- og festeavgift | 137 145 | 132 629 |
| **Sum** | **701 804** | **707 880** |

## Note 7: Finansinntekter

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Annen renteinntekt | 27 736 | 28 757 |
| Utbytte Gjensidige Forsikring | 26 868 | 24 511 |
| **Sum** | **54 604** | **53 268** |

## Note 8: Finanskostnader

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Rentekostnad, ikke fradragsberettiget | 1 627 | - |
| Annen rentekostnad | 392 | - |
| Husbanklån dellån 30 nye andeler 37-53 | 979 569 | 1 025 173 |
| Renter 2241 - Lån 6714.34.37848 - Nordea | 768 741 | 820 577 |
| Husbanklån dellån 10 andel 1-37 | 645 259 | 653 217 |
| Purregebyr/renter leverandører | 3 447 | 5 034 |
| **Sum** | **2 399 035** | **2 504 001** |





Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

## Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bygninger | 61 500 000 | 61 500 000 |
| Nye leiligheter | 50 755 372 | 50 755 372 |
| Tilleggsareal | 3 922 300 | 3 922 300 |
| Renovering | 19 745 427 | 19 745 427 |
| Lysstolper | 278 991 | 278 991 |
| Infrastruktur elbil | 113 438 | 113 438 |
| **Sum** | **136 315 529** | **136 315 529** |

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Bygningene er anskaffet i 2007. Gnr. 119, Bnr. 3921

## Note 10: Andre kortsiktige fordringer

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 15 184 | - |
| Periodiserte kostnader | 20 411 | 306 109 |
| **Sum** | **35 596** | **306 109** |

## Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Driftskonto | 410 098 | 289 537 |
| Plasseringskonto | 269 588 | 260 791 |
| Belastningskonto | 14 685 | 13 561 |
| Plasseringskonto | 334 884 | 323 956 |
| Skattetrekkskonto | 28 710 | 28 710 |
| **Sum** | **1 057 965** | **916 555** |

## Note 12: Annen egenkapital

| Beskrivelse | 2025 |
|---|---|
| Egenkapital pr 01.01.2025 | 39 888 840 |
| Tilført fra årsresultat | 1 161 062 |
| **Egenkapital pr 31.12.2025** | **41 049 901** |

## Note 13: Disponible midler

| Beskrivelse | 2025 |
|---|---|
| Disponible midler pr 01.01.2025 | 907 298 |
| Endring egenkapital | 1 161 062 |
| Avdrag på lån | -1 094 422 |
| Avskrivninger (tilbakeført) | 56 588 |
| **Disponible midler pr 31.12.2025** | **1 030 525** |

| Spesifikasjon | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 098 817 | 1 291 519 |
| Kortsiktig gjeld | -68 291 | -384 221 |
| **Sum disponible midler** | **1 030 525** | **907 298** |

## Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

| Sum lån | 2025 |
|---|---|
| Sum lån IB 01.01.2025 | 50 433 750 |
| Sum avdrag | -1 094 422 |
| Sum lån UB 31.12.2025 | 49 339 328 |
| **Sum nedbetalt i regnskapsåret** | **1 094 422** |

Boligselskapet har ikke IN-ordning.





Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

**2241 - Lån 6714.34.37848 - Nordea**

Type: Serielån

Rentesats: 5.63%

Gjenstående løpetid: 28 år og 11 mnd

Beregnet innfridd: 2050

Opprinnelig lånebeløp: 14 430 000

Opptaksår: 2017

| Spesifikasjon 2241 - Lån 6714.34.37848 - Nordea | 2025 |
|---|---|
| IB 01.01.2025 | 14 231 125 |
| Avdrag | -314 500 |
| UB 31.12.2025 | 13 916 625 |
| **Nedbetalt i regnskapsåret** | **314 500** |

**2245 - Lån 16717486, dellån 30, - Husbanken**

Type: Annuitetslån

Rentesats: 4.687%

Gjenstående løpetid: 28 år og 6 mnd

Beregnet innfridd: 2050

Opprinnelig lånebeløp: 23 678 151

Opptaksår: 2017

| Spesifikasjon 2245 - Lån 16717486, dellån 30, - Husbanken | 2025 |
|---|---|
| IB 01.01.2025 | 22 011 587 |
| Avdrag | -474 201 |
| UB 31.12.2025 | 21 537 386 |
| **Nedbetalt i regnskapsåret** | **474 201** |

**2246 - Lån 16717486, dellån 10, - Husbanken**

Type: Annuitetslån

Rentesats: 4.687%

Gjenstående løpetid: 28 år og 6 mnd

Beregnet innfridd: 2050

Opprinnelig lånebeløp: 15 266 484

Opptaksår: 2017

| Spesifikasjon 2246 - Lån 16717486, dellån 10, - Husbanken | 2025 |
|---|---|
| IB 01.01.2025 | 14 191 038 |
| Avdrag | -305 721 |
| UB 31.12.2025 | 13 885 317 |
| **Nedbetalt i regnskapsåret** | **305 721** |





## Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

| Fordeling av fellesgjeld | Beløp |
|---|---|
| 048-1-001 | 748 906 |
| 048-1-002 | 748 906 |
| 048-1-003 | 894 381 |
| 048-1-004 | 748 906 |
| 048-1-005 | 748 148 |
| 048-1-006 | 748 148 |
| 048-1-007 | 519 327 |
| 048-1-008 | 748 148 |
| 048-1-009 | 898 927 |
| 048-1-010 | 748 148 |
| 048-1-011 | 748 148 |
| 048-1-012 | 748 148 |
| 048-1-013 | 519 327 |
| 048-1-014 | 748 148 |
| 048-1-015 | 898 927 |
| 048-1-016 | 748 148 |
| 048-1-017 | 748 148 |
| 048-1-018 | 848 162 |
| 048-1-019 | 748 148 |
| 048-1-020 | 748 148 |
| 048-1-021 | 748 148 |
| 048-1-022 | 557 211 |
| 048-1-023 | 748 148 |
| 048-1-024 | 854 224 |
| 048-1-025 | 748 148 |
| 048-1-026 | 748 148 |
| 048-1-027 | 848 162 |
| 048-1-028 | 748 148 |
| 048-1-029 | 748 148 |
| 048-1-030 | 748 148 |
| 048-1-031 | 556 454 |
| 048-1-032 | 748 148 |
| 048-1-033 | 853 466 |
| 048-1-034 | 748 148 |
| 048-1-035 | 847 404 |

| | |
|---|---|
| 048-1-036 | 748 148 |
| 048-1-037 | 748 148 |
| 048-1-038 | 1 199 861 |
| 048-1-039 | 1 209 108 |
| 048-1-040 | 1 514 275 |
| 048-1-041 | 1 676 106 |
| 048-1-042 | 1 211 420 |
| 048-1-043 | 1 213 732 |
| 048-1-044 | 1 509 651 |
| 048-1-045 | 1 222 980 |
| 048-1-046 | 1 218 356 |
| 048-1-047 | 1 269 217 |
| 048-1-048 | 1 530 458 |
| 048-1-049 | 1 602 126 |
| 048-1-050 | 1 209 108 |
| 048-1-051 | 1 213 732 |
| 048-1-052 | 1 521 211 |
| 048-1-053 | 1 216 044 |
| **Sum fellesgjeld** | **49 339 328** |

## Note 15: Borettsinnskudd

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Partobligasjoner andeler** | **47 070 000** | **47 070 000** |

## Note 16: Annen kortsiktig gjeld

| Beskrivelse | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Påløpt rente | 13 784 | 13 505 |
| Annen påløpt kostnad | 9 252 | 9 534 |
| **Sum** | **23 036** | **23 039** |





ALFA REVISJON

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

Til
**Alfa Revisjon AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Rødhettestien Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

**Regnskap**

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

**Skatte/formuesopplysninger**

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

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

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

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

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

**Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:***

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Kristian Bergesen
Styrets leder





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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Rødhettestien Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Rødhettestien Borettslag som viser et overskudd på kr 1 161 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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 konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

*Ledelsensansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

ALFA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 24. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.03.2026

## Elektronisk signatur

**Signert av**

***Olsen, Anna***

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*

bankID

**Dato og tid** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*26.03.2026 14:34:20*

**Signaturmetode**

*BankID (NO)*

# 048 - Protokoll ordinært årsmøte 2026

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Kanat, Isa (16.08.1999), signert 09.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Bergesen, Kristian (02.08.1987), signert 09.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Mikkelsen, Helene Viktoria (10.03.1961), signert 10.06.2026 med Signicat Sign BANKID



**Det signerte dokumentet innholder**

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



**Dokumentet er forseglet av Posten Bring**

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



**Slik ser du at signaturene er gyldig**

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



# Protokoll fra generalforsamlingen 2026

048 - Rødhettestien Borettslag

Org.nr. 990728372



Dokumentet er signert digitalt av:

- Kanat, Isa (16.08.1999), 09.06.2026
- Bergesen, Kristian (02.08.1987), 09.06.2026
- Mikkelsen, Helene Viktoria (10.03.1961), 10.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

# Protokoll fra generalforsamlingen 2026

| | |
|---|---|
| **Boligselskap** | **048 - Rødhettestien Borettslag** |
| **Organisasjonsnummer:** | 990728372 |
| **Dato:** | 08.06.2026 |
| **Sted:** | Fløya Anlegg – Tribunebygget ovenfor fotballbanen<br>Dramsvegen 206, 9010 Tromsø |

**1. Konstituering**

**a) Status frammøte**

**Protokolleres:**

7 antall stemmeberettigede til stede

**b) Godkjenning av innkalling**

**Protokolleres:** Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

**c) Valg av referent**

**Protokolleres:** Anders Sandstedt v/ Agio Forvaltning ble valgt til referent.

**d) Valg av møteleder**

**Protokolleres:** Kristian Bergersen ble valgt til møteleder.

**e) Valg av protokollunderskrivere**

**Protokolleres:** Helene Mikkelsen og Isa Kanat ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

**f) Valg av tellekorps**

**Protokolleres:** Møteleder velges til å telle stemmer

**g) Godkjenning av dagsorden**

**Protokolleres:** Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.



Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

**2. Styrets årsmelding**

**Protokolleres:** Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

**3. Årsregnskapet 2025 og revisors beretning**

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

**4. Godtgjørelse til styret**

**Protokolleres:** For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 150 000,- i godtgjørelse til styret.

**5. Valg av styreleder**

**Protokolleres:** Kristian Bergersen ble valgt til ny styreleder frem til ordinær generalforsamling 2027.

**6. Valg av styre**

**Dagens styremedlemmer er som følger:**

- Kristian Bergesen
- Helene V. Mikkelsen
- Gøran Eide Sjøveian

**Generalforsamlingen valgte følgende styre:**

| Rolle | Navn | Tjenesteperiode |
|---|---|---|
| Styreleder | Kristian Bergersen | 2026-2027 |
| Styremedlem | Helene V. Mikkelsen | 2025-2027 |
| Styremedlem | Gøran Eide Sjøveian | 2026-2028 |
| Valgkomite | Mats Nilsen | 2025-2027 |
| Valgkomite | Inger Emilie Solheim | 2026-2028 |

**Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 18:32**



Dokumentet er signert digitalt av:

- Kanat, Isa (16.08.1999), 09.06.2026
- Bergesen, Kristian (02.08.1987), 09.06.2026
- Mikkelsen, Helene Viktoria (10.03.1961), 10.06.2026

Forseglet av
Posten Bring



Dokumentet er signert digitalt av:

- Kanat, Isa (16.08.1999), 09.06.2026
- Bergesen, Kristian (02.08.1987), 09.06.2026
- Mikkelsen, Helene Viktoria (10.03.1961), 10.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

### Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

## Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 3921 / 0 / 0

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

**KOMMUNEPLAN**

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

**KOMMUNEDELPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Område | Formål |
|---|---|---|---|---|---|

**REGULERINGSPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Felt | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| 0578 | Templarheimen, Øvre Breivang boligområde | Eldre reguleringsplan | 13.02.1976 | BOLIG | Boliger |
| 0578 | Templarheimen, Øvre Breivang boligområde | Eldre reguleringsplan | 13.02.1976 | FP | Felles parkeringsplass |





**BEBYGGELSESPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Felt | Formål |
|---|---|---|---|---|---|

**PÅGÅENDE PLANARBEID**

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

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

**FORTETTINGSOMRÅDE**

| Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet? |
|---|
| Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet |

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

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|
| 8 | Gul sone T-1442 | H220_27 | 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

### 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

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-119/3921/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 2 210.4 |
| Etablert dato | 02.03.2004 | Historisk oppgitt areal | 2 352.0 |
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| RØDHETTESTIEN BORETTSLAG | 990728372 | H - Hjemmelshaver | | v/Agio Forvaltning AS | 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 | 15.01.2009 | 26.02.2009 | M089051 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 15.01.2009 | 26.02.2009 | M089052 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 15.01.2009 | 27.02.2009 | M089055 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 15.01.2009 | 27.02.2009 | M089056 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 02.03.2004 | | M084041 | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 2 210.4 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 190638618 | 0 | 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | FA - Ferdigattest |

### Bygning 190638618: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 3 662.0 |
| Antall boenheter | 53 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 7 | BRA Totalt | 3 662.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 30.04.1977 | 18.07.2005 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 30.04.1977 | 16.10.2012 |
| FA - Ferdigattest | 14.10.2019 | 15.10.2019 |

## Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 68.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0101 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0102 | 60.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0103 | 18.0 | 1 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0103 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0104 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0104 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0105 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0106 | 47.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 68.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0203 | 18.0 | 1 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0204 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0205 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0206 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0207 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0208 | 61.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0209 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0301 | 71.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0302 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0303 | 18.0 | 1 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0304 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0305 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0306 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0307 | 60.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0308 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0309 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0401 | 71.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0402 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0403 | 18.0 | 1 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0404 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0405 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0406 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0407 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0408 | 60.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0409 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0501 | 68.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0502 | 61.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0503 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0504 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0505 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0506 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0507 | 61.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0508 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0601 | 65.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0602 | 61.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0603 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0604 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0605 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0606 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0607 | 61.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0608 | 48.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |



GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 5501-119/3921/0

## Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 9 | 552.0 | 0.0 | 552.0 | 0.0 |
| U01 | 4 | 350.0 | 0.0 | 350.0 | 0.0 |
| H04 | 9 | 552.0 | 0.0 | 552.0 | 0.0 |
| H01 | 6 | 552.0 | 0.0 | 552.0 | 0.0 |
| H03 | 9 | 552.0 | 0.0 | 552.0 | 0.0 |
| H06 | 8 | 552.0 | 0.0 | 552.0 | 0.0 |
| H05 | 8 | 552.0 | 0.0 | 552.0 | 0.0 |

## Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 190638618-1 | T - Tilbygg | MB - Midlertidig brukstillatelse | 01.01.2024 |

### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 0 | 26.0 | 0.0 | 26.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H01 | 0 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 86.0 | 0.0 | 86.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H03 | 0 | 53.0 | 0.0 | 53.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H04 | 0 | 53.0 | 0.0 | 53.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H05 | 8 | 557.0 | 0.0 | 557.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H06 | 8 | 589.0 | 0.0 | 589.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 13.01.2014 | 11.03.2016 |

### Bygningsendringer

| | | |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 04.04.2017 | 05.04.2017 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 21.11.2018 | 21.11.2018 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Rødhettestien | 5 | | 9010 TROMSØ |





# Kommunedelplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0229
Ikrafttredelsesdato: 26.5.2010

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

N



## Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Tekst
- Kp Grense
- Kp Arealformålgrense
- Boligområde (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Vegareal (N)
- Kp Område

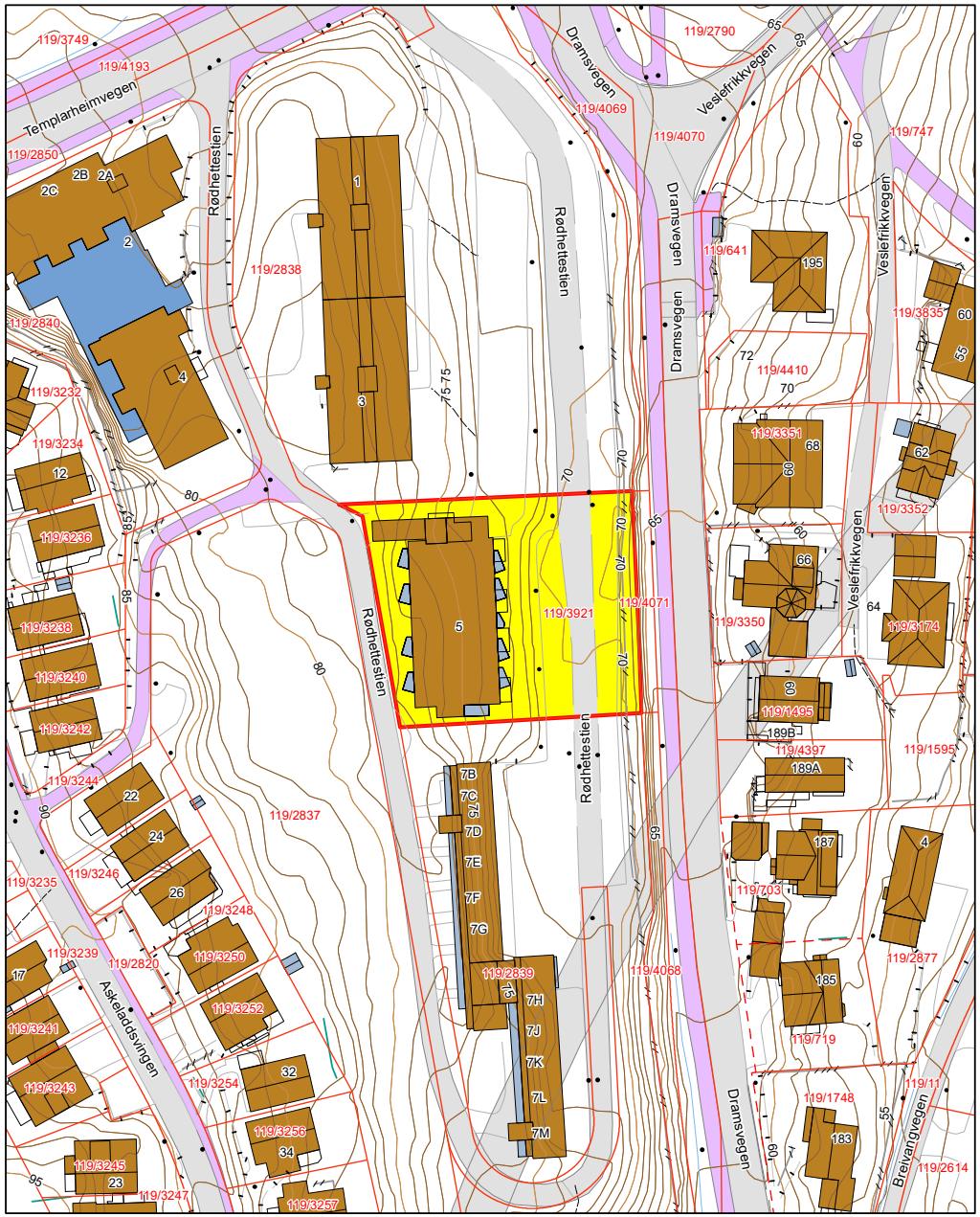
# Oversiktskart

Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2210 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



# Matrikkelkart

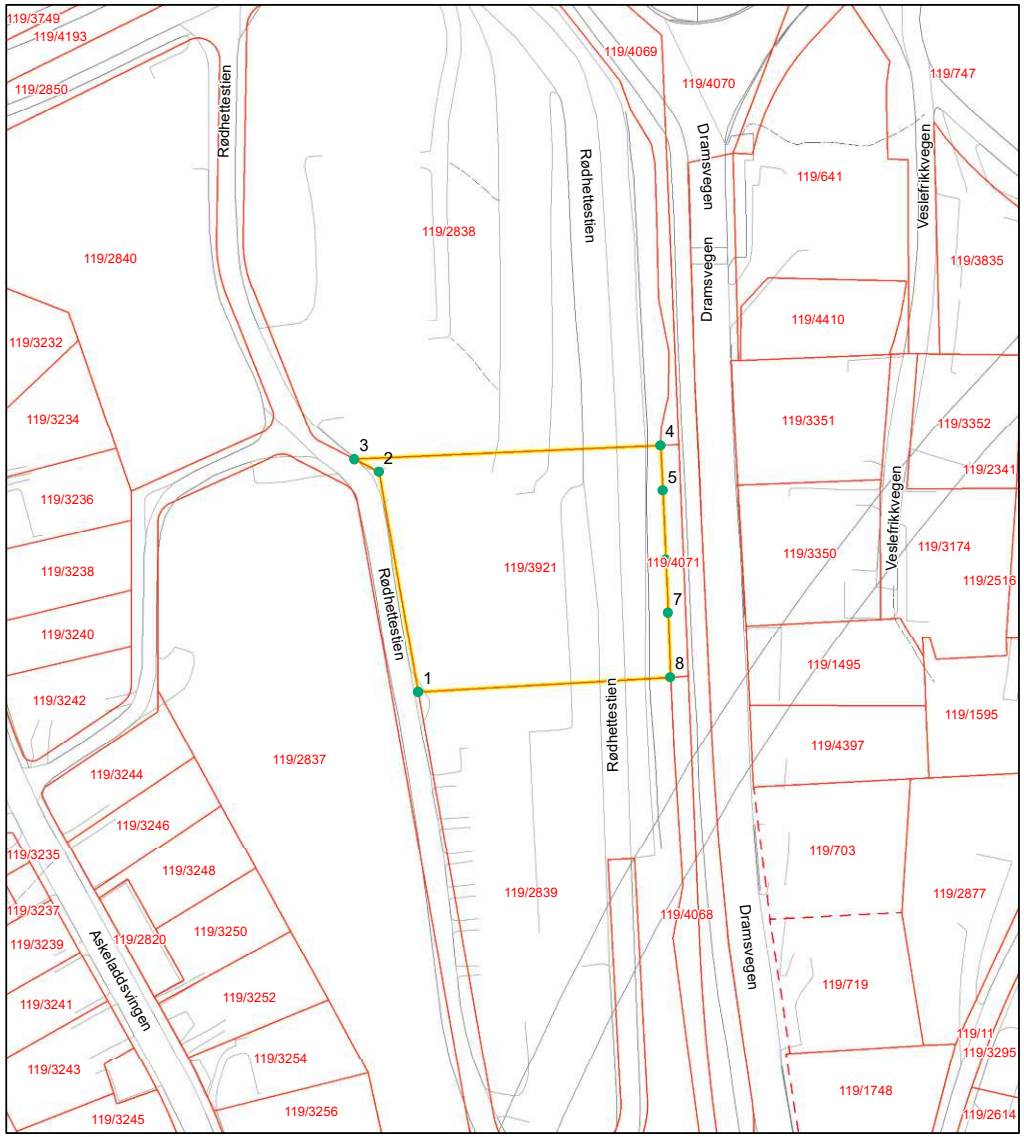
**Tromsø kommune**
Byutvikling

Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2210 m² Dato: 2026-06-09

N

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






## Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.6.2026

**Areal og koordinater:**

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 2210.4 | | EUREF89 UTM Sone 33 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7734563.44 | 653521.81 | Ikke spesifisert | 41.86 | Umerket | | Terrengmålt | 10 | 0 |
| 2 | 7734604.64 | 653514.43 | Ikke spesifisert | 5.08 | Umerket | | Terrengmålt | 10 | 0 |
| 3 | 7734606.95 | 653509.9 | Ikke spesifisert | 57.47 | Ukjent | | Terrengmålt | 10 | 0 |
| 4 | 7734609.53 | 653567.31 | Ikke spesifisert | 8.44 | Umerket | | Annet | 10 | 0 |
| 5 | 7734601.1 | 653567.73 | Ikke spesifisert | 12.91 | Umerket | | Annet | 10 | 0 |
| 6 | 7734588.2 | 653568.31 | Ikke spesifisert | 9.96 | Umerket | | Annet | 10 | 0 |
| 7 | 7734578.25 | 653568.73 | Ikke spesifisert | 12.07 | Umerket | | Annet | 10 | 0 |
| 8 | 7734566.19 | 653569.11 | Ikke spesifisert | 47.38 | Umerket | | Annet | 10 | 0 |

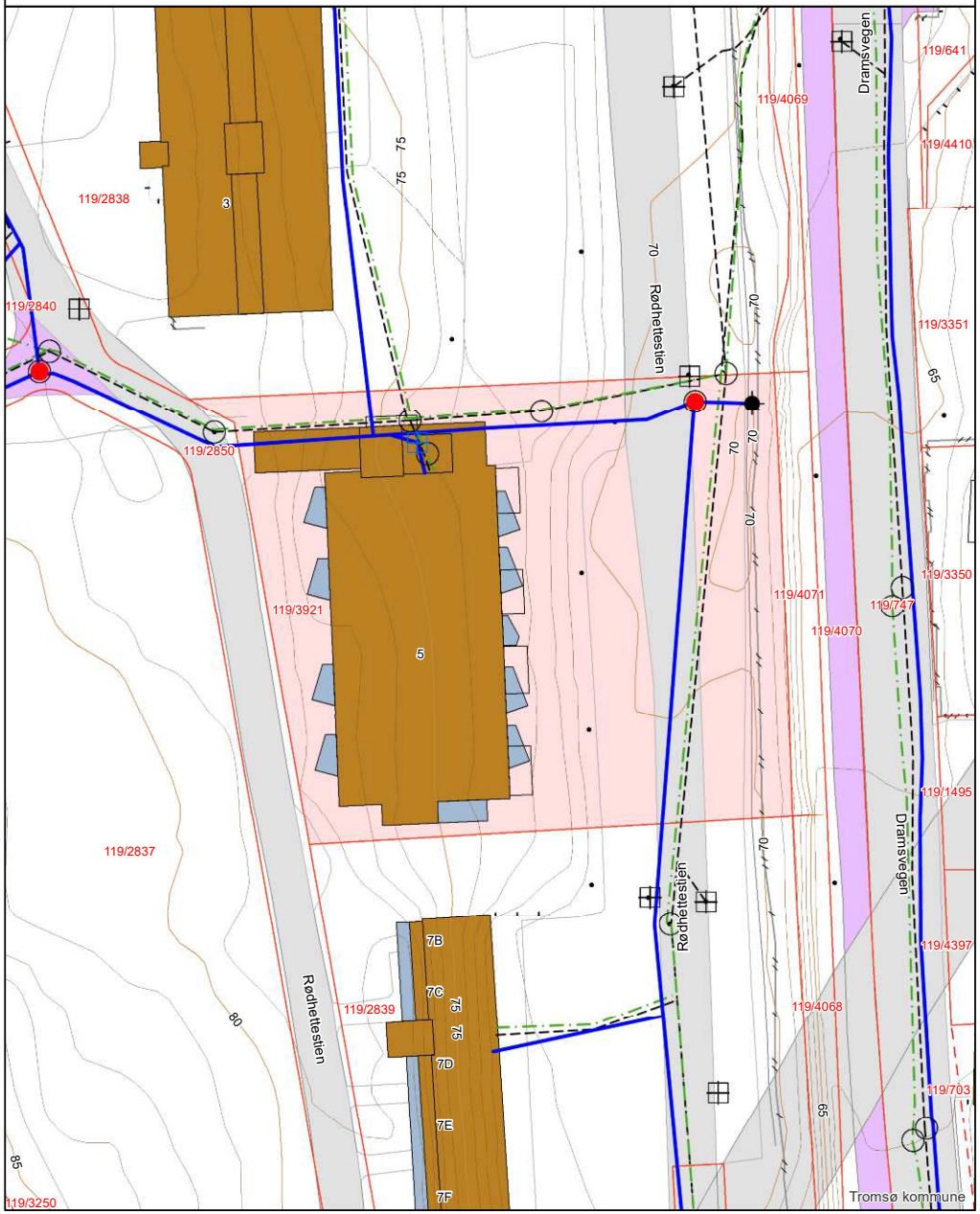
side: 1

# Grunnkart

Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 2210 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

**Tromsø kommune**
Byutvikling




## Tegnforklaring - Grunnkart

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

### VA-ledninger

#### Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

# Kommuneplan

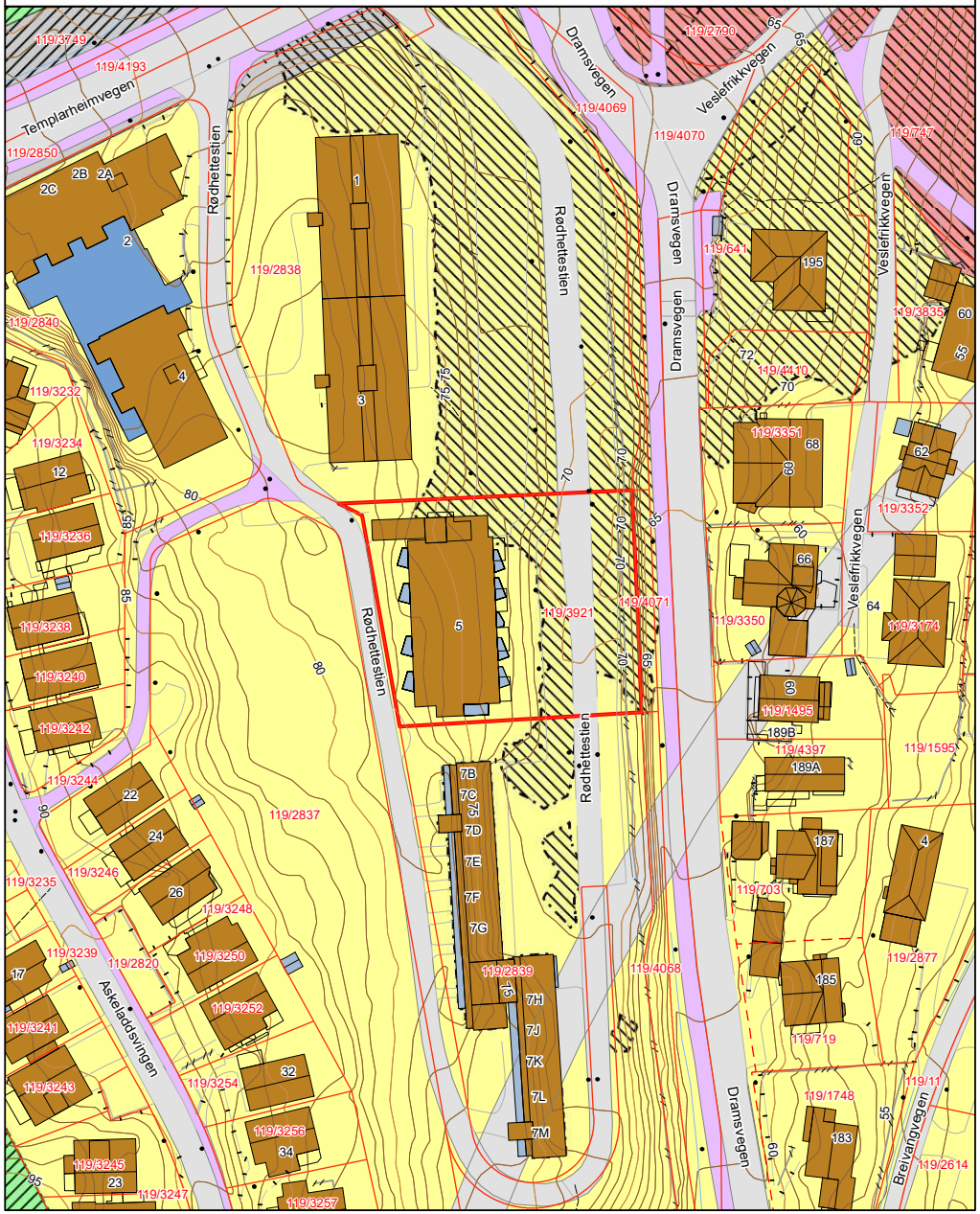
Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0

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

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

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

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

# Reguleringsplan

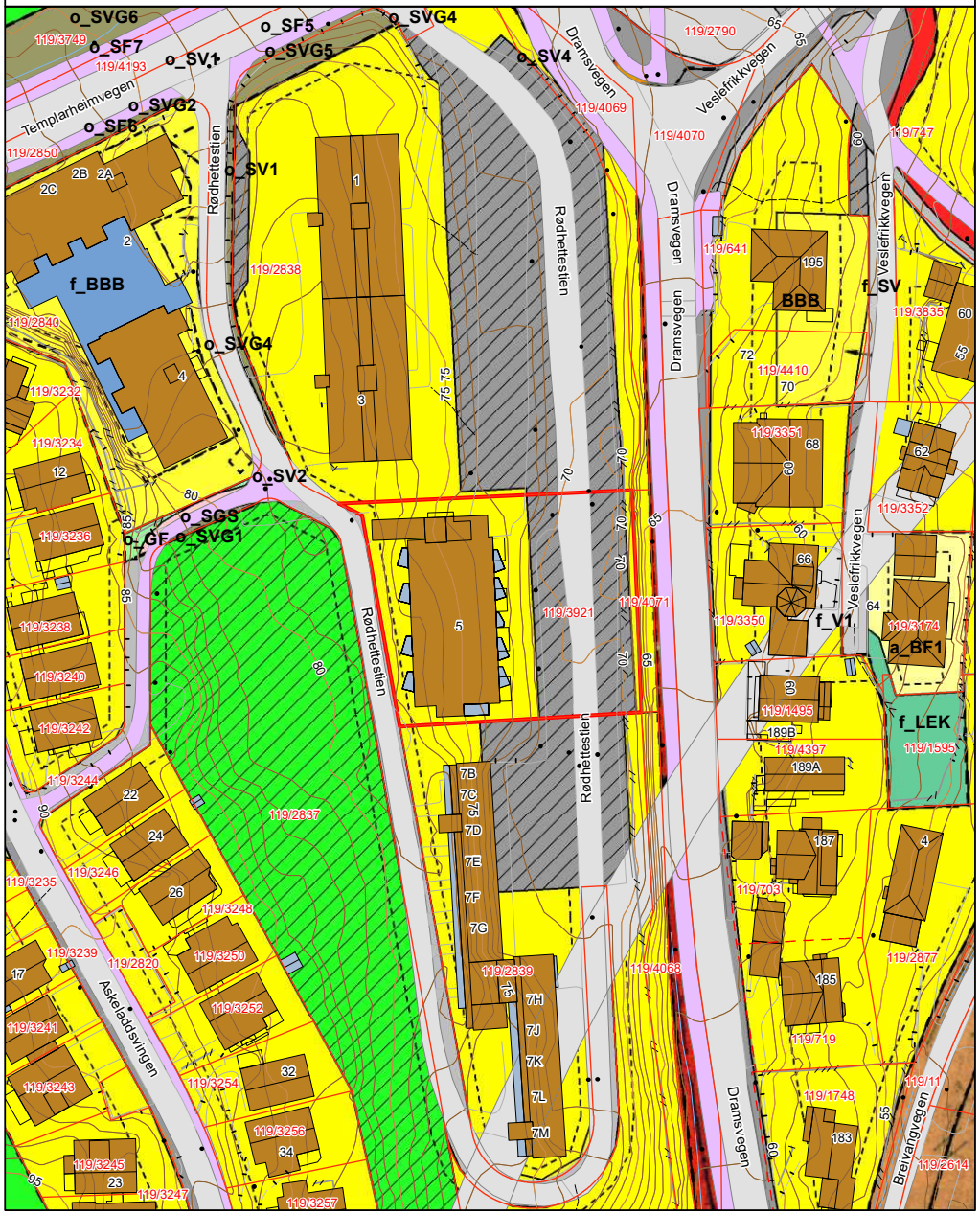
Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0578
Ikrafttredelsesdato: 13.2.1976

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

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N






## Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal

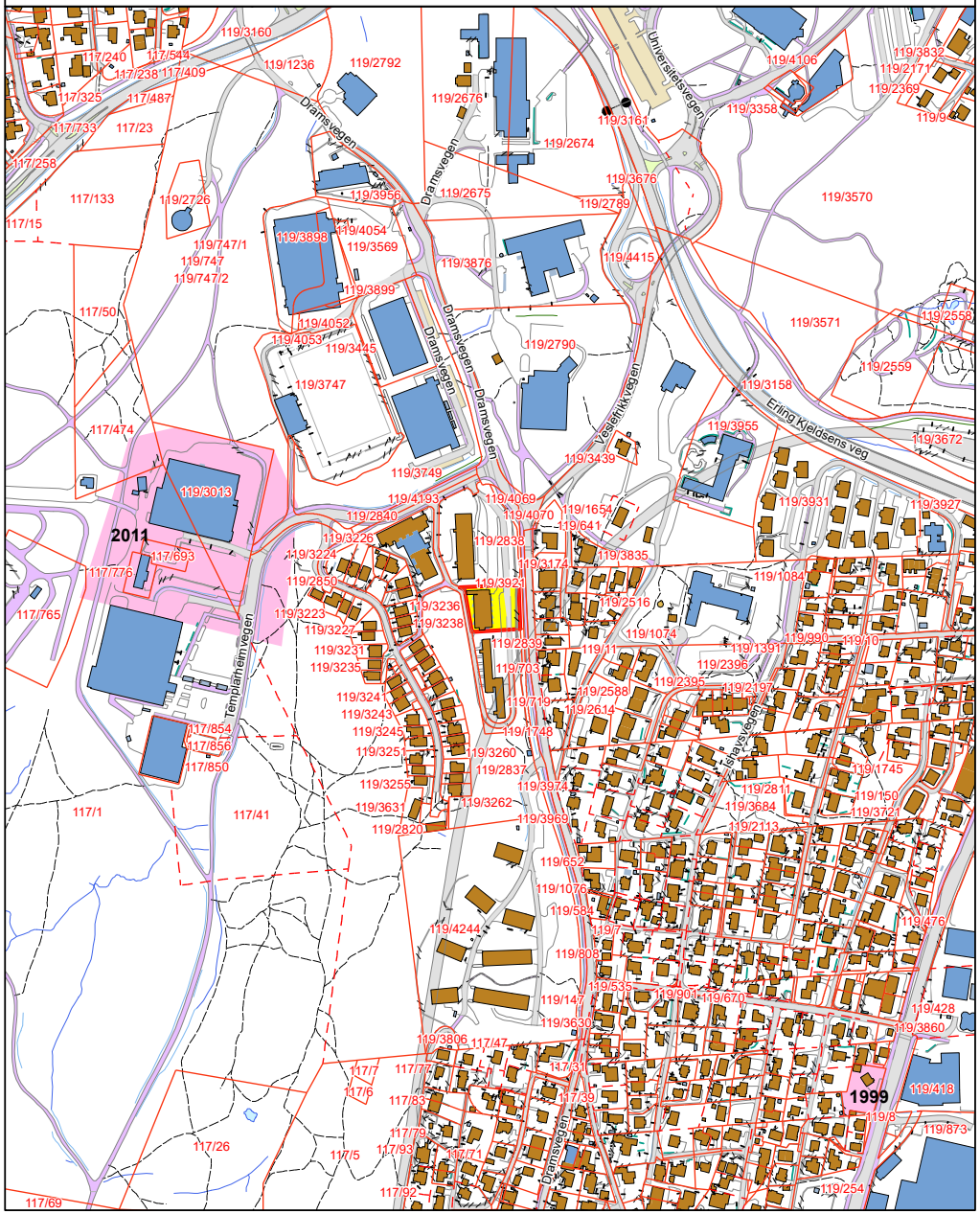
# Pågående regulering

Adresse: Rødhettestien 5, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3921/0/0
Planident:2011

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

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N






## KOMMUNEDELPLAN FOR STAKKEVOLLVEGEN – TROMSØMARKA PLAN 229 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

**Revidert 17.06.2010**

**Vedtaksdato kommunestyret: 26.05.2010**

### I Virkninger av planen (pbl § 20-6)

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| Sammen med plankartet er bestemmelsene juridisk bindene. Det gis ikke tillatelse til tiltak krever behandling etter plan- og bygningsloven, og som er i strid med plankartet eller bestemmelsene. Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd | Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De kan ikke brukes som hjemmelgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser. |
| Kommunedelplanen legges til grunn ved behandling av søknader etter plan- og bygningsloven. | |

### II Arealbruksformål i planområdet (§ 20-4, 1. ledd)

**1. Byggeområder**

1.1 Boligområder nåværende (BN1-6)
1.2 Boligområder fremtidig (BF1-2)
1.3 Offentlige bygninger nåværende (ON1-6)
1.4 Offentlige bygninger fremtidig (OF1)
1.5 Friområder nåværende (FN1-8)
1.6 Friområder fremtidig (FF1-9)
1.7 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K1-2)
1.8 Forretning/Kontor (F/K1-10)
1.9 Kontor/Industri (K/I1-2)
1.10 Forretning/Kontor/Industri (F/K/I1-2)
1.11 Bevaring av bygninger
1.12 Bevaring av landskap og vegetasjon

**2. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag**

2.1 Vannareal for allmenn flerbruk

**3. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

3.1 Vegareal
3.2 Gang- og sykkelareal
3.3 Gang- og sykkelvei
3.4 Lokal turveg

## II Utfyllende bestemmelser til byggeområdene (§ 20-4, 2. ledd)

### Generelle bestemmelser og retningslinjer

**Fortsatt gyldighet for gjeldende planer (§20-6)**

| | |
|---|---|
| Arealer avsatt til eksisterende byggeformål inkluderer også tilhørende infrastruktur som friområder, fellesareal, offentlige formål, veier, tekniske anlegg og lignende, og skal gjelde foran kommunedelplanen<br><br>Plan 1696 for brannstasjon i Kullkransvingen skal gjelde foran kommunedelplanen med unntak av veiareal avsatt til Stakkevollvegen. | |

**1. Utforming og estetikk (§20-4, 2. ledd, b)**

| | |
|---|---|
| 1.1 Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav om dokumentasjon som viser at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til nabobebyggelsen og bygningsmiljø generelt, samt bevaringsverdige bygninger spesielt, Valgte løsningene skal begrunnes.<br>1.2 Første etasje av bygg som vender ut mot Stakkevollvegen skal være preget av åpenhet og ha minimum 70% vindusareal inklusive inngangsdører.<br>1.3 Tekniske installasjoner skal integreres i bygg. | a) Nye tiltak innenfor planområdet skal utformes etter samtidens arkitektoniske og/eller estetiske kvaliteter. Utforming av bygg skal være holdbare og gjenspeile ambisjonen som ligger til grunn for prinsippvedtak i sak for planutvalget 151/06:<br><br>*"1. Områdets rolle:*<br>*Sammenbinding av sentrum og Breivika gjennom en systematisk urbanisering av området langs Stakkevollveien, skal være et hovedelement i byens byutviklingsstrategi. Utvikling i dette området skal vurderes spesielt i forbindelse med lokaliseringer av næringsvirksomhet og andre institusjoner som et alternativ til sentrum og Breivika.*<br><br>*2. Visjon for Stakkevollvegen:*<br>*- Stakkevollvegen utvikles/omformes til å være en attraktiv bydel for eksisterende og ny næringsvirksomhet, boliger og offentlig servicevirksomhet ("Tromsø Sjøfront").*<br>*- Området skal fremstå med en profil som underbygger at det knytter sammen bysentrum og universitets og sykehusområdet i Breivika*<br>*- Området skal spesielt gjøres attraktivt for ny næringsvirksomhet som ønskes etablert i Tromsø og som passer inn i et sentrumsnært område, gjerne med et nasjonalt/internasjonalt tilsnitt.*<br><br>*3. Soner*<br>*Stakkevollvegen skal omformes/ bygges ut i soner både med hensyn på arealbruk og som en trinnvis utbygging over tid. Deler av eksisterende virksomhet kan fortsatt* |



| | |
|---|---|
| | *være i området i et lengre tidsperspektiv.*<br><br>*4. Arealbruk*<br>*Det planlegges for en kombinasjon av bolig og kompatibel næring på nedsiden av Stakkevollvegen. Det legges til rette for en ønsket utvikling innenfor rammen av de tre scenarioene som beskrives i saksframlegget.*<br><br>*5. Felles infrastruktur*<br>*Stakkevollvegen vil trenge investeringer i felles infrastruktur uavhengig av hvilket scenario som blir det dominerende. Tromsø kommune må bidra til å samordne offentlige investeringer. Kommunen vil arbeide aktivt for kombinerte finansieringsløsninger gjennom planens rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Kommunen forutsetter et samarbeid med private aktører og at samarbeidet mellom private aktører nedfelles i bindende avtaler.*<br><br>*6. Gjennomføring*<br>*For gjennomføring av utbyggingen av Stakkevollvegen er det viktig at felles funksjoner og løsninger sikres på tvers av eiendomsgrenser. Tromsø kommune forutsetter at samarbeidet i ISS videreføres. Partnerskapet med ISS videreføres samtidig som alle prosesser skal være åpne på en måte som engasjerer beboere og virksomheter i området.*<br><br>*7. Planregime*<br>*Kommune(del)planen revideres i etterkant av visjonsarbeidet. Arbeidet gis prioritet. Private planer kan fremmes dersom de er i tråd med visjonen og tilhørende strategi.*<br><br>*8. Offentlige investeringer som katalysator for utvikling:*<br>*Det er viktig at offentlige investeringer aktivt brukes til å fremme utviklingen av området. Rådmannen bes om å vurdere om de investeringsvedtak som er fattet eller er nær forestående kan tilpasses på en bedre måte. (Det pekes spesielt på brannstasjon (TK), lokalisering for politiet (staten) Høgskolen i Tromsø (staten))".*<br><br>b) For et begrenset antall bygg langs sjøsiden tillates det vurdert nybygg over 21 meter. |
| | |

**2. Universell utforming, tilgjengelighet for alle (§20-4, 2. ledd, d)**

| | |
|---|---|
| 2.1 Kommunens reguleringsplaner skal ha bestemmelser om at bebyggelse og utomhusarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.<br>2.2 Avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i reguleringsplan. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige kostnader eller ulemper i form av dårlig estetisk utforming eller uheldig terrengtilpasning. | a) Anbefalt nivå i "Bygg for alle" (Byggteknisk etat/Husbanken), eller eventuelt videreutviklede veiledere fra statlig hold, håndbok nr.117 (Statens vegvesen SSV) og veileder fra SSV om universell utforming, skal legges til grunn for kommunens spesifikke krav til universell |

| | |
|---|---|
| 2.3 Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging, byggesaksbehandling og opparbeidin av atkomster og uteområder. | utforming.<br>b) Prinsippene om universell utforming skal knyttes til økt livskvalitet, bedre folkehelse og inkluderende arbeidsliv. |
| | |
| **3. Utbyggingsrekkefølge (§20-4. 2. ledd, b)** | |
| 3.1 For områdene i planen skal bygging ikke finne sted før offentlig trafikkareal og vann- og avløpsanlegg er etablert. | |
| | |
| **4. Støy (§20-4, 2. ledd, b og d)** | |
| 4.1 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.<br>4.2 En støyfaglig utredning skal dokumentere at støyverdier i tabellen nedenfor (jf. T-1442) tilfredsstilles iht. kravene i pkt. 3.2.3 i veilederen TA-2115/2005.<br>4.3 Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid og byggesøknad for støyømfintlig virksomhet og bebyggelse i gul eller rød sone skal følges av en støyfaglig utredning (se vedlegg Støykart Stakkevollvegen).<br>4.4 Reguleringsplaner skal vises som detaljerte reguleringsplaner dersom den støyfaglige utredningen konkluderer med dette.<br>4.5 Reguleringsbestemmelser og utomhusplan skal inneholde juridisk bindende krav til støynivå ved fasade og uteoppholdsareal, rekkefølge for utbygging med hensyn til støy, og avbøtende tiltak angitt med lengde, høyde og materialvalg.<br>4.6 Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk. | a) Næringsbygg bør etableres som støybuffer mot boligbebyggelse hvor dette er aktuelt.<br>b) En støyfaglig utredning består av to deler: den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet. Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrier støykravene jfr. tabellen i pkt. 11.2. Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning. Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at bygg og uteoppholdsareal vises med beregnete støynivå. |

| Støykilde | Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk $L_{den}$ | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 | Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23 |
|---|---|---|---|
| Vei | 55 $L_{den}$ | 70 $L_{SAF}$ | - |
| Bane | 58 $L_{den}$ | 75 $L_{SAF}$ | - |
| Flyplass | 52 $L_{den}$ | 80 $L_{SAS}$ | - |
| Industri, havner og terminaler | Uten impulslyd: 55 $L_{den}$<br>Med impulslyd: 50 $L_{den}$ | 45 $L_{night}$, 60 $L_{SAF}$ | - |
| Motorsport | 45 $L_{den}$ | Aktivitet bør ikke foregå | 60 $L_{SAF}$ |
| Skytebaner | 30 $L_{den}$ | Aktivitet bør ikke foregå. | 60 $L_{Almax}$ |
| Vindmøller | 45 $L_{den}$ | - | - |

Alle tall er oppgitt i dB, frittfeltverdier. For flere definisjoner ser kapittel 6 i T-1442.





| | |
|---|---|
| 4.7 Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse skal støygrenser i tabell ovenfor overholdes, men avvik for støy på fasade kan vurderes.<br>4.8 Alle boenheter skal ha privat uteplass med kvaliteter i samsvar med særskilte krav. Støynivå på privat uteplass skal ikke overskride anbefalt støynivå.<br>4.9 Alle boenheter skal ha tilfredsstillende adgang til utearel med kvalitet i samsvar med særskilte krav. Hele arealet skal ha støynivå høyst som anbefalt støygrense.<br>4.10 Boenheter som får støy over anbefalt støynivå må lages gjennomgående slik at de får en stille side. Soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, med støy på fasaden høyst tilsvarende anbefalt støynivå.<br>4.11 Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene jf. tabell ovenfor oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Støykart kreves også dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer. | |
| | |
| **5. Trafikk (§20-4, 2. ledd, b)** | |
| 5.1 Gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) for Stakkevollvegen skal ikke overstige 16.000 kjøretøy.<br>5.2 Det skal utarbeides trafikkanalyser for reguleringsplaner på østsiden av Stakkevollvegen.<br>5.3 Reguleringsplaner som tilstøter Stakkevollvegen skal vurdere sammenslåing av eksisterende avkjørsler.<br>5.4 Reguleringsplaner som tilstøter Stakkevollvegen skal stille krav om trafikksikre overganger og trafikkreduserende tiltak på Stakkevollvegen | a) Tabell 1: *Maksimalt tillatt trafikkgenerering (ÅDT) fordelt på arealstørrelse* skal være utgangspunkt for trafikale vurderinger ved regulering langs østsiden av Stakkevollvegen.<br>b) Stakkevollvegen skal ha lavere prioritet kapasitetsmessig enn omkringliggende stamveinett.<br>c) Stakkevollvegen mellom Hansjordnesbukta og Tverrforbindelsen etableres som en bygate<br>d) Kommunens målsetting for andel kollektivreisende skal legges til grunn for alle trafikkberegninger.<br>e) Som hovedregel må det påregnes krav om trafikkanalyser i den enkelte reguleringsplan.<br>f) Det skal vurderes etablering av trafikkhindrende tiltak for å redusere Stakkevollvegens attraktivitet som gjennomkjøringstrasé<br>g) Kollektivfelt og prioritering av utrykningskjøretøy skal prioriteres i alle |

| | |
|---|---|
| | reguleringsplaner som tilstøter Stakkevollvegen.<br>h) For trygging av skolevei til Gyllenborg og Borgtun skal det reguleres i særskilt reguleringsplan for henholdsvis Søren Zakariassens gate, Thyholdtvegen og Grøholdtvegen<br>i) Tippeplasser for snørydding på eiendom 123/21 og ved Bjørnstranda bør opprettholdes ved tiltak i områdene. |
| | |
| **6. Parkering (§20-4, 2. ledd, b)** | |
| 6.1 I byggeområder langs og på nedsiden av Stakkevollvegen skal 75 % av all parkering legges under jorda eller i parkeringshus<br>6.2 Parkeringsbehovet for nye tiltak, herunder behov for sykkelparkering, skal utredes i hver enkelt reguleringsplan.<br>6.3 Alle nye tiltak langs, og på nedsiden av Stakkevollvegen skal stille krav om sykkelparkering hvor minimum 50 % skal være overdekt. | a) Statens vegvesens veiledninger for sykkelanlegg og sykkelparkering legges til grunn for vurderinger.<br>b) Parkeringsdekningen tillates lagt mellom eksisterende situasjon i Tromsø sentrum med lav parkeringsdekning, og i avlastningssentrene med høy parkeringsdekning.<br>c) Det tillates vurdert parkering under friområder i reguleringsplaner på østsiden av Stakkevollvegen. |
| | |
| **7. Barn og unge (§ 20-4, 2. ledd, b)** | |
| 7.1 Trygg skolevei skal ivaretas fra alle boenheter til aktuelle skoler.<br>7.2 Det skal være trygg atkomst til busstopp og lekeplasser (kvartalslekeplasser og felles uteareal).<br>7.3 Barnehagetilgang skal dokumenteres i alle planer som hjemler boligformål. | a) Med trygg skolevei menes etablert gangvei/fortau på hele strekningen, der overganger er sikret enten med planskilt overgang, lysregulert overgang, skilting, forhøyning eller annen merking<br>b) Det skal vurderes regulering av barnehagetomt i alle planer med 100 boenheter eller mer |
| | |
| **8. Risiko og sårbarhet (§20-4, 2.ledd, b)** | |
| 8.1 Prosjekter langs sjøsiden av Stakkevollvegen skal tilrettelegge for brannvannsberedskap med sjøvann som sekundærløsning.<br>8.2 Det skal utføres ROS-analsyser for alle reguleringsplaner. | |
| | |
| **9. Utfylling i sjø (§20-4, 2.ledd, b)** | |
| 9.1 Utfylling av nye områder forutsetter detaljerte grunnundersøkelser, stabilitetsvurderinger, og miljøundersøkelser.<br>9.2 Fyllingsgrense på plankart er satt til kote –10.<br>9.3 Det skal brukes rene masser ved utfylling i sjø | a) Det må påregnes stabiliserende tiltak ved alle utfyllinger. Stabiliserende tiltak kan være mudring av fylling til fast grunn, stabiliserende motfylling, og/eller fylling over lang tid |
| | |
| **10. Forurenset grunn** | |



| | |
|---|---|
| 10.1 For reguleringsplaner som utarbeides for østsiden av Stakkevollvegen skal det utføres detaljerte miljøundersøkelser.<br>10.2 Dersom det ikke er foretatt detaljerte miljøundersøkelser langs østsiden av Stakkevollvegen skal grunnen regnes som svært forurenset. | |
| | |
| **11. Vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering** | |
| Ved arealplanlegging og søknad om tiltak skal følgende legges til grunn:<br>- Kommunens VA-norm med tilhørende vedlegg<br>- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative og tekniske bestemmelser vedtatt av kommunestyret den 16. desember 2009 i sak 220/09<br>- Veiledning om vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering ved utarbeidelse av reguleringsplaner utarbeidet av Vann og avløp – versjon pr 20. februar 2009 eller nyere (gjelder kun reguleringsplaner) | |
| 11.1 Områder avsatt til fortetting eller utbyggingsområder kan ikke bygges ut før det er etablert tilfredsstillende system for vannforsyning (alminnelig vannforsyning, slokkevann og ev. sprinklervann)<br>11.2 Ved fortetting og utbygging av nye områder skal ikke overvannshåndteringen føre til skade eller ulempe på nedenforliggende områder. Etablering av nye punktutslipp skal ikke overbelaste nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag)<br>11.3 Håndteringen av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Gjennom reguleringsplanarbeid skal arealer til overvannshåndtering i nødvendig utstrekning identifiseres og sikres.<br>11.4 Fortettings- og utbyggingsområder i strandsonen skal etablere egne overvannssystem for bortleding til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet eller det separate overvannssystemet. Kommunalt vann-, avløps- og overvannsanlegg skal tilfredsstille de kvalitetskrav som følger av vedtatt VA-norm.<br>11.5 Tekniske planer for vann-, avløps- og overvannsanlegg som skal overdras kommunen til fremtidig drift og vedlikehold skal godkjennes av Tromsø kommune. Slik godkjenning skal foreligge før igangsetting av tiltakene.<br>11.6 Eksisterende kommunale installasjoner for transport og/eller behandling av drikkevann, kommunalt avløpsvann og overvann skal ivaretas ved fortetting eller utbygging av nye områder. Løsninger for ivaretakelse skal være godkjent av Tromsø kommune gjennom godkjenning av tekniske planer for vann-, avløps- og overvannsanlegg.<br>11.7 Ved etablering av private avløpssystem der laveste sluk ligger < kote +4 m (NN1954), tillates ikke | a) Før søknad om byggetillatelse for større byggetiltak og reguleringsplaner tas til behandling, skal det utarbeides analyser som viser behovet for alminnelig vannforsyning, hvilket behov for slokkevann/vann til sprinkleranlegg som er til stede, samt hvordan behovet planlegges dekket. Videre skal det redegjøres for mengde sanitært avløpsvann, og hvilke konsekvenser påslipp av slike mengder får for kommunalt ledningsnett.<br>b) Overvannet skal i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andelen tette flater søkes minimert.<br>c) Ved fortetting eller utbygging av nye områder som berører eksisterende bekkelukkinger, skal gjenåpning alltid vurderes som en del av en fremtidig løsning for overvannshåndtering.<br>d) Ved utbygging av privat avløpsnett i fortettings- eller utbygginsområder under kote +4 meter, referert til NN 1954, legges det til grunn at avløpsnettet skal ha en tett utførelse og være 100% separert fra overvann/drensvann.<br>e) Ny overvannstrasé i Terjevika (Trofi-tomta) reguleres inn som kommunalteknisk trasé. Sammen med øvrige eksisterende traseer for overvann og transport av avløpsvann i forbindelse med omløp og drifts- |

| | |
|---|---|
| påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.<br>11.8 Ved utbygging av nye avløpspumpestasjoner som skal overdras kommunal drift og vedlikehold, skal overløpsterskelen ikke plasseres lavere enn kote +3,10 (NN1954)<br>11.9 Dersom fortettings- eller utbyggingsområder utløser tiltak som medfører heving av eksisterende overløpsterskler ved kommunale avløpspumpestasjoner, må dette sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse som må ha avbøtende tiltak for å unngå tilbakeslagsskader. Det skal gjennomføres egne risiko- og sårbarhetsanalyser som avdekker konsekvensene av en slik terskelheving. Prosjektering av tiltak skal utføres av fagkyndige.<br>11.10 Det skal etableres en ny overvannstrasé til sjø i Terjevika (Trofi-tomta).<br>11.11 Områden på nedsiden av Stakkevollvegen må etablere egne overvannssystemer for bortleding til sjø, og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet eller det separate overvannssystemet. | og nødoverløp i avløpspumpestasjonene, representerer disse traseer som søkes samordnet med traseer for fjernvarme, el/tele og søppelsug. |
| | |
| **Bestemmelser og retningslinjer for byggeområdene (§20-4, ledd a og b)** | |
| | |
| **12. Plankrav** | |
| 12.1 Det kan ikke gis tillatelse til utføring av søknadspliktige tiltak, etter PBL §93, i byggeområdene B/F/K1-2, F/K/I1-2, K/I1-2, F/K2, F/K5, F/K8, F/K10 og FF3-9før det foreligger reguleringsplan stadfestet etter 01.07.09.<br>12.2 Mindre ombygging av, og tilbygg til eksisterende bygninger langs østsiden av Stakkevollvegen utløser ikke automatisk krav om regulering. | a) Unntak fra plankrav må ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planens intensjoner.<br>b) Områderegulering kan utarbeides av den enkelte grunneier i samarbeid med kommunen for byggeområdene B/F/K1-2, F/K/12, F/K5 og 8 og K/I1-2. Planarbeidet utføres og bekostes av den enkelte grunneier.<br>c) Reguleringsplaner for byggeområdene B/F/K1-2, F/K/12, F/K5 og 8 og K/I1-2 utformes med en detaljeringsgrad og fleksibilitet som ivaretar utviklingen av eiendommene i et lengre utbygginsperspektiv. |
| | |
| **13. Byggehøyder** | |
| 13.1 Byggehøyden fastsettes i reguleringsplan. Gesimshøyde skal utredes i forhold til utsikt og sol/skyggeforhold for omliggende bebyggelse. | a) For nybygg tillates byggehøyder på 5 etasjer langs østsiden av Stakkevollvegen og 7 etasjer langs sjøsiden. |
| | |





| | |
|---|---|
| **14. Boligområder generelt (BN1-6, BF1-2 og B/F/K1-2)** | |
| 14.1 Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimum antall boenheter.<br>14.2 Det skal etableres varierte boligstørrelser.<br>14.3 Det tillates ikke boligformål i 1. og 2. etasje for bygninger som grenser mot Stakkevollvegen<br>14.4 Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet i området skal vedlegges planforslag som hjemler boligformål, for hvert byggetrinn.<br>14.5 Eksisterende boligområder vest for Dramsvegen unntas kommuneplanens fortettingsbestemmelser.<br>14.6 Kvalitetskrav til boenheter:<br>Miljøhensyn: Boliger skal ikke ha ensidig henvendelse mot miljøbelastete områder eller kilder (støy, støv, lukt m.v.)<br>Privat uteplass: Det kreves privat uteareal for alle boenheter. Uteplassen skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer<br>14.7 Boenheter som grenser mot offentlige områder skal ha grunnplan minimum 1 meter over terreng for å begrense innsyn. Det tillates ikke vinduer i hele etasjehøyder ut mot promenade eller andre offentlige områder for boenheter i 1. etasje. | a) Boligfordeling ift. skolekapasitet:<br>• Med dagens skolekapasitet:<br>○ BN1-6: 100 boenheter<br>○ B/F/K1: 150 boenheter<br>○ B/F/K2: 150 boenheter<br>b) Veiledende tall for økt boligetablering ved utvidelse av planområdets skolekapasitet:<br>BN1-6: 100<br>B/F/K1:100<br>B/F/K2:150<br>F/K5: 100<br><br>b) Eksisterende boligområder videreføres som frittliggende småhusbebyggelse.<br>c) I felt BF1-2 tillates det vurdert andre bygningsstrukturer ved regulering. |
| | |
| **15. Boligområder med tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner** | |
| 15.1 **Virkeområde**.<br>Bestemmelsene nedenfor i punkt 15 gjelder for områder regulert til bolig innen virkeområdet for kommunedelplanen. Med "planer" menes både reguleringsplaner og/eller bebyggelseplaner.<br><br>Bestemmelsene i pkt 15.1.2 gjelder for områder underlagt planer vedtatt før 1.1.1988<br><br>Bestemmelsene i pkt. 15.1.3 gjelder for områder underlagt planer vedtatt etter 1.1.1988<br><br>Bestemmelsene kommer ikke til anvendelse på områder som er regulert til rekkehus eller blokkbebyggelse.<br><br>Bestemmelsene gjelder for nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg, fradelinger og bruksendringer.<br><br>15.2 **Bestemmelser for planer vedtatt før 1.1.1988**<br><br>15.2.1 **Tomteutnyttelse**<br>Bebygd areal per tomt skal ikke overstige % BYA=30 %. Bestemmelser i eldre planer om maksimal U-grad skal ikke gjelde.<br><br>15.2.2 **Byggehøyder**<br>a. Mønehøyde, gesimshøyde og etasjetall. | |

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

b. Beregning av gesimshøyde.
Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

15.2.3 **Unntak fra reglene – bevaring av strøkkarakter**

Kommunen kan nekte et tiltak med en forhøyete utnyttelse i forhold til eldre planer etter pkt 15.2 eller 15.3 dersom tiltaket etter sin plassering, høyde eller størrelse vil avvike vesentlig fra hva som er vanlig i strøket, og når dette etter kommunens skjønn vil hindre eller vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av området.

15.2.4 **Minste uteoppholdsareal**

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100m$^2$. Ved etablering av flere boenheter økes kravet med +25m$^2$ per boenhet

Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning .

Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsattes på fellesareal.

15.2.5 **Maksimalt antall boenheter**

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan, kan det innenfor området avgrenset i temakartet "Fortetting" datert 24.05.07, ikke etablert mer enn 3 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er)

For andre områder kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er), med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan.





15.2.6 **Bestemmelser for garasjer, carport, uthus og liknende mindre bygg**

Dersom ikke annen møne- eller gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 4 meter og maksimal mønehøyde på 5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser i underliggende planer om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

Med mindre annet er bestemt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus og mindre bygg ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Med "mindre bygg" etter denne bestemmelsen menes bygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m$^2$. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter NS3940.

15.2.7 **Fradeling – gjenværende tomt og bebyggelse**

Ved fradelinger fra tomt som allerede er bebygd skal kravene overfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse.

15.3 **Bestemmelser for planer vedtatt etter 1.1.1988**

15.3.1 **Byggehøyder**

a. Mønehøyde, gesimshøyde og etasjetall.
For planer som ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For planer som inneholder bestemmelser om maksimal gesimshøyde og/eller bestemmelser om maksimal mønehøyde, skal planbestemmelser om maksimalt etasjetall ikke gjelde.

b. Beregning av gesimshøyde.
Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

15.3.2 **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

| | |
|---|---|
| Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100 $m^2$. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 $m^2$ per boenhet.<br><br>Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.<br><br>Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.<br><br>Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.<br><br>15.3.3 **Maksimalt antall boenheter**<br>Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er).<br><br>15.3.4 **Bestemmelser for garasjer, carport, uthus og liknende mindre bygg**<br>Dersom ikke annen møne- eller gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 4 meter og maksimal mønehøyde på 5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser i underligende planer om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.<br><br>Med mindre annet er bestemt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus og mindre bygg ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Med "mindre bygg" etter denne bestemmelsen menes bygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 $m^2$. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter NS3940.<br><br>15.3.5 **Fradeling – gjenværende tomt og bebyggelse**<br>Ved fradelinger fra tomt som allerede er bebygd skal kravene overfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse. | |
| | |
| **16. Friområder (FN1-8) og (FF1-9)** | |
| 16.1 Fremtidige friområder skal inngå i reguleringsplan.<br>16.2 Felt FN-6 er et felles grøntanlegg for eiendommene 119/3917, 3928, 3929, 3930, 3936, 3947, 3948, 4072, 4073 | a) Friområdene på østsiden av Stakkevollvegen skal ikke være tilknyttet en spesiell arealbruk, men ivareta visjonen om |





| | |
|---|---|
| 16.2 Rekkefølgekrav ift. opparbeiding av friområder skal fremgå av reguleringsplan<br>16.3 Områdene skal opparbeides med mulighet for bruk av alle aldersgrupper<br>16.4 Kartfesting av FF1-9 på reguleringsplannivå kan fravikes dersom:<br>• Arealstørrelsen beholdes<br>• Bestemmelser for friområdene ivaretas<br>• Sammenhengende forbindelser mellom promenade, friområde og Stakkevollvegen ivaretas<br>16.5 Fremtidige friområder kan opparbeides trinnvis dersom:<br>• Reguleringsplanen omfatter hele friområdet<br>• Hvert trinn i utbyggingen ivaretar og sikrer sammenhengende forbindelser<br>• Friområdet som opparbeides i første trinn skal være minimum 3 daa, og at reguleringsplanen har bestemmelser som sikrer opparbeiding av det resterende friområdet<br>16.6 Regulering av friområder skal utføres iht til Tabell 2: Plankrav og rekkefølgekrav.<br>16.7 Det tillates etablert idretts- og kulturanlegg, samt andre allnyttige formål i område FF5 | Stakkevollvegen som en bydel med attraktive byrom, parker og promenade for offentligheten.<br>b) Ubebygde områder på vestsiden av Stakkevollvegen skal vurderes opprettholdt for fremtidig etablering av lekeplasser og uteoppholdsareal.<br>c) Offentlige uteoppholdsareal skal planlegges som gode møteplasser.<br>d) Det tillates vurdert parkering under friområder såfremt dette ikke forringer områdenes kvaliteter.<br>e) For reguleringsplaner som hjemler boligformål på B/F/K1-2 tillates det vurdert å legge kvartalslekeplass på FF-5.<br>f) For opparbeiding av området FF-5 vil Tromsø kommune invitere grunneiere i B/F/K1-2 til samarbeid gjennom en OPS-avtale. |
| | |
| **17. Promenade** | |
| 17.1 Promenade skal inngå i reguleringsplaner for feltene B/F/K1-2, F/K/I1-2, K/I1-2, F/K2, F/K5, F/K8, F/K10 og FF3-9, og den skal opparbeides som en sammenhengende promenade i området avsatt til gang- og sykkelareal<br>17.2 Kartfestingen av promenaden kan fravikes dersom:<br>• Arealstørrelsen beholdes<br>• Bestemmelsene ivaretas<br>• Sammenhengende forbindelser mellom friområder og Stakkevollvegen ivaretas<br>17.3 Promenaden skal opparbeides med fast dekke, skal være kjørbar og kunne brøytes med brøytebil. Netto bredde skal være 4 meter og 6 meter regulert bredde med plass til beplantning / snølager.<br>17.4 Promenaden skal være universelt utformet<br>17.5 Der promenade krysser friområder skal bestemmelsene om utforming av promenaden ivaretas.<br>17.6 For de deler av promenaden som ligger langs sjøkanten skal sikkerhet ift ulykker langs sjø ivaretas.<br>17.7 Boliger i første etasje mot promenaden skal ligge minimum 7 meter fra senterlinjen for gang- og sykkelarealet<br>17.8 Krav om opparbeiding og regulering av promenade skal fremgå av reguleringsplaner for tilstøtende områder. | a) Funksjonskrav til promenaden skal ivareta intensjonene i kommunenplanens arealdel ift. bydelspark: større nærturområde, dagsturer, mosjon, lek og naturopplevelser.<br>b) Bebyggelse og uterom langs promenaden skal gi varierte uterom, og utformes slik at promenaden oppleves som tilgjengelig. For områder med bolig skal det avsettes kvartalslekeplass iht bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og denne bør tilknyttes promenaden for å skape miljø og samle aktivitet. For næringsområdene anbefales også å samle uterom og aktiviteter som henvender seg mot offentligheten.<br>c) Opparbeidelse og utforming: Høy kvalitet i materialbruk og innslag av grønt. Lyssetting bør utføres med pullerter eller andre lave lys.<br>d) Promenaden bør opparbeides iht prinsipper som ivaretar sikkerhet |

| | |
|---|---|
| | i overgang land – vann: Tradisjonell kaikant med leider hver 50m, kaikant med flytebrygge, og/eller trappe/skråne kanten som et landskap mot sjø. |
| | |
| **18. Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K1-2)** | |
| 18.1 Det tillates etablert bolig, kontor, forretning, detaljhandel, plasskrevende varehandel, herunder lager og annen boligkompatibel næring.<br>18.2 Ingen boenheter skal ha ensidig henvendelse mot miljøbelastet side (støy, støv, lukt o.s.v.) eller annen fysisk buffer.<br>18.3 Ny næringsvirksomhet skal være boligkompatibel, og tilpasses boligmiljø<br>18.4 Tomter som grenser mot Stakkevollvegen tillates bebygget inntil eiendomsgrenser mot naboeiendommer, og i formålsgrenen mot Stakkevollvegen.<br>18.5 Tomter som grenser mot Stakkevollvegen tillates bebygd inntil eiendomsgrensen i nord og sør, og i formålsgrensen mot Stakkevollvegen | a) B/F/K1-2 og FF-5 skal utvikles til et senterområde for nærområdene. |
| | |
| **19. Forretning/Kontor (F/K1-10)** | |
| 19.1 Det tillates etablert kontorvirksomhet, detaljhandel, arealintensive næringer, og kompetansenæringer.<br>19.2 Ved utvidelse av planområdets skolekapasitet tillates det etablert et begrenset antall boenheter på felt F/K5 (jf retningslinje 14.a)<br>19.3 Det tillates etablert handel med plasskrevende varer på felt F/K10.<br>19.4 Tomter som grenser mot Stakkevollvegen tillates bebygd inntil eiendomsgrensen i nord og sør, og i formålsgrensen mot Stakkevollvegen | |
| | |
| **20. Kontor/Industri (K/I)** | |
| 20.1 Det tillates etablert kontorvirksomhet og lett industri- og produksjonsvirksomhet.<br>20.2 Det skal etableres buffersoner mellom industrivirksomhet og andre arealbruksformål, spesielt mot boligområder og offentlig rom.<br>20.3 Tomter som grenser mot Stakkevollvegen tillates bebygd inntil eiendomsgrensen i nord og sør, og i formålsgrensen mot Stakkevollvegen | a) Det tillates ikke virksomhet som belaster nærområdene i form av tungtrafikk, støy, støv, lukt m.v. |
| | |
| **21. Forretning/Kontor/Industri (F/K/I1-2)** | |
| 21.1 Det tillates etablert detaljhandel, handel med plasskrevende varer, samt kontor-, industri- og lett produksjonsvirksomhet.<br>21.2 Det skal etableres buffersoner mellom industrivirksomhet og andre arealbruksformål, spesielt mot boligområder og offentlig rom.<br>21.3 Tomter som grenser mot Stakkevollvegen tillates | a) Det tillates ikke virksomhet som belaster nærområdene i form av tungtrafikk, støy, støv, lukt m.v. |





| | |
|---|---|
| bebygd inntil eiendomsgrensen i nord og sør, og i formålsgrensen mot Stakkevollvegen | |
| | |
| **22. Kulturminner og bevaring av bygninger** | |
| 22.1 Under bestemmelsene (kulturminner/kulturmiljø) må det komme frem at området ikke er avklart ift. automatisk fredete kulturminner<br>22.2 Alle planer som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner må sendes inn til høring til Troms fylkeskommune | a) Bygninger avsatt til bevaring tillates ikke revet.<br>b) Bygninger avsatt til bevaring skal ikke forandres vesentlig i volum. Husets hovedform, takform, grunnflate, tak- og gesimshøyder samt takform skal opprettholdesUtvendige reparasjoner og vedlikehold skal utføres tilsvarende bygningens originale eller annen dokumenterbar utførelse. Ved istandsetting av bygninger med bevaringsverdige fasader skal originale bygningsdeler beholdes og repareres. Dette gjelder spesielt dører, vinduer, gerikter, belistning, ytterkledning og taktekking. Fargesetting skal ære i samsvar med den originale fargen eller tilpasses omkringliggende fargesetting.<br>c) Istandsetting skal skje i samråd med kulturvernmyndigheter<br>d) I nye reguleringsplaner skal bygninger definert som bevaringsverdig i denne planen sikres et vern ved at de reguleres til spesialområde bevaring. |
| | |
| **23. Siktlinjer** | |
| 23.1 Siktlinjene langs tverrgående gater mellom Dramsvegen og Stakkevollvegen opprettholdes gjennom plassering av bygninger eller plassering av park- og frimråder. Dette gjelder Søren Zakariassens gate, Tøllefsens skipsverft (FF6) "Slippen", og Grøholdtvegen. | |
| | |
| **24. Bevaring av landskap og vegetasjon** | |
| 24.1 Opprinnelig strandlinje ved FF6 skal opprettholdes.<br>24.2 Det tillates nødvendige tiltak for opprydding av forurensete masser. | |

**Tabell 1: Maksimalt tillatt trafikkgenerering (ÅDT) fordelt på arealstørrelse**

| Tomt | Dagens areal ($m^2$) | Mulig areal med fyllings-front på -8 ($m^2$) | 11000 ÅDT fordelt på dagens areal-størrelse (0,04 ÅDT pr $m^2$) | 11000 ÅDT fordelt på areal + utfyllingspotensial kote -8 (0,03 ÅDT pr $m^2$) |
|---|---|---|---|---|
| **Fiskernes Agnforsyning** | 14340 | 14340 | 14340 x 0,04 = 573 | 19359 x 0,03 = 580 |
| **Odd Berg (Kullkransvingen)** | 26734 | 34357 | 26734 x 0,04 =1069 | 34357 x 0,03 = 1030 |
| **Ferdig Betong** | 3197 | 5097 | 3197 x 0,04 = 127 | 5097 x 0,03 = 152 |
| **Tromsø kommune Brannstasjon** | 16533 | 16533 | 16533 x 0,04 = 661 | 16533 x 0,03 = 495 |
| **Bjørn Eiendom (HR Seaproducts)** | 14396 | 26454 | 14396 x 0,04 = 571 | 26454 x 0,03 = 793 |
| **Neumann** | 18873 | 35316 | 18873 x 0,04 = 749 | 35316 x 0,03 = 1059 |
| **Stakkevollvegen 27 AS + Tromsø Industribygg** | 21036 | 35573 | 21036 x 0,04 = 835 | 35573 x 0,03 = 1067 |
| **Kræmer** | 48478 | 69583 | 48478 x 0,04 = 1924 | 69583 x 0,03 = 2087 |
| **Esso Norge AS** | 22710 | 24946 | 22710 x 0,04 = 901 | 24946 x 0,03 = 748 |
| **Bjørn Eiendom (Bjørnstranda)** | 40346 | 51675 | 40346 x 0,04 = 1601 | 51675 x 0,03 = 1550 |
| **Odd Berg (Terjevika)** | 6858 | 15108 | 6858 x 0,04 = 272 | 15108 x 0,03 = 453 |
| **Odd Berg (TROFI)** | 13998 | 27495 | 13998 x 0,04 = 555 | 27495 x 0,03 = 824 |
| **M.T. Hansen/Jøvik/Brekmo** | 29751 | 52902 | 29751 x 0,04 = 1181 | 52902 x 0,03 = 1587 |
| **Sum** | 277250 | 414415 | | |

*(Pga desimalavrundinger er tallene noe avvikende fra en total på 11.000, men tendensen er den samme. Arealstørrelsene er utarbeidet av Acona/Borealis)*



**Tabell 2: Plankrav og rekkefølgekrav**

| Parker / byrom (feltnavn fra plankart) | areal | Plankrav utløses ved reguleringsplan i: Rekkefølgekrav utløses ved tiltak i: | Kommentarer |
|---|---|---|---|
| **FF-9** | 3 daa | F/K-10 og/eller K/I-2 | |
| **FF-8** | 6,5 daa | F/K-8 og/eller F/K-5 | For eiendommer på felt F/K-5: krav om regulering og rekkefølgekrav vurderes som hensiktmessig å knytte til utvikling av eiendommer tilknyttet Neumann, Transportsentralen og Tromsø kommune. |
| **FF-7** | 2,4 daa | F/K-5 | Krav om regulering og rekkefølgekrav vurderes som hensiktmessig å knytte til utvikling av eiendommer tilknyttet Nordiske handelsparker og Tromsø Industribygg. |
| **FF-6** | 3,1 daa | B/F/K-2 og | Regulering og rekkefølgekrav innbefatter opprensking av forurenset grunn samt bevaring av landskapsform. |
| **FF-5** | 20,4 daa | B/F/K-2 og/eller B/F/K-1 | |
| **FF-4** | 3,5 daa | F/K-2 og/eller K/I-1 | |
| **FF-3** | 3,5 daa | F/K/I-2 og eller F/K/I-1 | |
| **FF-1** | 10 daa | BF-1 og/eller BF-2 | |
| | | | |
| ***Sum parker*** | ***52,4 daa*** | | Økning på 12,4 daa ift. ITS' forslag. Hovedsakelig knyttet FF-5. |
| ***Sum promenade*** | ***16,5 daa*** | | Økning på 3,5 daa ift. forslag fra ITS. |
| ***Sum grønnstruktur*** | ***68,9 daa*** | | |

**Støykart Stakkevollvegen**




*Veistøy i planområdet. Overgang riksvei – kommunal vei er merket. Det er registrert et betydelig høyere støynivå i Breivika enn i Hansjordnesbukta.*



B12c578 3. sider

"Endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for Templarheimen", del av Breivang gnr. 119, bnr. 747, Tromsø, datert 7.3.74.

§ 1

BYPLANSJEFEN
J 00827 19.09.76
ARKIV NR.

STADFESTET 19/1-75
FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

TROMSØ FOLKEBIBLIOTEK
Dm12574 22.12.75
ARKIV

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:

A. Boligbebyggelse
B. Områder for offentlige formål.
C. Trafikkarealer
D. Friområde
E. Fellesarealer

§ 2

Boligbebyggelsen kan føres opp i maksimalt de etasjehøyder som er angitt på planen.

Rekkehusbebyggelsen skal ha møneretning som vist på planen.

Maksimal gesimshøyde for 1 etasje er 3,5 m
" " " 1 " + sokkel er 6 m
" " " 5 etasjer er 15,5 m
" " " 5 " + sokkel er 18,5 m.

Det skal avsettes plass for 1 garasje/parkeringsplass pr. leilighet og 0,75 garasje/parkeringsplass pr. hybelleilighet på egen grunn eller på felles garasje/parkeringsareal som vist på planen.

Beboelsesrom kan innredes i sokkeletasje der terrenget tillater det.

§ 3

Områder for offentlige formål.

Området skal benyttes til daginstitusjon for barn.

For institusjonsområdet gjelder at bebyggelsen i materialbruk og utforming tilpasses den omkringliggende boligbebyggelse. Byggehøyden skal ikke være større enn en normal boligetasje.

Opparbeidelse og beplanting av tomt samt innhegninger m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

De angitte høyder for kjørevegers og gangvegers stigningsforhold er ikke bindende for opparbeidelse av vegnettet.

II

§ 5

Private fellesarealer skal opparbeides etter samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene."

Tromsø byplankontor,
11.3. 1975. /JEE



FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

JHH

EGEN REF. FS/an
Ark. 714.5

9001 TROMSØ, DEN 13/2-76
POSTBOKS 311
TELEFON 61000

Tromsø bygningsråd
9000 TROMSØ

BYPLANSJEFEN
J00807 16.02.76
ARKIV NR 501/5 74

REGULERINGSENDRING FOR TEMPLARHEIMEN/ØVRE BREIVANG 119/747. K.SAK 132/75.

En viser til ekspedisjon hit av 30. desember 1975 fra teknisk rådmann.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. departementets rundskriv av 2. juli 1973, og under henvisning til merknader nedenfor, stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø kommunestyre av 25. juni 1975 om ovennevnte regulering med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse i henhold til vannforurensningslovens § 6. Utslipp er ikke tillatt før særskilt utslippstillatelse er innhentet. For eldre anlegg vises en til vannvernlovens § 16.

Byplanrådet har den 9. oktober 1975, under sak 739/75 godkjent en mindre vesentlig endring i forhold til den reguleringsplan som kommunestyret har vedtatt. Endringen går på hustyper, gruppering av disse og omplassering av garasjer. Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til dette.

Det stedfestede reguleringskart med reguleringsbestemmelsene og
./. noen av saksdokumentene leggas ved.

For kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5.

Fylkesmannens vedtak om stadfesting av reguleringsplan kan påklages til Miljøvernadepartementet. Eventuell klage må sendes Fylkesmannen i Troms innen 3 uker fra ovennevnte kunngjøring. Om klage og omgjøring viser en forøvrig til forvaltningslovens regler. Melding om klageadgangen skal gis i kunngjøringen.

Bård Gaarder
kst.

Kjempe
Troms Landbruksselskap
Vegvesenet i Troms
Miljø- og arealplanavdel

# RØDHETTESTIEN 5

## Nabolaget Breivika/Breivang - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Templarheimen** | Linje 20, 21, 24, 412 | 3 min / 0.3 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | | 8 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Borgtun skole (1-7 kl.)** | 8 min |
| 236 elever, 15 klasser | 0.6 km |
| **Tromsø International School (1-10 kl.)** | 11 min |
| 201 elever, 12 klasser | 0.9 km |
| **Ekrehagen skole (1-10 kl.)** | 17 min |
| 87 elever, 8 klasser | 1.4 km |
| **Grønnåsen skole (8-10 kl.)** | 5 min |
| 250 elever, 25 klasser | 0.4 km |
| **NTG-U Tromsø (8-10 kl.)** | 7 min |
| 96 elever, 6 klasser | 0.6 km |
| **Breivang videregående skole** | 5 min |
| 156 elever, 12 klasser | 0.5 km |
| **Ishavbyen vgs. avd. Breivika** | 16 min |
| 800 elever, 48 klasser | 1.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Trofi næringshus** | 11 min |
| **Lesehus Øst** | 12 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

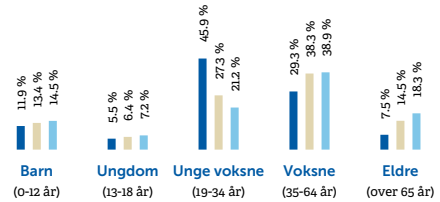
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

## NABOSKAPET

Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Templarheimen barnehage (1-5 år)** | 6 min |
| 42 barn | 0.5 km |
| **Gyllenvang barnehage (1-5 år)** | 10 min |
| 66 barn | 0.8 km |
| **Breivika studentbarnehage (1-5 år)** | 10 min |
| 69 barn | 0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Joker Dramsveien** | 8 min |
| Søndagsåpent | 0.6 km |
| **Coop Extra Breivika** | 12 min |
| Post i butikk | 1 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

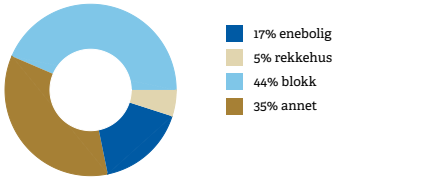
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Tromsøhallen** | 5 min |
| Aktivitetshall | 0.4 km |
| **Grønnåsen skole** | 6 min |
| Aktivitetshall | 0.4 km |
| **Tromsø Treningssenter** | 7 min |
| **EVO Tromsø Nord** | 12 min |

## BOLIGMASSE



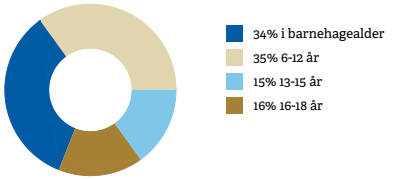

«Det beste nabolaget i Tromsø for familier, enslige og eldre!»

Sitat fra en lokalkjent

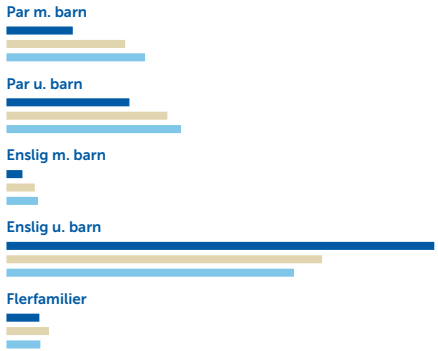
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Jekta Storsenter** | 6 min |
| **Vitusapotek Kræmer Brygge** | 16 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



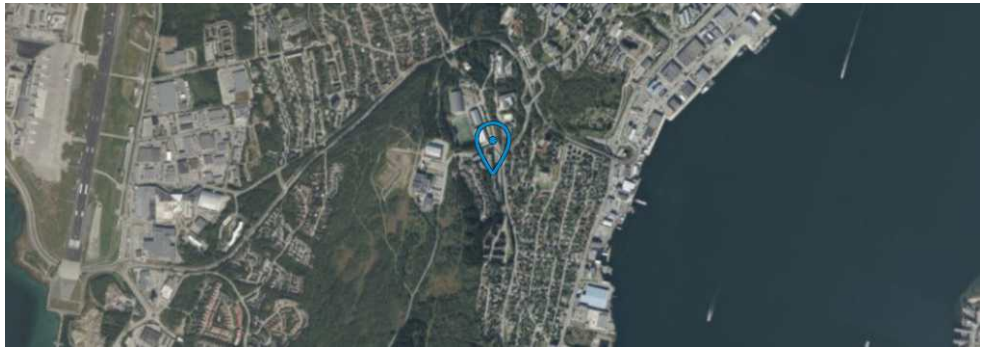

## FAMILIESAMMENSETNING

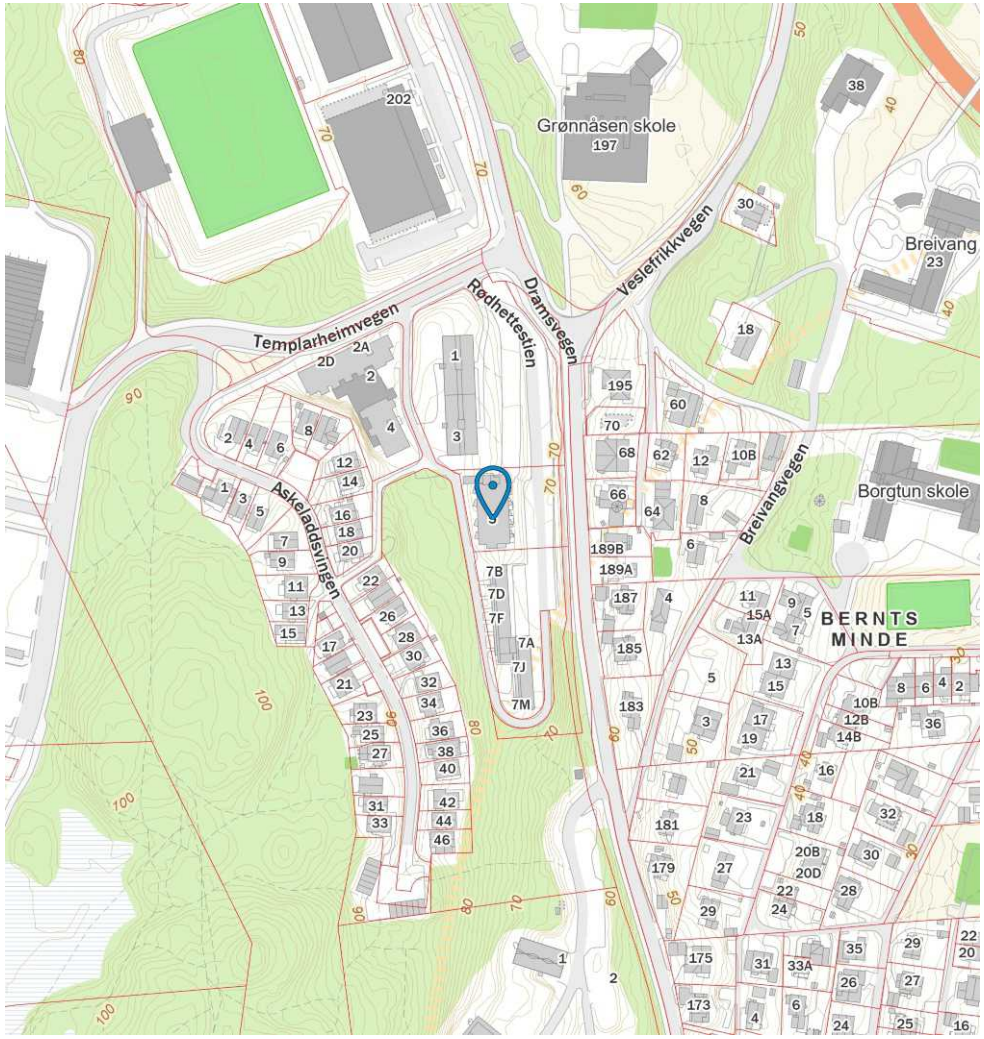



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 20% | 33% |
| **Ikke gift** | 73% | 54% |
| **Separert** | 6% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 1% | 4% |

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






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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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



# 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: 18260104 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Rødhettestien 5, 9010 Tromsø.
Andelsnr. 6 i Rødhettestien Borettslag, org.nr. 990728372, 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: 18260104
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no