



Velkommen til  
Granittvegen 27, 9022 Krokeldalen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Granittvegen 27**  
**9022 Krokeldalen**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 799 230,-
Andel fellesgjeld	kr	1 171 695,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 970 925,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 319,-

BRA/BRA-i	121 / 111 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Andel
Byggeår	1973

Energimerke



Eiendomsmeidler1 presenterer Granittvegen 27.

Innholdsrik og flott andelsrekkehus over to plan. Borettslaget renoverte fasadene i 2019-2021, med bl.a. ny kledning, nye vinduer, nytt taktekke, ny terrasse og sportsbod m.m. Her får du gode planløsninger, terrasse på ca. 32 m<sup>2</sup>, garasje plass og gode sol-/utsiktsforhold. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, tre soverom og sportsbod ved inngang.

I granittvegen bor du et veletablert, rolig og populært boområde. Rekkehuset ligger sentralt plassert, og det er derfor korte avstander til barnehager, skoler, butikk, legesenter og bensinstasjon. Flotte turmuligheter både sommer og vinter samt nærhet til alpinanlegg.

Hyppige bussavganger til sentrum og UNN/UiT.

Høydepunkter:

- Stor takterrasse med god plass til både sofagruppe og spisebord
- Garasje plass i felles anlegg

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Vigdis Benjaminsen Opshaug**  
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Granittvegen 27, 9022 Krokeldalen

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 508 i Krokelta Borettslag, org.nr. 948680254, Tromsø kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 961 695,-
Prisantydning	kr	3 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 171 695,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 970 925,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 970 925,-

## Omkostninger

Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 8 140,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 9 230,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Faste løpende kostnader

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 10 319,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Renter og avdrag garasjelån: kr 505,-

Renter fellesgjeld: kr 4 065,-

Avdrag fellesgjeld: kr 1 205,-

Grunnleie: kr 3 422,-

Renter og avdrag tilvalgslån: kr 413,-

Kabel-Tv og internett: kr 529,-

Garasjeleie: kr 180,-

Felleskostnadene øker fra kr 10 279,- til kr 10 319,- fra 01.06.2026. Økningen skyldes en økning i kostnaden for kabel-TV og internett.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 24.04.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Det er pliktig medlemskap til BoNord

**Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 148 438 097,46,- pr 24-04-2026

**Renter og avdrag**

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DnB Bank ASA

Lånenummer: 12131858491

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 24.04.2026: kr 6 593 635,-

Andel av saldo: kr 76 670,-

Restløpetid: 79 terminer

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,85 %

Merknad: Garasjeanlegg

Bank: DnB Bank ASA

Lånenummer: 16364936218  
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år  
Restsaldo pr. 24.04.2026: kr 19 255 542,-  
Andel av saldo: kr 142 499,-  
Restløpetid: 124 terminer  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,85 %  
Merknad: Refinansiert gamle Husbanklån

Bank: DnB Bank ASA  
Lånenummer: 16364936196  
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år  
Restsaldo pr. 24.04.2026: kr 118 025 560,-  
Andel av saldo: kr 873 436,-  
Restløpetid: 124 terminer  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,8 %  
Merknad: Rehabilitering av borettslaget

Bank: DnB Bank ASA  
Lånenummer: 16364936188  
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år  
Restsaldo pr. 24.04.2026: kr 4 534 573,-  
Andel av saldo: kr 79 090,-  
Restløpetid: 124 terminer  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,85 %  
Merknad: Tilvalg ved rehabilitering

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 1 980 039,-

Borettslaget budsjetterer for 2026 med et overskudd på kr 2 077 165,-

#### **IN-Ordning**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

#### **Sikringsordning**

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering

av felleskostnader). Sikringsfondets tilbyder er Klare Finans AS.

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

### **Forretningsfører**

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: 111 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 121 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Rekkehus

1: 69 m<sup>2</sup>,

2: 52 m<sup>2</sup>

Meglernes 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, loftstom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

### **Antall soverom**

3

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, 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 burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borettsrett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesskjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

### **Boligtype**

Rekkehus

### **Parkering**

Det medfølger bruksrett til en parkering i burettslagets felles garasjeanlegg

Det er infrastruktur for lading av elbil, alle kan kjøpe egen lader på sin parkeringsplass.

### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 14, Bnr. 109, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 39 342 m<sup>2</sup>. Borettslagets eide tomt er fellesareal for andelseierne.

Eiendommen har en hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer. Fellesarealene inkluderer veier, gangarealer og en gapahuk.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:

Byggegrunn er stedlig grunn, sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra byggeår/påbyggingsår. Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger burettslaget.

Terrengforhold:

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg.

### **Byggeår**

1973 ifølge kommunen.

### **Innhold**

Boligen er et rekkehus over to etasjer, bygget i 1973.

#### 1. etasje

BRA-i 59 m<sup>2</sup>: Vindfang, hall m/trapp, tre soverom, bad, toalettrom og bod.

BRA-e 10 m<sup>2</sup>: Sportsbod.

#### 2. etasje

BRA-i 52 m<sup>2</sup>: Stue, spisestue, kjøkken og vaskerom.

Takterrasse på 32 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og platting på 15 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet.

I tillegg disponeres en garasje plass i annen bygning.

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

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

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

### **Standard**

Rekkehus fra 1973 med et generelt behov for modernisering og oppgradering, med unntak av bad og toalettrom som ble pusset opp i 2020 og fasade med vinduer og ytterdør skiftet ut samme år.

#### Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2001 med slette, finerte fronter og over- og underskap. Deler av benkeplaten er av stein, med kum integrert. Integreerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk. Komfyrvakt installert i 2023. Innredningen er 25 år gammel og har noe slitasje.

#### Bad 1. etasje:

Bad med innvendige flater og utstyr fra 2020. Fliser på vegger og gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Svingbare dusjvegger. Baderomsinnredning med servant i servantskap, overskap med speilfronter og lys, samt to høyskap. Mekanisk avtrekk.

#### Toalettrom 1. etasje:

Nytt toalettrom fra 2020. Fliser på vegger og gulv. Veggmontert wc og servant i servantskap. Slett, malt tak.

#### Vaskerom 2. etasje:

Eldre vaskerom med overflater fra byggeår. Slett, malt tak. Tapet på vegger. Eldre, utett gulvbelegg med plastsluk. Uttak for vaskemaskin. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Flis med varmekabel i vindfang, laminat og belegg i øvrige rom.

Vegger: Malte og tapetserte overflater.

Himling: Slett, malt tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er av bjelkelag mellom etasjene. Gulv mot grunn er støpt plate på mark.

Pipe og ildsted:

Boligen har pipe i stål med brannmur og fyringsovn tilknyttet i stuen. Branntilsyn ble gjennomført i 2025.

Innvendige trapper:

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med innlegg i trinn.

Innvendige dører:

Innvendige dører er malte og lakkerte, profilerte dører.

Vannledninger:

Vannledninger består av plastrør (rør i rør) og rørskap, samt en del kobberledninger.

Avløpsrør:

Avløpsrør er av plast i synlige deler.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon med tilluft gjennom vinduer og ventiler. Badet har mekanisk avtrekk og kjøkkenet har ventilator med avtrekk.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank er en 200 l bereder fra 2016, plassert i bod. Det er ikke montert lekkasjestopper (aqua-stop).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Elektriske arbeider er utført i perioden mellom 2018 og 2023, med samsvarserklæring.

Branntekniske forhold:

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:

Skyvedørgarderobes på soverom og i hall. Hyller i innvendig bod i 1. etasje, med 200 l bereder. Sportsbod ved inngang på 10 m<sup>2</sup>.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasje 2 Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater: En del slitasje på laminatgulv. Eldre gulvbelegg i bod.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Høydeforskjeller er målt i begge etasjer.

- Etasje 2 Kjøkken - Overflater og innredning: Kun liten slitasje på innredning som er 25 år gammel. Innredningen fungerer godt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke montert lekkasjestopper (aqua-stop).

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Etasje 2 Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtzone er tilstøtende yttervegg og vegg av betong. Det er foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

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

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet og toalettrommet ble pusset opp i 2020. Vegger og gulv ble revet ned og bygget opp på nytt. Avløp til stålvask i vaskerom i 2. etasje ble utbedret. Vannkran på kjøkkenet ble skiftet og vannalarm installert. Ny dør til bad og toalettrom ble satt inn. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet og arbeidet er utført etter gjeldende regelverk.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Borettslaget gjennomførte en utvendig oppgradering i 2020. Nye vinduer og ytterdør ble satt inn, ny isolering og nytt utvendig panel ble montert, og ny veranda og ny bod ble bygget. Ny platting på utsiden ble bygget.

Pkt. 8: Selger opplyser om skjevheter i gulv i stue. Da laminatgulvet ble lagt i 2000, måtte det legges beleggbiter under på enkelte plasser for å få gulvet tilnærmet rett. Nåværende laminatgulv er lagt oppå det opprinnelige belegget. Laminatgulvet i stue og kjøkken er slitt.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Ny vedovn ble installert av Krokvelva Borettslag tidlig på 1990-tallet. Nytt kjøkken ble installert i 2001.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Sikring ble byttet fra 20A til 25A til komfyr som del av renoveringen i 2020. De fleste stikkontakter i boligen er byttet ut av godkjent firma. Komfyrvakt ble installert i 2023. To taklys i gang ble byttet.

Pkt. 26: Krokvelva Borettslag gjennomførte en utvendig oppgradering av boligen i 2020, inkludert etterisolering, nytt utvendig panel, nye vinduer, ny ytterdør og ny balkongdør. Ny veranda ble bygget. Ny utebod på 10 m<sup>2</sup> ble bygget. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Dører til tre soverom og bod i underetasjen ble skiftet i 2000. Laminatgulv i begge stuene og kjøkken ble lagt i 2000/2001. Belegg ble lagt på gulv i underetasjen i 1995, lagt over det gamle belegget. Trepanel ble montert på tre vegger i stue. Brystpanel av tre ble lagt i gang i underetasjen. Hjørnelister i begge stuene ble limt på vegg. Veggplater og laminat ble lagt på gulv på alle tre soverommene, og kleskap ble montert. Kleskap med skyvedør ble satt inn i gang i underetasjen. Kleskap i yttergang ble montert i 2020. Hylleseksjon ble montert i ytterbod og innerbod.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

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

Veggkonstruksjon:

Vegg-konstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer:

Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass av forskjellig alder.

Dører:

Hoveddør i tre med glass fra 2020. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:

Takterrasse med utgang fra stue på 31 m<sup>2</sup> med impregnert dekke og gelender av tre fra 2020. Ny platting ved inngang på 15 m<sup>2</sup> fra 2021.

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**

Dette enderekkehuset ligger i Granittvegen, et veletablert og skjermet nabolag i Krokeldalen. Området er preget av rolige gater og nærhet til alt en aktiv hverdag krever, med utsikt mot fjell og fjord fra eiendommen.

For barnefamilien er den daglige logistikken enkel. Kroken barnehage ligger bare noen få minutters gange unna. Både Krokeldalen skole for de yngste og Kroken skole for ungdomstrinnet er innenfor trygg gangavstand, uten behov for å krysse store veier. Fra balkongen kan man se rett ned på en lekeplass og fotballbane, perfekt for ettermiddagslek.

Turområdene starter praktisk talt rett utenfor døren, med umiddelbar tilgang til skog og mark for fotturer om sommeren og skiturer om vinteren. For innendørs aktiviteter er Krokenhallen en kort spasertur unna. Nærmeste dagligvarehandel for de daglige innkjøpene ligger også i gangavstand fra boligen. For et større utvalg av butikker er AMFI Pyramiden en kort kjøretur unna.

Kollektivforbindelsene er gode, med busstoppet Granittvegen et par minutter fra boligen, som har hyppige avganger mot sentrum og andre bydeler. Med bil tar det i underkant av 20 minutter til Tromsø lufthavn Langnes.

### **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**

For rekkehuset foreligger det midlertidig brukstillatelse for "Bolig, 8 leiligheter, 4 rom + kjøkken", datert 09.10.1974. Av gjenstående arbeider er det anmerket utvendig maling (beiset). Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsppliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. 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 "Riving av boder og oppføring av nye, og fasadeendring", datert 08.10.2021. 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.

For ny platting ved inngangspartiet er det ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tilhørende garasjeplass ligger i en annen bygning i borettslaget. Det er ikke fremlagt tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv i vindfang og på bad i 1. etasje. I stuen er det en fyringsovn.

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 E (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**

InternettTv

### **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.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Bruksoverlating kan også godkjennes ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan kun nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Søknad om godkjenning regnes som godkjent dersom styret ikke har svart innen en måned. Andelseier som selv bor i boligen kan leie ut deler av den uten godkjenning.

### **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](http://www.dsa.no).

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Kroken Nordre (plan-ID 0042), vedtatt 01.07.1970.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (AB\_) og friområde (GF\_).

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen. Nærmere detaljer om planarbeidet fremgår ikke av tilgjengelig dokumentasjon.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 1 096 789,- for 2024  
Sekundærverdi kr 4 387 157,-.

**Andel felles formue**

kr 34 602,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

## **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

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

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

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

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

### **Eier**

Kurt Annar Gustavsen

### **Heftelser og servitutter**

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne 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**

Krokelva borettslag  
Styreleder: Knut Arild Johansen  
Telefon: Mob.: 95211929  
E-post: krokelva.borettslag@gmail.com.

Borettslaget har gjennomført en omfattende renovering av bygningsmassen i 2021, som inkluderte fasader og nye uteboder. For 2026 planlegger styret å bytte takhatter og gjennomføre taksjekk på leilighetene. Det er også planer om å etablere et forprosjekt for urban dyrking. Arbeid med egenberedskap og opprusting av tilfluktsrom er pågående.

Borettslaget har felles garasjeanlegg, fire avfallsstasjoner, gapahuk og en grendestue. Det skal opprettes et system for utleie av tilhenger og grendestue. Borettslaget benytter internkontrollsystemet Bevar-HMS og vedlikeholdsplanen Plussplan.

Husdyr er tillatt under visse forutsetninger. Se vedtekter og ordensregler. Selv om det skulle være 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.

### **Meglernes vederlag**

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).  
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).  
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).  
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).  
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).  
Visningshonorar kr 2 000,- (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 Reinart Karlsen i Arnulf Olsen AS den 29-04-2026.

Sportsbod ved inngang på 10 m<sup>2</sup> er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Platting på 15 m<sup>2</sup> ved inngang og terrasse med utgang fra stue på 32 m<sup>2</sup> er medtatt som Åpent areal (TBA).

Garasjeplass i annen bygning.

### **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 brukslitasje 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 1m<sup>2</sup>.

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 XX  
Selgers egenerklæring, datert XX  
Energiattest, datert  
Vedtekter, datert  
Husordensregler, datert  
Innkalling årsmøte med regnskap for år XX  
Protokoll fra årsmøte XX  
Bygningstegninger, datert  
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert  
Seksjonering, datert  
Matrikkelrapport, datert  
Grunnkart, datert  
Kommuneplan, datert  
Reguleringsplan, datert  
Nabolagsprofil  
HELP Boligselgerforsikring

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

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

### **Verdivurdering**

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag  
Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø  
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



*Enderekkehus med oppgradert fasade og en stor terrasse*



*Fra stuevindue har man utsikt mot fjellene og nærområdet.*







*Baderomsinnredning med heldekkende servant og integrert belysning. Rommet har*



*Boligens soveromsavdeling er praktisk samlet i første etasje, adskilt fra*





# Plantegning



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

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

# GRANITTVEGEN 27

Nabolaget Krokeldalen - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Granittvegen	3 min
Linje 20, 22, X23	0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	18 min

## SKOLER

Krokeldalen skole (1-7 kl.)	10 min
179 elever, 12 klasser	0.8 km
Skjelnan skole (1-7 kl.)	12 min
225 elever, 15 klasser	1 km
Lunheim skole (1-7 kl.)	6 min
257 elever, 14 klasser	2.9 km
Kroken skole (8-10 kl.)	9 min
258 elever, 25 klasser	0.7 km
Tromsdalen videregående skole	10 min
615 elever, 25 klasser	5.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	12 min
800 elever, 48 klasser	8.5 km

«Trygt, rolig og veletablert boligområde. Gode friluftsområder. Nært til skole og butikk»

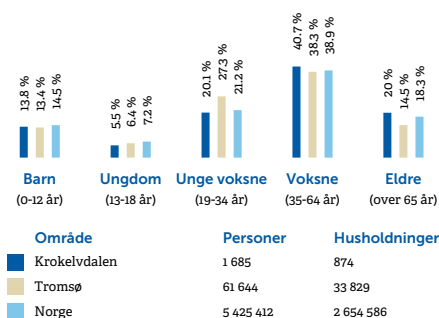
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET  
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE  
Bra 73/100

NABOSKAPET  
Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-5 år)	4 min
53 barn	0.3 km
Steinberget barnehage (0-5 år)	13 min
64 barn	1.1 km
Skjelnan barnehage (1-5 år)	14 min
54 barn	1.2 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Rema 1000 Tomasjord	7 min
Post i butikk, PostNord	4 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE  
Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET  
Lite støynivå 92/100

KOLLEKTIVTILBUD  
Veldig bra 86/100

## SPORT

Kvartsvæien grusbane	1 min
Fotball	0.1 km
Krokenhallen	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Feel24 Tomasjord	6 min
Feel24 Tromsdalen	13 min

## BOLIGMASSE



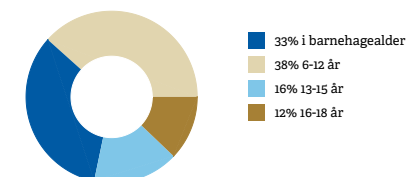
«Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»

Sitat fra en lokalkjent

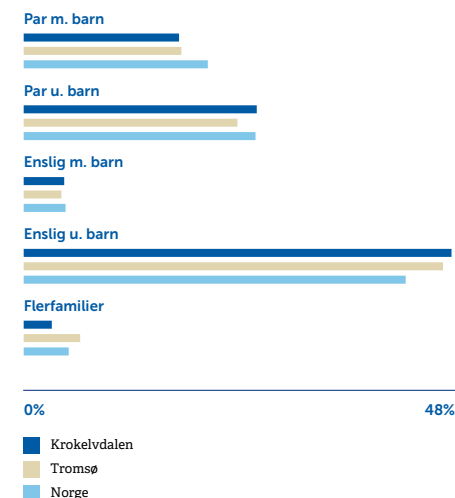
## VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	13 min
Vitasapotek Pyramiden	13 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

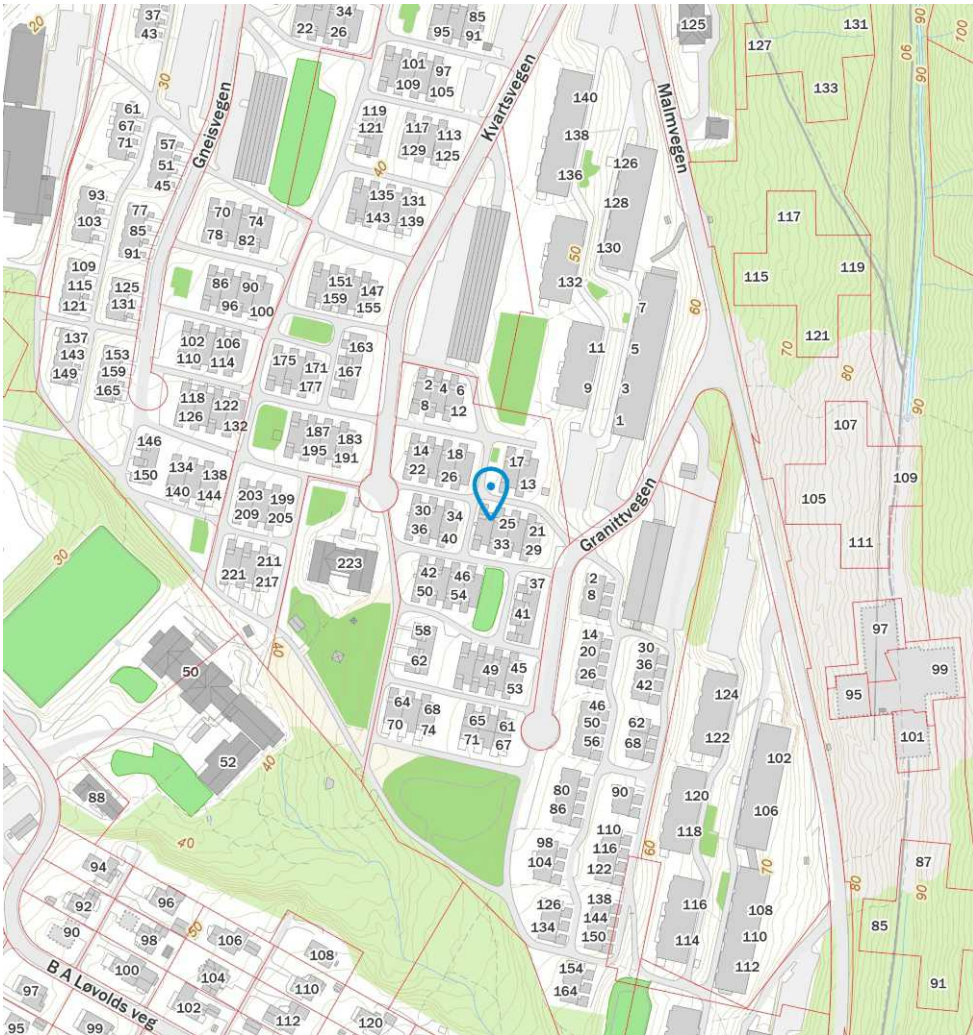
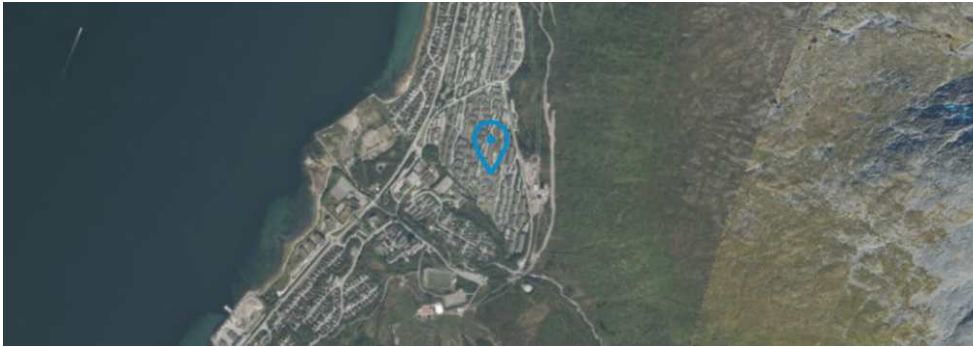


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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





# 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

Kurt Annar Gustavsen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 1988
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granittvegen 27

9022 KROKELVDALEN

5501-14/109/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

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

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

- **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Gunge VVS - Bademiljø Langnes

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble total renoveret. Toalettrom ble totalrenoveret. Avløp til stålvaske i vaskerom 2. etasje utbedret. Vannkran på kjøkkenet skiftet og vannalarm installert. Ny dør til bad og toalettrom satt inn av Bademiljø Langnes sine snekkere.

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

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeidet utført etter gjeldende regelverk.

Vegger og gulv i bad og toalettrom revet ned og bygget opp på nytt.

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

- **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Krokelta Borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Total reovering utvendig. Nye vinduer, ytterdør satt inn. Ny isolering, ny veranda og ny bod laget. Ny platt på utsiden bygget av Curo Nord. ( betalt av andelseier )

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

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



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

• **Ja**

Ser ut for at gulv i stue har skjevheter. Hvor mye vites ikke. Da eksisterende laminatgulv i stue ble lagt i år 2000 måtte det legges beleggbiter under på enkelte plasser for å få det nogenlunde rett til å legge laminatgulvet på. Hvorvidt tak i overetasjen og tak og gulv i underetasjen har skjevheter er ikke målt av undertegnede. Må også påpeke at nåværende laminatgulv er lagt opppå belegget som var lagt på gulvet da leiligheten ble overtall i 1988. Nåværende laminat gulv er slitt i stue og kjøkken er 25 år og slitt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

**Firmanavn:** Krokkelva Borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vedovn installert av Krokkelva Borettslag i begynnelsen på 1990 tallet.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

**Firmanavn:** HTH Tromsø

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt kjøkken installert av HTH Tromsø. Elektrisk arbeid til kjøkkenet utført av HTH sin elektriker.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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?:** 2021

**Firmanavn:** El Partner Tromsø, Haneseth Tromsø (2019)

**Beskrivelse av arbeidet:** Sikring byttet fra 20A sikring til 25A sikring til komfyr av El Partner Tromsø som var del av renoveringen som ble gjort i 2020. Da kunne vi velge mellom en 16A sikring på kjøkkenet eller en 25A sikring til komfyr. I Granittvegen 27 ble det valgt en 25A sikring til komfyr slik at en induksjonkomfyr kan brukes i framtiden. De fleste stikk i leiligheten byttet ut av godkjent firma. El Partner Tromsø og Haneseth Tromsø (Ett stikk 2018) ) Kun 3 enkle stikk gjenstår ( Stikk til vaskemaskin, tørkeskap og over spisebord) Komfyrvakt innstallert av El-Partner Tromsø (2023) 2 stk taklys i gang Byttet av El Partner Tromsø.

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Ja**

Krokkelva borettslag gjorde en total renovering av leiligheten utvendig i 2020 samt at ny utebod ble bygget og er nå på 10m3. Etterisolering gjort. Ny utvendig panel på leiligheten og samlige vinduer byttet ut og ny ytterdør og altan dør satt inn.  
Ny veranda bygget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Gjort av Krokkelva Borettslag.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?: 2000**

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av dører til 3 soverom og bod i underetasjen. Laminatgulv i begge stuene og kjøkken lagt i 2000/2001. Laminatgulvet er slitt. Belegg lagt på gulv i underetasjen i 1995. Lagt over det gamle belegget. Trepanel på 3 av veggene i stue. Panelet ble delvis limt og spikret på veggen. Brystpanel av tre lagt i gang i underetasjen. Hull skåret på noen plasser i gipsplatene for å lage spikerslag. Panelet ble også delvis limt og spikret på. Hjørnelister i begge stuene limt på vegg. Hylle i spisestue limt på betongvegg. Lagt veggplater og laminat på gulv på alle 3 soverommene samt kleskap montert. Gang i underetasjen malt og kleskap med skyvedør satt inn. Kleskap i yttergang montert i 2020. Hylleseksjon satt/montert inn i ytterboden. Hylleseksjon i innerbod.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## Tilstandsrapport

Rekkehus

Granittvegen 27, 9022 KROKELVDALEN

TROMSØ kommune

gnr. 14, bnr. 109

Andelsnummer 508

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13145-1989

Eiendomsverdi ref nr: BZ7457

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Reinar Karlsen



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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no

953 07 170

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygge regler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med normal slitasje.

Nytt bad og toalett-rom fra 2020.

Se den enkelte bygningsdel.

## Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikmalte vinduer med 2- lags energiglass av forskjellig alder.

Hoveddør i tre med glass fra 2020.

Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Takterasse med utgang fra stue på 31 m2 med impregnert dekke og gelender av tre fra 2020.

Ny plattning ved inngang på 15 m2 fra 2021.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Slett, malt tak med spotter i vindfang og på bad.

Vegger med malte og tapetserte overflater.

Flis med varmekabel i vindfang.

Laminat og belegg i øvrige rom.

Pipe i stål med brannmur og fyring-sovn i stue. Branntilsyn foretatt i 2025, uten anmerkninger, i henhold til eiers opplysninger.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med innlegg i trinn.

Malte, og lakkerte, profilerte dører.

Skyvedørs-garderober på soverom og i hall.

Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Støpt plate på mark.

Bjelkelag mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med innvendige flater og utstyr fra 2020.

Malte himlings-plater med spotter.

Flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel. Smøre-membran og plast-sluk.

Svingbare dusj-vegger, baderoms-innredning med servant i servant-

skap, overskap med speil-fronter og lys. To høy-skap

Mekanisk avtrekk.

Vaskerom;  
Eldre vaskerom med overflater fra byggeår.

Slett, malt tak.

Tapet på vegger.

Eldre, utett gulvbelegg med plast-sluk.

Uttak for vaskemaskin.

Rommet bør renoveres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2001 med slette, finerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Deler av benkeplate er av stein. Integreerte hvitevarer.

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett-rom/Slett, malt tak. Fliser på vegger og på gulv.

Veggmontert wc og servant i servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) og rørskap samt en del kobber-ledninger.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

200 l bereder i bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

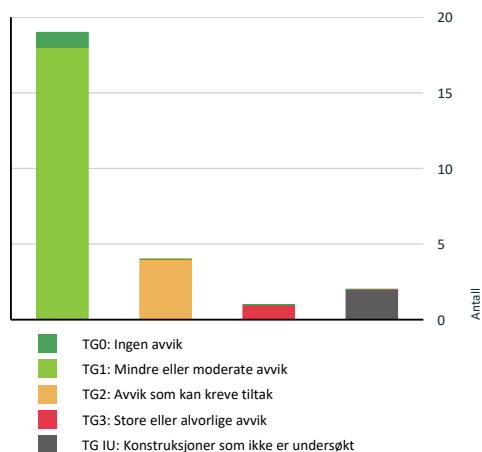
[Gå til side](#)

Rekkehus

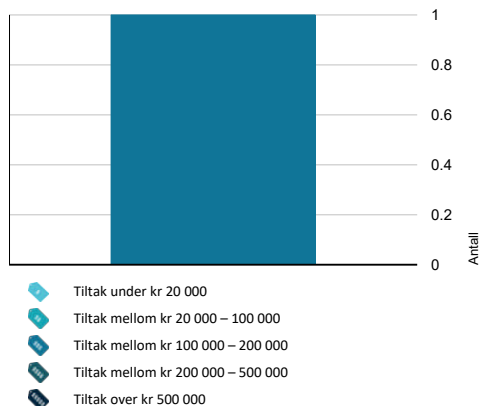
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



Byggeår  
1973

Kommentar

#### Anvendelse

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

#### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Tilbygd nytt vindfang, sportsbod, inngangsparti under overbygd terrasse.
2021	Modernisering	Ny plating ved inngang.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass av forskjellig alder.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Hoveddør i tre med glass fra 2020.  
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

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

##### Beskrivelse

Takterrasse med utgang fra stue på 31 m2 med impregneret dekke og gelender av tre fra 2020.  
Ny plating ved inngang på 15 m2 fra 2021.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Takterrasse.



Plating ved inngang

#### Andre utvendige forhold

##### Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, vegg-konstruksjon og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Slett, malt tak med spotter i vindfang og på bad.

Vegger med malte og tapetserte overflater.

Flis med varmekabel i vindfang.  
Laminat og belegg i øvrige rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
En del slitasje på laminat-gulv.  
Eldre gulvbelegg i bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Laminat-gulvet fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Støpt plate på mark.  
Bjelkelag mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

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

Høye-forskjeller er målt i begge etasjer.

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe i stål med brannmur og fyringssovn i stue.  
Branntilsyn foretatt i 2025, uten anmerkninger, i henhold til eiers opplysninger.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med innlegg i trinn.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte, og lakkerte, profilerte dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Skyvedørs-garderober på soverom og i hall.  
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

## VÅTROM

### 1ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad med innvendige flater og utstyr fra 2020.  
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



### 1ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte himlingsplater med spotter.  
Flis på vegger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### 1ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

### 1ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk.



## Tilstandsrapport

### 1ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Svingbare dusj-vegger, baderoms-innredning med servant i servant-skap, overskap med speil-fronter og lys.  
To høyskap

Årstall: 2020 Kilde: Eier



### 1ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

### 1ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra tilstøtende bod bak våt-sone.  
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



### ETASJE 2 > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Eldre vaskerom med overflater fra byggeår.

Slett, malt tak.

Tapet på vegger.

Eldre, utett gulvbelegg med plast-sluk.

Uttak for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, kum m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett gulvbelegg.

### ETASJE 2 > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Rommet bør renoveres.

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette, finerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.  
Deler av benkeplate er av stein.  
Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun liten slitasje på innredning som er 25 år gammel.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer godt.



## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Slett, malt tak.  
Fliser på vegger og på gulv.

Årstill: 2020



### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG1 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Veggmontert wc og servant i servantskap.

Det er ikke synlig åpning for lekkasje-vann ved innebygd sistene, med monteringen kan allikevel være forskriftsmessig. Dette bør kontrolleres.

Årstill: 2020 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) og rørskap samt en del kobber-ledninger.

Vann-sjekk er i følge eier foretatt i 2025.



### TG1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

### TG1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### TG2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 l bereder i bod.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasje-stopper (aqua-stop).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje-stopper bør monteres.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

#### Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer.

Der foreligger kurs-fortegnelse.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

Ikke opplyst.

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

Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

EL-arbeider er utført i perioden mellom 2018 og 2023.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Nei I henhold til eiers opplysninger.

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskapp

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

### TG1U Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår/påbyggingsår.

Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk.



Åpninger mellom opptrinn.

# 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

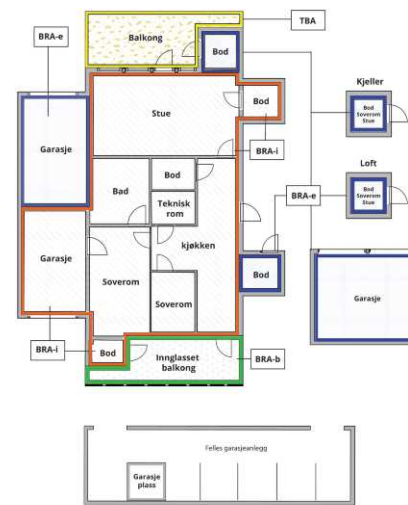
## Hva er måleverdig areal?

Arealitet 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealitet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealitet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealitet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealitet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1Etasje	59	10		69	15
Etasje 2	52			52	32
<b>SUM</b>	<b>111</b>	<b>10</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, bod, sportsbod		
Etasje 2	Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom		

#### Kommentar

Sportsbod ved inngang på 10 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).  
Platting på 15 m2 ved inngang og terrasse med utgang fra stue på 32 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Garasjeplass i annen bygning.

### 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?

Kommentar: Ny platting ved inngang i 2025.

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Reinar Karlsen Kurt Annar Gustavsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	109		0	39342.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Granittvegen 27

Hjemmelshaver  
Krokelva Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KROKELVA BORETTSLAG	948680254			Gustavsen Kurt Annar

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

508

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Rekkehus ligger i rolige og barnevennlige omgivelser i Granittvegen i Krokeldalen.

#### Adkomstvei

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

#### Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

#### Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	28.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	28.04.2026		Gjennomgått	147	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 spist 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 hammerlektrode

og pigger.

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

Normal slitasjeegrad: 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 godkjenning 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.

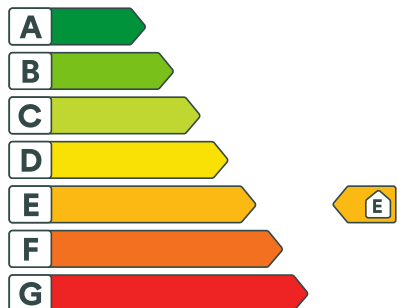
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### 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.



Adresse <b>Granittvegen 27, 9022 KROKELVDALEN</b>	
Dato for energimerking <b>28.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-303236</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>190710548</b>
Gårdsnummer <b>14</b>	Bruksnummer <b>109</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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

Byggear <b>1973</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>111,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>111,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**239,86 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>329,07 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>36 527 kWh</b>
---	---



## Granittvegen 27, 9022 KROKELVDALEN



## Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Granittvegen 27, 9022 KROKELVDALEN



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 utendørs

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

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

##### Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak på 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.

#### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

# Ordensregler for Krokelva borettslag.

Revidert 10.06.2025

### 1. Risting og banking av tekstiler/tepper o.l

Risting eller banking av klær, tepper, matter og lignende fra vinduer eller balkonger i 2-roms feltet er ikke tillatt.

Slik aktivitet skal utføres på egnet sted og på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

### 2. Ro og orden i leiligheten

For å ivareta et godt bomiljø og sikre trivsel for alle beboere, gjelder følgende regler for støy og bruk av lydkilder i borettslaget:

Det skal være nattero i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. I dette tidsrommet skal all unødvendig støy unngås. Dette omfatter blant annet høylytt tale, musikk, bruk av musikkinstrumenter, høy TV-/radiovolum, festligheter, samt bruk av støyende husholdningsapparater og verktøy.

Bruk av musikkinstrumenter og annet som kan virke sjenerende for naboene, bør begrenses til tidsrommet kl. 08:00–20:00 på hverdager. Slik aktivitet skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Musikkundervisning, øving eller tilsvarende aktivitet kan kun finne sted etter særskilt avtale og skriftlig samtykke fra nærmeste naboer.

Bruk av elektrisk verktøy eller annet støyende utstyr er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdager. Bruk av slikt utstyr er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det henstilles til alle beboere å vise særlig hensyn etter kl. 21:00, selv utenfor natteroperioden.

Ved planlagte sosiale sammenkomster, oppussing og andre aktiviteter som kan medføre forhøyet lydnivå, oppfordres det til at berørte naboer får varsel i god tid på forhånd.

### 3. Husdyrhold

Borettslaget tillater husdyrhold under forutsetning av at dette ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre beboere. Det stilles krav til ansvarlig dyrehold, og eier er fullt erstatningspliktig for eventuell skade dyret måtte påføre personer, eiendom eller fellesarealer.

#### Katt:

- Katter som holdes i borettslaget skal være ID-merket og sterilisert/kastrert.
- Dokumentasjon på sterilisering/kastrering skal oversendes styret på forespørsel.
- Katter skal ikke være til sjenanse for naboer, og det skal tas særlig hensyn til at ekskrementer fjernes fra fellesområder og private eiendommer.

#### Hund:

- Det er helårig båndtvang for hunder på borettslagets område.
- Hunder skal være ID-merket.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, både fra fellesarealer og private uteområder.

Dersom husdyrhold medfører lukt, støy eller annen form for sjenanse, kan styret — etter vurdering og dokumentasjon — pålegge eier å iverksette nødvendige tiltak. I alvorlige eller gjentatte tilfeller kan styret kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

#### 4. Sjøppel og avfallshåndtering

Beboere plikter å håndtere alt avfall i tråd med Tromsø kommunes gjeldende regler for kildesortering. Det oppfordres på det sterkeste til å følge sorteringsreglementet nøye, da feil sortering kan medføre gebyrer som belastes borettslaget.

Kun ordinært husholdningsavfall skal kastes i borettslagets avfallssystem. Gjenstander som møbler, plastbokser, PC-skjermer og annet grov- eller spesialavfall skal **ikke** kastes i søppelnedkastene, men leveres til godkjent mottak, som f.eks Remiks miljøstasjon.

Gratis avfallsposer kan hentes hos Remiks, Rådhuset eller Coop Extra Kroken.

Av hensyn til hygiene og sikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare søppel, matavfall eller lignende i fellesarealer, inkludert utenfor inngangspartier, i trapperom eller på verandaer. Slik oppbevaring tiltrekker skadedyr og skaper ulempe for andre beboere.

Alt avfall skal kastes i borettslagets egne avfallscontainere. Krokelva har fire avfallsstasjoner. Dersom nærmeste container er full, plikter beboer å benytte en av de øvrige stasjonene. Det er ikke tillatt å benytte containerne tilhørende andre borettslag eller sette søppel utenfor containerne.

##### Spesialavfall og miljøhensyn:

- **Elektrisk og farlig avfall:** Elektronikk (EE-avfall) og farlig avfall, som batterier, lyspærer, kjemikalier og spraybokser, skal leveres til miljøstasjon og aldri kastes i ordinært avfall.
- **Hageavfall og større gjenstander:** Hageavfall og grovavfall skal ikke legges i restavfall, men leveres til egnet gjenvinningsstasjon.
- **Papp og kartong:** Skal alltid flatpakkes før det kastes. Store mengder må leveres direkte til Remiks dersom containerne er fulle.
- **Midlertidige containere:** Ved fellesdugnader kan borettslaget bestille containere til grovavfall. Det er kun tillatt å kaste det som er spesifikt angitt. Feil sortering vil kunne føre til kostnadsansvar.
- **Forsøpling:** Det er strengt forbudt å etterlate avfall på fellesarealer, i trapperom, kjellere eller andre fellesrom. Ulovlig dumping kan medføre gebyr, erstatningsansvar og i alvorlige tilfeller politianmeldelse.

#### 5. Renhold ute og inne

Det påhviler den enkelte beboer å holde det ryddig og ordentlig innenfor det området som naturlig tilhører leiligheten. Dette inkluderer utearealer i direkte tilknytning til inngangspartier, verandaer og hage i nær tilknytning til bolig - eller fellesområder, samt veier og gangarealer innenfor borettslagets område som benyttes av beboeren.

Alt avfall, inkludert papir, rask og annet skrot, skal fjernes og kildesorteres i henhold til gjeldende sorteringsreglement.

Snørydding innenfor det naturlige området for leiligheten er beboers eget ansvar. Dette omfatter inngangspartier, private gangveier og eventuelle trappetrinn. Der hvor flere andelseiere deler inngangsparti, forutsettes det at snørydding og nødvendig strøing utføres i fellesskap og etter rimelig fordeling av ansvaret.

For øvrige plikter knyttet til vedlikehold og orden, vises det til borettslagets vedtekter, særlig punkt 5-1: **Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

#### 6. Ferdslø og arbeid på tak

Det er ikke tillatt for beboere eller uvedkommende å oppholde seg på takene. Alt arbeid på tak, inkludert snømåking, skal kun utføres av vaktmester eller andre som har fått særskilt tillatelse fra styret.

Ved observasjon av lekkasjer, skader eller andre forhold som kan medføre fare eller skade, skal dette straks meldes til styret eller vaktmester for videre håndtering.

## 7. Trafikk- og parkeringsforhold

Beboere plikter å etterleve gjeldende skilting innen borettslagets område.

Det oppfordres til at beboere med tildelt plass i garasjeanlegget benytter denne. Parkering av uregistrerte kjøretøy samt firmabiler med totalvekt over 3 500 kg er ikke tillatt. Borettslagets skiltregulering gjelder til enhver tid og skal respekteres.

For parkering av campingvogner, bobiler og hengere kreves det forhåndstillatelse fra styret, og det skal søkes årlig om tillatelse til å parkere bobil/campingvogn til styret. Styret tillater ikke parkering av bobil/campingvogn på andre parkeringsplasser enn på oversiden av garasjeanlegg.

På parkeringsplassen på oversiden av garasjeanlegget er det **forbudt** å parkere eller lagre campingvogner, bobiler og hengere i perioden **1. november til 1. mai**. Det kan søkes styret om midlertidig parkering i denne perioden, forutsatt at kjøretøyet er i aktiv bruk. Plassen skal **ikke** benyttes til vinterlagring.

## 8. Varmepumper

Installering av varmepumpe er kun tillatt i 4-roms leiligheter.

Beboer plikter å søke skriftlig godkjenning fra styret før anskaffelse og installasjon. Godkjenning gis først etter at beboer har signert en avtale med borettslaget som regulerer ansvarsforhold og tekniske krav.

Utedelen skal plasseres i samsvar med styrets retningslinjer. Installasjon skal utelukkende utføres av autorisert montør eller forhandler med nødvendig faglig sertifisering.

Samtlige kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon, drift og vedlikehold av varmepumpen bæres i sin helhet av beboer. Borettslaget fraskriver seg ethvert økonomisk og teknisk ansvar.

Bestemmelsen er forankret i vedtak fattet under sak nr. 6 på generalforsamlingen den 21. april 2010.

Styret har utarbeidet retningslinjer for dette formål og denne sendes på forespørsel til andelseiere som ønsker varmepumpe tilknyttet sin bolig.

## 9. Hovedstoppekran

Beboere oppfordres til å stenge hovedstoppekranen ved fravær av lengre varighet.

Ved vannlekkasjer som ikke oppdages og stanses i tide, kan det oppstå omfattende skader med store økonomiske konsekvenser – både for den enkelte og for borettslaget som fellesskap. For å redusere risikoen for vannskader og påfølgende kostnader, anbefales det at hovedstoppekranen stenges ved lengre tids fravær fra boligen.

## 10. Mating av fugler og dyr

Mating av fugler eller andre dyr fra veranda, vindu eller på borettslagets fellesarealer er **forbudt**.

Slik fôring kan være til betydelig sjenanse for øvrige beboere og medfører økt risiko for tiltrekking av skadedyr, herunder rotter, mus og måker o.l. Måker kan bære smitte i avføring som kan være helsefarlig for både mennesker og husdyr.

Forbudet gjelder all form for fôring, både midlertidig og permanent, og har som formål å ivareta helse, miljø og trivsel i borettslaget.

## 11. Bruk av bålpanne

Bruk av bålpanne er kun tillatt utendørs, og under følgende forutsetninger:

- Minimum 4 meter avstand til bygninger. Skal stå på brannsikkert underlag og være utstyrt med gnistfanger.
- Brannsikkerheten skal ivaretas av ansvarlig bruker i henhold til **brann- og eksplosjonsvernloven § 5**.
- Bålpanne må ikke være til sjenanse for naboer. Ved uenighet vil hensynet til nabo som motsetter seg bruk, tillegges avgjørende vekt.
- **Bålpanne er ikke tillatt på veranda.**

## 12. Bruk av grill

- **Kullgrill, engangsgriller og åpen flamme er forbudt på veranda.**
- Gass- og elektrisk grill er tillatt, forutsatt at:
  - Grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.
  - Verandaen har god utlufting og ikke er innglasset.
  - Grillen holdes under oppsyn og ikke sjenerer naboer.

Retningslinjene er i tråd med anbefalinger fra **Norsk Brannvernforening** og brannrådgivning mottatt av styret.



## VEDTEKTER

for Krokelva Borettslag, org nr. 948680254

tilknyttet

Boligbyggelaget Nord

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.12.73, sist endret den 21.03.2023  
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Krokelva Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord, som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

- Katter:

Katter skal være ID-merket, sterilisert/kastrert og ekskrementer skal fjernes. Dokumentasjon på sterilisering/kastrering må oversendes styret.

- Hund:

Det er båndtvang inne på boområdet hele året. Hundene skal være ID-merket og ekskrementer skal fjernes.

Husdyrhold må ikke ved lukt, støy eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre på person eller eiendom.

Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Egenandel blir belastet andelseieren av boenheten der skaden har oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget.

(8) Andelseiere som søker styret om å få satt opp eget gjerde på borettslagets eiendom og får godkjent dette, skal bestoke dette selv, hvor vedlikeholdskostnadene tilknyttet dette følger andelseier som til enhver tid bor i andelen. Hvis andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret i borettslaget kreve at gjerdet fjernes.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

## 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantsikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**8-5 Valgkomité**

- (1) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen for 1 år og skal bestå av 3 medlemmer.  
(2) Valgkomiteens oppgave er å forberede og innstille til valg av tillitsvalgte i borettslaget ihht. instruks for valgkomité.

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.  
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap og gjennomgang av styrets årsmelding
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere (sameie) kan det bare avgis en stemme. Juridiske andelseiere stemmer med en stemme uavhengig av antall andeler.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Innkalling til ordinær generalforsamling i Krokkelva Borettslag

**Tidspunkt: Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00**

**Sted: Grendestua Krokkelva borettslag**

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

04.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Krokkelva Borettslag

## Fullmakt - generalforsamling torsdag 19.03.2026

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

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

Navn på fullmektig: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Krokkelva Borettslag torsdag 19.03.2026.

Andelseier navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Andel nr: \_\_\_\_\_

Signatur andelseier: \_\_\_\_\_

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

## Krokelva Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00  
Sted: Grendestua Krokelva borettslag

### 1 KONSTITUERING

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

### 2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

### 3 BYTTE AV REVISOR

### 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Valg av valgkomite
- 5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 Vedtektsendring - 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt og 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Forslag til vedtak:** xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:  
xx stemmeberettigede til stede  
xx fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** Styreleder velges til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** Kirsti Elise Fosshaug er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

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

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

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

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

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

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

## 3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrebonorar forrige periode ble vedtatt med kr 378000,-

Forventet lønnsvekst for 2026 er iflg SSB forventet å bli 4,9%, styret har valgt også i år å legge seg under denne forventningen og foreslår å øke styrebonoraret med 3,5% til kroner 391230,- for perioden fra forrige generalforsamling (torsdag 03.04.2025)

**Forslag til vedtak:** Styrebonoraret fastsettes til kr 391230,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

## 5. VALG

### 5.1 Flertallskrav

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

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

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

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg :

- Kirsti Elise Fosshaug (4-roms)
- Eva Ditlefsen (2-roms)

Begge har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 nye år.

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ velges til styremedlem for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 stk varamedlemmer.

Følgende har vært varamedlemmer i år

1-vara har vært Elin Bendiksen (2-roms)  
Varamedlem 2 har vært Vegard Andreassen (4-roms)  
Varamedlem 3 har vært Bjørn Heitmann (4-roms)

Valget rangeres etter antall stemmer den enkelte kandidat får og den som får flest stemmer velges til 1-vara og skal stille på alle styremøter i Krokkelva borettslag, nr 2 og 3 blir varamedlemmer og kalles inn til styremøter ved frafall fra styrets medlemmer eller 1-vara i denne rekkefølge. Stemmegivning ved at den enkelte stemmer på 2 av kandidatene som har meldt seg til dette.

**Forslag til vedtak:**

- \_\_\_\_\_ velges til 1-vara med XX stemmer
- \_\_\_\_\_ velges til Varamedlem 1 med XX stemmer
- \_\_\_\_\_ velges til Varamedlem 2 med XX stemmer

### 5.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite .

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ velges som valgkomite for 1 år.

### 5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

borettslag kan stille inntil 5 delegater til BoNords Generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styrets medlemmer (styreleder og styremedlemmer) velges til delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

## 6. Vedtektsendring - 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt og 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

På bakgrunn av tilbakemeldinger fra andelseiere og anbefalinger fra fagkyndige foreslås det at ansvaret for vedlikehold og rens av verandasluk i borettslaget overføres fra den enkelte andelseier til borettslaget.

Formålet med endringen er å sikre at nødvendig rens og vedlikehold utføres regelmessig, samt at eventuelle avvik avdekkes og utbedres fortløpende. Manglende rens og vedlikehold av verandasluk kan medføre vannansamling og lekkasjer inn i bod og/eller bolig, noe som kan føre til betydelige kostnader knyttet til skadeutbedring.

Som følge av dette foreslås følgende vedtektsendring:

- Nåværende tekst i pkt. 5.1, pkt. 3:  
*«Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.»*

Denne bestemmelsen fjernes fra andelseiers vedlikeholdsplikt.

- Ansvar for rens og vedlikehold av verandasluk inntas i pkt. 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, som tilleggstekst til pkt. 3. med følgende tilleggstekst :

*«Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også rens og vedlikehold av eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.»*

Generalforsamlingen bes fatte vedtak om ovennevnte endring.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas som forelagt og endringene skissert i saken oppdateres i vedtektene.

### **Vedtektenes pkt 5.1 (3) blir da som følger :**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

### **Vedtektenes pkt 5-2 (3) blir da som følger:** (tilleggstekst markert med understreking)

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereider, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også rens og vedlikehold av eventuelle sluk(er) på verandaer, balkonger o.l.

## Årsmelding 2025 for Krokvelva Borettslag

### Generelle opplysninger

**Krokvelva Borettslag**, Org.nr. 948 680 254, er lokalisert i Krokvelvdalen i Tromsø kommune.

Boligselskapet består av **149** boliger. (82 stk 2-roms og 67 stk 4-roms)

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430235. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

### **HMS**

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

### Drift og økonomi

Krokvelva Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 1 980 039,-  
Endring i disponible midler i 2025 er kr - 90 864,-  
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 3 655 977,-

I tillegg har boligselskapet kr 207 298,- inntående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

- 9 andeler er omsatt i 2025 :
  - 7 stk 2-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr. 2.492.857,-
  - 2 stk 4-roms til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3.670.000,-

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

### Styret

Styret har siden forrige ordinære generalforsamling bestått av:

- Styreleder Knut Arild Johansen (4-roms)
  - Styremedlem, Kirsti Elise Fosshaug (4-roms)
  - Styremedlem, Øyvind Svendsen (4-roms)
  - Styremedlem, Frank Solheim (4-roms)
  - Styremedlem, Eva Ditlefsen (2-roms)
- 1-Varamedlem, Elin Bendiksen (2-roms)
  - Varamedlem, Bjørn-Ove Heitmann (4-roms)
  - Varamedlem, Vegard Bringsværd Andreassen (4-roms)

### Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter hvor 65 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med blant annet følgende:

- Innhentet tilbud på og montert Gapahuk vedtatt på Generalforsamlingen 2024
- Vannskadesaken vedørende Grendestua har innebåret mye oppfølgingsarbeid mot Byggtakst og øvrige involverte parter. Grendestua ble overlevert tilbake til oss 10.10.25, 10 måneder etter skaden oppsto. Her er også iverksatt tiltak for å forhindre nye skader – disse tiltakene er montering av nivåalarm i innvendig kum, det er også gravd ned ny kum utvendig med tilbakeslavsventil som skal forhindre at vann skyves tilbake i rørene inn til grendestua fra kommunalt ledningsnett.
- Det har også vært og pågår fortsatt arbeid med tilbakestillelse av papirer og utstyr.
- Inngangspartiet er endelig blitt pusset opp etter lang ventetid. Arbeidet var ferdigstilt tidlig Januar 2026
- Det er gjennomført vannsjekk av alle boliger og alle avvik er lukket
- Det er montert måkepigger på alle piper i 4-romsfelt som et tiltak for kommende hekkesesong.
- Vi har arrangert dugnad 28.05.2025 med 62 deltakere.
- Vi har kartlagt mye og jobber fortsatt med etablering av egenberedskap og opprusting av tilfluktsrommet i borettslaget.
- Det er montert frostvakt i alle avløpsrør fra veranda i 4-roms, disse er også satt i drift.
- Vi har gjennomgått og oppdatert våre ordensregler.
- Reforhandlet rentebetingelser på fellesgjeld.

### Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Bytte takhatter på leilighetene i 2 og 4.roms
- Gjennomføre taksjekk i 2-roms felt
- Gjennomføre taksjekk i 4-romsfelt
- Opprette system for utleie av tilhenger og grendestua i BoNord-portalen
- Vi skal opprette et «Velkommen til Krokkelva» skriv
- Fortsatt fokus på økt bruk av BoNord-portalen
- Etablering og oppstart av forprosjekt for Urban-dyrking.
- Fortsette arbeidet med egenberedskap i borettslaget, samt arbeidet med vårt tilfluktsrom.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	16 355 080	16 474 192	16 442 068	16 077 185
Tilskudd	2	35 000	0	0	0
Andre driftsinntekter	3	310 812	130 120	182 051	130 120
Refusjon forsikringskade		151 752	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 852 644</b>	<b>16 604 312</b>	<b>16 624 119</b>	<b>16 207 305</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	4	375 076	342 592	391 919	381 847
Styrehonorar	5	378 000	378 560	364 000	391 230
Revisjonshonorar	6	16 435	16 436	15 360	18 000
Forretningsførerhonorar		239 905	314 715	299 729	202 500
Konsulenttjenester	7	190 166	56 000	24 857	56 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	8	758 013	520 800	277 153	560 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9	148 045	350 001	55 427	320 000
Annet vedlikehold	10	668 299	1 338 062	505 728	611 740
Løpende drifts- og serviceavtaler	11	233 898	211 000	181 506	331 375
Kostnader TV/Internett		874 332	874 332	837 901	950 000
Forsikringskader		187 751	0	23 000	0
Forsikring	12	745 703	759 893	690 889	781 672
Kontingenter		44 700	44 700	44 700	44 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 233 378	2 437 424	1 849 470	2 150 000
Energi og brensel	14	94 764	179 000	134 283	150 000
Andre driftskostnader	15	48 922	125 500	97 975	114 375
Avskrivninger	20	10 085	10 085	10 085	10 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 247 472</b>	<b>7 959 100</b>	<b>5 803 982</b>	<b>7 073 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 605 171</b>	<b>8 645 212</b>	<b>10 820 137</b>	<b>9 133 781</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	157 491	20 000	146 949	70 000
Finanskostnader	17	7 782 622	8 150 342	8 227 707	7 126 616
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-7 625 132</b>	<b>-8 130 342</b>	<b>-8 080 758</b>	<b>-7 056 616</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>1 980 039</b>	<b>514 870</b>	<b>2 739 380</b>	<b>2 077 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 980 039</b>	<b>514 870</b>	<b>2 739 380</b>	<b>2 077 165</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 980 039	0	2 739 380	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 980 039</b>	<b>0</b>	<b>2 739 380</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		3 746 841	3 746 841	2 910 615	3 655 977
Periodens resultat		1 980 039	514 870	2 739 380	2 077 165
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		10 085	10 085	10 085	10 085
Avdrag på lån		-1 975 808	-1 908 563	-1 811 212	-2 219 787
Innskudd øremerkede midler		-105 181	-100 000	-102 027	-60 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-90 864</b>	<b>-1 483 608</b>	<b>836 226</b>	<b>-192 537</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>3 655 977</b>	<b>2 263 233</b>	<b>3 746 841</b>	<b>3 463 440</b>

Balanse desember 2025 Krokvelva Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 24	69 240 942	69 240 942
Tomter	19, 24	1 948 300	1 948 300
Andre driftsmidler	20	15 969	26 054
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>71 205 211</b>	<b>71 215 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	21	207 208	102 027
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>207 208</b>	<b>102 027</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 412 420</b>	<b>71 317 324</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		42 301	0
Forskuddsfakturerte kostnader		909 399	894 616
Andre fordringer		165 312	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 117 012</b>	<b>894 616</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		4 641 488	4 608 716
Innestående på skattetrekkkonto		12 423	17 685
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>4 653 911</b>	<b>4 626 401</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 770 923</b>	<b>5 521 017</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 183 342</b>	<b>76 838 341</b>

Balanse desember 2025 Krokvelva Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital 01.01		-81 151 819	-83 891 198
Årets endringer i egenkapital		1 980 039	2 739 380
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>22</b>	<b>-79 156 879</b>	<b>-81 136 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	24, 25	148 779 675	150 755 483
Borettsinnskudd	23, 24	5 445 600	5 445 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 225 275</b>	<b>156 201 083</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 627	8 668
Leverandørgjeld		1 237 727	860 374
Skyldig off. myndigheter		3 539	15 301
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		34 823	36 843
Påløpte renter		599 375	684 614
Påløpte avdrag	24, 25	197 182	168 376
Gjeld finansieringsforetak		32 674	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 114 946</b>	<b>1 774 176</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>156 340 221</b>	<b>157 975 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 183 342</b>	<b>76 838 341</b>

31.12.25  
Krokvelva Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Knut Arild Johansen  
Styreleder

Eva Ditlefsen  
Styremedlem

Frank Solheim  
Styremedlem

Kirsti Elise Fosshaug  
Styremedlem

Øyvind Svendsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	5 308 596	5 308 155	5 308 596	5 547 022
Garasjeleie	185 760	185 760	185 760	185 760
Parkeringsleie	47 920	47 040	46 720	48 000
Renter og avdrag garasjelån	848 524	859 551	866 508	804 825
Renter lån	7 356 144	7 522 152	7 558 920	6 587 994
TV - Internett	874 332	874 332	874 332	950 000
Avdrag lån	1 733 804	1 677 202	1 601 232	1 953 584
<b>Sum</b>	<b>16 355 080</b>	<b>16 474 192</b>	<b>16 442 068</b>	<b>16 077 185</b>

Borettslaget har 149 leiligheter.

## Note 2 - Tilskudd

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Tilskudd	35 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tilskudd fra Tromsø Kommune - Krokenmidlene 2025

## Note 3 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter utleie	0	0	9 540	0
Brøyterefusjon	165 312	127 620	161 281	127 620
Andre inntekter	145 500	2 500	11 230	2 500
<b>Sum</b>	<b>310 812</b>	<b>130 120</b>	<b>182 051</b>	<b>130 120</b>

I 2025 fikk borettslaget Bomiljøprisen 2024 fra Bonord, på kr 100 000,-. Andre inntekter innbetalt fra andelseierne for batterier, portåpner og nøkler.

## Note 4 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	250 534	234 976	267 366	260 084
Påløpte feriepenger	34 822	28 197	36 842	31 210
Andre honorarer	24 600	24 600	24 600	24 600
Arbeidsgiveravgift	52 386	47 319	52 463	51 453
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 751	0	2 911	2 500
Pensjonskostnader	0	7 500	7 737	0
Innskuddspensjon	9 983	0	0	12 000
<b>Sum</b>	<b>375 076</b>	<b>342 592</b>	<b>391 919</b>	<b>381 847</b>

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. Andre honorar er fast bilgodtgjørelse til vaktmester. Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	378 000	378 560	364 000	391 230
<b>Sum</b>	<b>378 000</b>	<b>378 560</b>	<b>364 000</b>	<b>391 230</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 6 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	16 435	16 436	15 360	18 000
<b>Sum</b>	<b>16 435</b>	<b>16 436</b>	<b>15 360</b>	<b>18 000</b>

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

## Note 7 - Konsulentonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	2 513	6 000	3 657	6 000
Honorar for juridisk rådgivning	578	10 000	0	10 000
Teknisk rådgivning	187 075	40 000	21 200	40 000
<b>Sum</b>	<b>190 166</b>	<b>56 000</b>	<b>24 857</b>	<b>56 000</b>

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	537 799	300 000	145 228	450 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	196 990	204 800	1 094	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	8 693	16 000	122 665	30 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	14 531	0	8 166	30 000
<b>Sum</b>	<b>758 013</b>	<b>520 800</b>	<b>277 153</b>	<b>560 000</b>

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

## Note 9 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 669	1	38 684	20 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	145 376	350 000	16 743	300 000
<b>Sum</b>	<b>148 045</b>	<b>350 001</b>	<b>55 427</b>	<b>320 000</b>

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

## Note 10 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	0	20 000	1 148	10 000
Sommer- og vintervedlikehold	400 032	458 062	403 351	471 740
Reparasjon og vedlikehold utstyr	23 505	30 000	7 925	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	188 819	200 000	11 445	50 000
Annet vedlikehold	55 943	630 000	81 859	50 000
<b>Sum</b>	<b>668 299</b>	<b>1 338 062</b>	<b>505 728</b>	<b>611 740</b>

## Note 11 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	0	7 202	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	220 723	211 000	174 303	218 200
Diverse serviceavtaler	0	0	0	100 000
Internkontrollsystem (HMS)	10 175	0	0	10 175
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	3 000
<b>Sum</b>	<b>233 898</b>	<b>211 000</b>	<b>181 506</b>	<b>331 375</b>

## Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	729 229	741 893	674 448	763 672
Premie sikringsfond felleskostnader	16 474	18 000	16 441	18 000
<b>Sum</b>	<b>745 703</b>	<b>759 893</b>	<b>690 889</b>	<b>781 672</b>

## Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 834 338	1 940 104	1 779 983	1 750 000
Eiendoms- og festeavgift	399 040	497 320	69 487	400 000
<b>Sum</b>	<b>2 233 378</b>	<b>2 437 424</b>	<b>1 849 470</b>	<b>2 150 000</b>

## Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	94 764	179 000	134 283	150 000
<b>Sum</b>	<b>94 764</b>	<b>179 000</b>	<b>134 283</b>	<b>150 000</b>

## Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	19 239	30 000	29 331	30 000
Driftsmateriale	2 169	15 000	13 166	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	8 266	10 000	12 929	10 000
Kontorrekvisita	2 108	18 000	14 352	5 000
Kurs, reiser, møter	1 790	0	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	1 552	5 000	1 799	10 000
Drivstoff	5 430	7 500	5 845	7 500
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	2 000	0	0	0
Gaver	0	0	7 070	0
Styrekostnader	0	10 000	888	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	5 000	0	5 000
Bank og kortgebyrer	3 824	4 000	4 785	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	669	11 000	1 518	11 000
Andre driftskostnader	0	10 000	4 416	10 000
<b>Sum</b>	<b>48 922</b>	<b>125 500</b>	<b>97 975</b>	<b>114 375</b>

## Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	157 491	20 000	146 949	70 000
<b>Sum</b>	<b>157 491</b>	<b>20 000</b>	<b>146 949</b>	<b>70 000</b>

## Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	7 782 622	8 150 342	8 227 707	7 126 616
<b>Sum</b>	<b>7 782 622</b>	<b>8 150 342</b>	<b>8 227 707</b>	<b>7 126 616</b>

## Note 18 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris	Tilkobling kabel-tv anlegg	Garasjeanlegg	Oppgradering kabel-tv anlegg	Rehabilitering	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Anskaffelsesår :	1973	1988	1998	2000	2003	2004
Antatt levetid i år :						

	Rehabilitering	Rehabilitering	Nedgravde Brannvarslingss avfalskummer	Rehabilitering 2016-2021	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288
Anskaffelsesår :	2005	2006	2015	2020	2021
Antatt levetid i år :					

	Skjermvegger balkonger	Fiberkabel og frostvakt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 953	56 966
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 953	56 966
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 953	56 966
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

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

## Note 19 - Tomt

	Opprinnelig verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 948 300
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 948 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 948 300
Anskaffelsesår :	1973
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 108 og 109

## Note 20 - Andre driftsmidler

	Plenraktor	Lekeplass	Snøfreser	Oppvaskmaskin/St
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 800	765 247	40 038	50 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 800	765 247	40 038	50 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	79 800	765 247	40 038	34 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	15 969
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 085
Anskaffelsesår :	2015	2016	2017	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

## Note 21 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	102 027	0
Innskudd	105 181	102 027
<b>Sum</b>	<b>207 208</b>	<b>102 027</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Note 22 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	14 900	14 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-81 151 819	-83 891 198
Årets endringer i egenkapital	1 980 039	2 739 380
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-79 156 879</b>	<b>-81 136 919</b>

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

## Note 23 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	5 445 600	5 445 600
<b>Sum</b>	<b>5 445 600</b>	<b>5 445 600</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 24 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	154 422 457	156 369 459
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	71 189 242	71 189 242

## Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

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

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Grønt lån - renovering	Refinansiert gamle Husbanklån	Garasjeanlegg	Tilvalg ved rehabilitering
Lånenummer:	<b>16364936196</b>	<b>16364936218</b>	<b>12131858491</b>	<b>16364936188</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2015	2021
Rentesats:	4.80 %	4.85 %	4.85 %	4.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.03.2057	03.03.2057	30.10.2045	03.03.2057
Opprinnelig lånebeløp:	125 165 238	20 400 000	9 550 000	4 834 762
Lånesaldo 01.01:	119 933 329	19 561 532	6 822 363	4 606 635
Avdrag i perioden:	1 475 533	236 078	179 794	55 598
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>118 457 796</b>	<b>19 325 454</b>	<b>6 642 569</b>	<b>4 551 037</b>
Saldo 5 år frem i tid:	109 184 707	17 825 119	5 527 301	4 197 717

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858491	86	77 239	6 642 554

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936188	1	113 755	113 755
	1	110 007	110 007
	1	105 220	105 220
	1	104 111	104 111
	1	100 963	100 963
	1	100 863	100 863
	2	100 164	200 328
	1	100 064	100 064
	2	97 515	195 030
	1	97 166	97 166
	1	93 018	93 018
	1	92 669	92 669
	1	89 581	89 581
	1	88 421	88 421
	1	86 623	86 623
	1	83 974	83 974
	1	82 685	82 685
	1	81 326	81 326
	1	79 537	79 537
	1	79 377	79 377
	2	78 528	157 056
	1	78 478	78 478
	2	78 428	156 856
	1	77 279	77 279
	1	76 599	76 599

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

	1	75 340	75 340
	1	75 290	75 290
	1	70 353	70 353
	1	69 734	69 734
	1	68 844	68 844
	1	68 035	68 035
	1	66 836	66 836
	1	65 497	65 497
	1	65 247	65 247
	1	63 988	63 988
	1	62 798	62 798
	1	57 452	57 452
	1	55 413	55 413
	1	55 153	55 153
	1	54 654	54 654
	1	53 994	53 994
	1	52 006	52 006
	1	51 096	51 096
	1	48 368	48 368
	1	46 299	46 299
	2	41 203	82 406
	1	37 765	37 765
	1	33 118	33 118
	1	29 610	29 610
	1	29 271	29 271
	1	26 672	26 672
	2	26 373	52 746
	1	24 624	24 624
	1	24 534	24 534
	1	23 424	23 424
	1	19 177	19 177
	1	14 530	14 530
	1	11 632	11 632
	9	8 754	78 786
	18	6 106	109 908
	3	6 006	18 018
	18	3 358	60 444
	2	3 348	6 696
	1	2 748	2 748
	1	1 249	1 249
	9	700	6 300
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936196	67	876 635	58 734 545
	82	728 332	59 723 224
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936218	67	143 016	9 582 072
	82	118 822	9 743 404

## Resultat og balanse med noter for Krokkelva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Krokkelva Borettslag

Styreleder	Knut Arild Johansen (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Øyvind Svendsen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Eva Ditlefsen (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Kirsti Elise Fosshaug (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Frank Solheim (sign.)	01.03.2026

Til generalforsamlingen i Krokkelva Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjon

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

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

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

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

Tromsø, 3. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo

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

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

**Monica Sørensen**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no.no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 14:50:30 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

## Valgkomiteens innstilling for Krokkelva Borettslag 2026

### 1. Valgkomiteens sammensetning

Valgkomiteen har bestått av:

- - Beate Tverå leder
  - Gunnar Krog, medlem
  - Sonja Freili, medlem

### 2. Arbeidsmetode

Valgkomiteen har i sitt arbeid lagt vekt på for å få stabilitet i styret. Vi har hatt 2 møter og gjennomgått 5 kandidater. Alle innstilte kandidater er forespurt og har bekreftet at de stiller til valg. Gjennomgått e-post ved de som stille på gjenvalg.

### 3. Innstilling til styre og andre tillitsverv

- - **Styremedlem** (2 år): Kirsti Elise Fosshaug – **Gjenvalg**
  - **Styremedlem** (2 år): Eva Ditlefsen – **Gjenvalg**
  - **1-Varamedlem** (1 år): Elin Bendiksen – **Gjenvalg**
  - **Varamedlem** (1 år): Beate Tverå – **Ny Kandidat**
  - **Varamedlem** (1 år): Kerstin Eriksson – **Ny Kandidat**

### 4. Valgkomité for neste periode (hvis mulig)

- Dette får stå åpent inntil videre
  - **Leder:**
  - **Medlem:**
  - **Varamedlem:**

### 5. Begrunnelse

Får å få stabilitet i styret som har hvert med som styremedlem, som stille til gjenvalg. Pr dags dato har ikke fått melding fra de andre beboerne.

Tromsø 16.02.26

---

Beate Tverå  
Leder av valgkomiteen

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Krokelva Borettslag torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Grendestua Krokelva borettslag.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet 13 og 0 fullmakter.

#### Vedtak:

13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

13 stemmeberettigede til stede  
0 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

#### Vedtak:

Styreleder velges til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

#### Vedtak:

Kirsti Elise Fosshaug er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

#### Vedtak:

Wenche Anita Hanssen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig sakliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 4. mars.

#### Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

Det er kun behov for en person til tellekorps.

#### Vedtak:

Stine Nøtnes Pedersen er valgt til tellekorps.

## 1.7 Godkjenning av dagsorden

#### Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Styreleder orienterte fra årsmeldingen 2025.

Styreleder orienterte om planer for 2026.

Generalforsamlingen er tilfreds med arbeidet gjennom 2025.

#### Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 207 298 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

## 3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

#### Vedtak:

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

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

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

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 378000,-

Forventet lønnsvekst for 2026 er iflg SSB forventet å bli 4,9%, styret har valgt også i år å legge seg under denne forventningen og foreslår å øke styrehonoraret med 3,5% til kroner 391230,- for perioden fra forrige generalforsamling (torsdag 03.04.2025)

##### Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 391230,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

#### 5. VALG

##### 5.1 Flertallskrav

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

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

##### Vedtak:

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

##### 5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg :

- Kirsti Elise Fosshaug (4-roms)
- Eva Ditlefsen (2-roms)

Begge har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 nye år.

##### Vedtak:

Kirsti Elise Fosshaug (4-roms) velges til styremedlem for 2 år.  
Eva Ditlefsen (2-roms) velges til styremedlem for 2 år.

##### 5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 stk varamedlemmer.

Følgende har vært varamedlemmer i år

1-vara har vært Elin Bendiksen (2-roms)  
Varamedlem 2 har vært Vegard Andreassen (4-roms)  
Varamedlem 3 har vært Bjørn Heitmann (4-roms)

Valget rangeres etter antall stemmer den enkelte kandidat får og den som får flest stemmer velges til 1-vara og skal stille på alle styremøter i Krokkelva borettslag, nr 2 og 3 blir varamedlemmer og kalles inn til styremøter ved frafall fra styrets medlemmer eller 1-vara i denne rekkefølge. Stemmegivning ved at den enkelte stemmer på 2 av kandidatene som har meldt seg til dette.

##### Vedtak:

- Elin Bendiksen velges til 1-vara enstemmig
- Beate Tverå velges til Varamedlem 2 enstemmig
- Kerstin Eriksson velges til Varamedlem 3 enstemmig

##### 5.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite. Sittende valgkomite overlater til generalforsamling å foreslå ny valgkomite.

##### Vedtak:

Beate Tverå, Kirsti Fosshaug og Petter Johannesen velges som valgkomite for 1 år.

Beate Tverå er leder av valgkomiteen

##### 5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Krokkelva borettslag kan stille inntil 5 delegater til BoNords Generalforsamling.

##### Vedtak:

Styrets medlemmer (styreleder og styremedlemmer) velges til delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

## Protokoll for Krokelta Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Arild Johansen (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Wenche Hanssen (sign.)	19.03.2026

### 6. Vedtektsendring - 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt og 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

På bakgrunn av tilbakemeldinger fra andelseiere og anbefalinger fra fagkyndige foreslås det at ansvaret for vedlikehold og rens av verandasluk i borettslaget overføres fra den enkelte andelseier til borettslaget.

Formålet med endringen er å sikre at nødvendig rens og vedlikehold utføres regelmessig, samt at eventuelle avvik avdekkes og utbedres fortløpende. Manglende rens og vedlikehold av verandasluk kan medføre vannansamling og lekkasjer inn i bod og/eller bolig, noe som kan føre til betydelige kostnader knyttet til skadeutbedring.

Som følge av dette foreslås følgende vedtektsendring:

- Nåværende tekst i pkt. 5.1, pkt. 3:  
«Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.»

Denne bestemmelsen fjernes fra andelseiers vedlikeholdsplikt.

- Ansvar for rens og vedlikehold av verandasluk inntas i pkt. 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, som tilleggstekst til pkt. 3. med følgende tilleggstekst :

«Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også rens og vedlikehold av eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.»

Generalforsamlingen bes fatte vedtak om ovennevnte endring.

#### **Vedtak:**

Forslaget vedtas som forelagt og endringene skissert i saken oppdateres i vedtektene.

#### **Vedtektenes pkt 5.1 (3) blir da som følger :**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles -/hovedledning.

#### **Vedtektenes pkt 5-2 (3) blir da som følger:**

(tilleggstekst markert med understreking)

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også rens og vedlikehold av eventuelle sluk(er) på verandaer, balkonger o.l.



# TROMSØ KOMMUNE

Bygningsjefen

J. nr.

Saks nr. 350/73

## BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Tromsø Boligbyggelag,  
Storgata nr. 25,  
9000 Tromsø

Etter besiktigelse foretatt den 3. oktober 1974 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bolig 8 leiligheter 4 rom + kjøkken på eiendommen

L. 2 Granittvegen nr. 21,25,25,27,29,31,33,35

Merknader/Gjenstående arbeide:

1. Utv. maling (beiset)

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen

9000 Tromsø, den 9. oktober 1974

*Georg Andreassen*  
bygningsjef

ingeniør



COWI AS  
Postboks 6412 Etterstad  
0605 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02389-2	Zaker Eikeland	08.10.2021

## 14/109 Granittvegen - Krokkelva borettslag - Vedtak ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 109 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: COWI AS  
Tiltakshaver: KROKELVA BORETTSLAG

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for riving av boder og oppføring av nye, og fasadeendring på eiendommen 14/109 Granittvegen - Krokkelva borettslag.

Tillatelse til tiltaket er gitt i sak 17/5601 datert 23.11.2017.

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.

#### Klageadgang

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

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen  
Konstituert enhetsleder  
Seksjons for byutvikling, Byggesak

Zaker Eikeland  
Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Krokkelva-soknad-om-ferdigattest.pdf  
Q1.pdf

Kopi til:  
KROKELVA BORETTSLAG





## Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.4.2026

### Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

## Eiendomsinformasjon for eiendom : 14 / 109 / 0 / 0

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

### KOMMUNEPLAN

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

### KOMMUNEDELPLAN

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

### REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0042	Kroken Nordre	Eldre reguleringsplan	01.07.1970		Konsentrert småhusbebyggelse

side: 1

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.4.2026

### BEBYGGELSESPAN

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

### PÅGÅENDE PLANARBEID

Pågår det planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen

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

### FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?

Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i kommuneplan

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i kommuneplan

side: 2

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.4.2026

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i reguleringsplan

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i bebyggelsesplan

### HENSYNSZONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

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

### HENSYNSZONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

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

### HENSYNSZONE KVIKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

### HENSYNSZONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

side: 3

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.4.2026

### HENSYNSZONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

### HENSYNSZONE 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

side: 4

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-14/109/0

Bruksnavn	KROKELVA BORETTSLAG	Beregnet areal	39 342.4
Etablert dato	04.03.1974	Historisk oppgitt areal	39 356.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

- Tinglyst
  Avklarte eiere
  Har festgrunn  
 Bestående
  Har grunnforurensning
  Mangel matrikkelføring  
 Seksjonert
  Har kulturminner
  Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KROKELVA BORETTSLAG	948680254	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

## Forretninger

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

## Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

## Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.11.1994	39 342.4	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190710491	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710505	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710513	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710521	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710548	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710556	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710564	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710572	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190710580	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
190710599	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710602	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710645	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190710653	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710661	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710688	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710696	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710718	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710726	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710734	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710742	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710750	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710769	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190710777	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk

190710785	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
190864197	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190864200	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190864219	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190865606	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190865614	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
300803833	0	319 - Annen kontorbygning	TB - Tatt i bruk
300803834	0	231 - Lagerhall	TB - Tatt i bruk
300809177	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 190710491: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	642.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	642.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	324.0	0.0	324.0	0.0
H02	0	318.0	0.0	318.0	0.0

### Bygning 190710505: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	15.12.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 190710513: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

#### Bygning 190710521: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

#### Bygning 190710548: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

### Bygning 190710556: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	642.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	642.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	324.0	0.0	324.0	0.0
H02	0	318.0	0.0	318.0	0.0

### Bygning 190710564: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	856.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	856.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	432.0	0.0	432.0	0.0
H02	0	424.0	0.0	424.0	0.0

### Bygning 190710572: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	642.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	642.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig H0101 107.0 4 1 1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	324.0	0.0	324.0	0.0
H02	0	318.0	0.0	318.0	0.0

#### Bygning 190710580: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	
		428.0	
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021
EB - Endre bygningsdata	06.01.2025	06.01.2025

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	216.0	0.0	216.0	0.0
H02	0	212.0	0.0	212.0	0.0

#### Bygning 190710599: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	
		321.0	
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	321.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	162.0	0.0	162.0	0.0
H02	0	159.0	0.0	159.0	0.0

#### Bygning 190710602: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	
		428.0	
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	14.09.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	216.0	0.0	216.0	0.0
H02	0	212.0	0.0	212.0	0.0

### Bygning 190710645: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	1 860.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	1 860.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.08.2005

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	930.0	930.0	0.0
H01	0	0.0	930.0	930.0	0.0

### Bygning 190710653: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710653-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

## Bygningsendringer

### Bygning 190710661: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710661-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

## Bygningsendringer

### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190710688: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

### Bygningsendringer

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710688-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190710696: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710696-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190710718: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710718-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190710726: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710726-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190710734: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

#### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710734-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

#### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

#### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

#### Bygning 190710742: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

#### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710742-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

#### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

#### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

#### Bygning 190710750: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

#### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710750-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

#### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

#### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

#### Bygning 190710769: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	560.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	280.0	0.0	280.0	0.0
H01	4	280.0	0.0	280.0	0.0

#### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710769-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

#### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

#### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190710777: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	420.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	420.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1973	15.12.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710777-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygningsendringer

IG - Igangsettingstillatelse	20.06.2018	22.06.2018
------------------------------	------------	------------

### Bygning 190710785: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	280.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	280.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	03.11.2005
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	140.0	0.0	140.0	0.0
H01	2	140.0	0.0	140.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710785-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	28.0	0.0	28.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

### Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2017	13.12.2017

### Bygning 190864197: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 190864200: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 190864219: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 190865606: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 190865614: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	117.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	117.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.12.1970	18.11.2004
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	117.0	4	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 300803833: 319 - Annen kontorbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	120.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	120.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.07.2019	07.05.2020

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	120.0	120.0	0.0

### Bygning 300803834: 231 - Lagerhall

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	235.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	235.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.07.2019	07.05.2020

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	235.0	235.0	0.0

### Bygning 300809177: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	26.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	26.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.2020	05.06.2020

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	26.0	26.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Granittvegen	2		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	4		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	6		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	8		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	10		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	12		9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	13		9022 KROKELVDALEN

Granittvegen	14	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	15	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	16	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	17	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	18	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	19	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	20	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	21	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	22	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	23	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	24	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	25	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	26	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	27	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	28	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	29	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	30	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	31	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	32	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	33	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	34	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	35	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	36	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	37	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	38	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	39	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	40	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	41	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	42	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	43	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	44	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	45	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	46	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	47	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	48	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	49	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	50	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	51	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	52	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	53	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	54	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	55	9022 KROKELVDALEN

Granittvegen	56	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	57	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	58	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	59	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	60	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	61	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	62	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	63	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	64	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	65	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	66	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	67	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	68	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	69	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	70	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	71	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	72	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	74	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	76	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	78	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	80	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	82	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	84	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	86	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	88	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	90	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	92	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	94	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	96	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	98	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	100	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	102	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	104	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	106	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	108	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	110	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	112	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	114	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	116	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	118	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	120	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	122	9022 KROKELVDALEN

Granittvegen	124	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	126	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	128	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	130	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	132	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	134	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	136	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	138	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	140	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	142	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	144	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	146	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	148	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	150	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	152	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	154	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	156	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	158	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	160	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	162	9022 KROKELVDALEN
Granittvegen	164	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	2	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	4	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	6	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	8	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	10	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	12	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	14	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	16	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	18	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	20	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	22	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	24	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	26	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	28	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	30	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	32	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	34	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	36	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	38	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	40	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	42	9022 KROKELVDALEN

Kvartsvegen	44	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	46	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	48	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	50	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	52	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	54	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	56	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	58	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	60	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	62	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	64	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	66	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	68	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	70	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	72	9022 KROKELVDALEN
Kvartsvegen	74	9022 KROKELVDALEN

# Kommuneplan

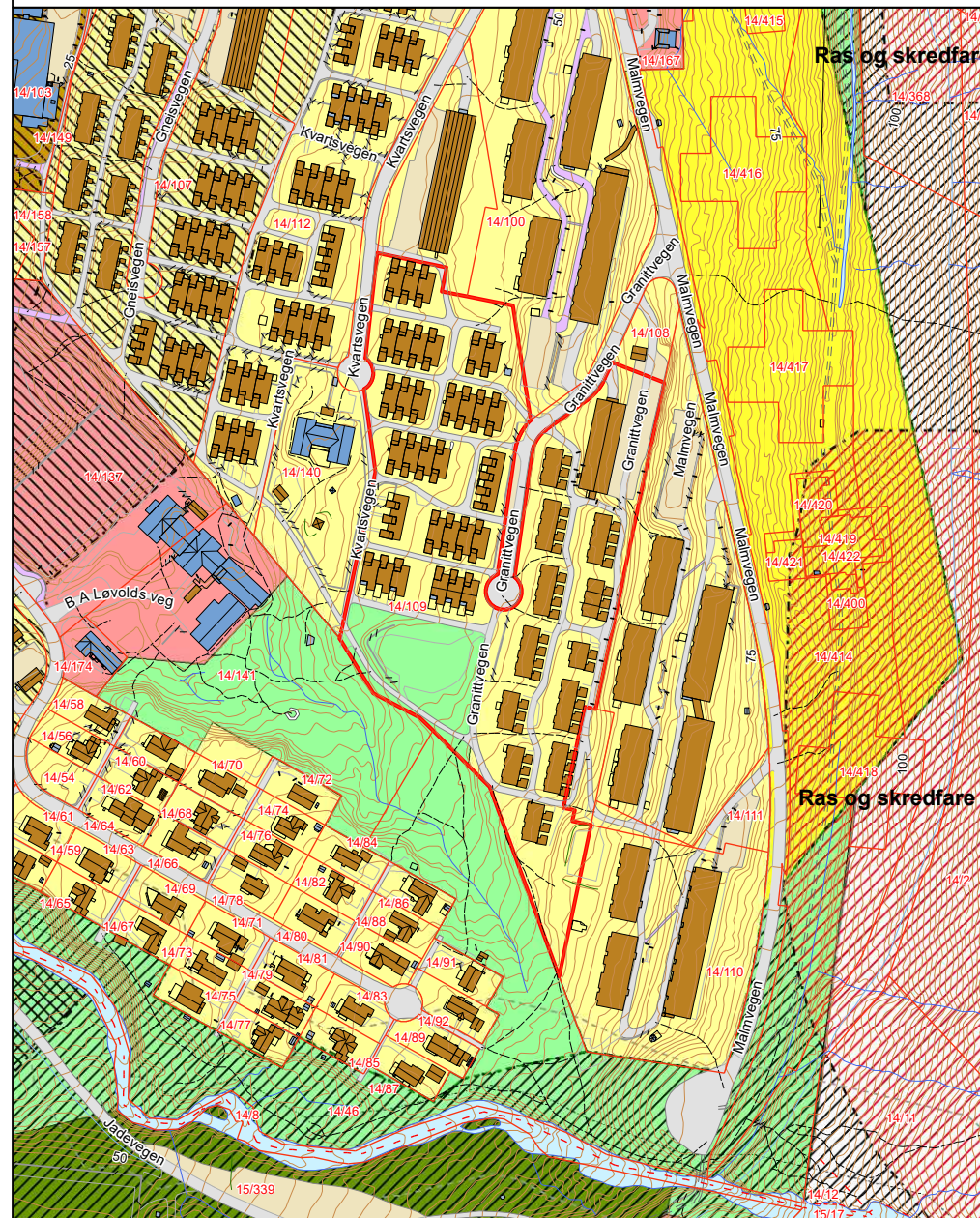


**Tromsø kommune**  
Byutvikling

Adresse: Granittvegen 27, 9022 KROKELVDALEN  
Gnr/Bnr: 14/109/0/0

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



Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 2026-04-24










# Tegnforklaring - Kommuneplan

## Eiendomsgrenser



### noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense

## Anlegg

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

## TraktorvegStiLinje




-  Sti
-  Traktorveg

## Vann linje

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

## TiltakFlate

## Bygningsflater

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

## Vegflate

-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  VegKjørende
-  Vannflate
-  Valgt eiendom
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpArealformalGrense
-  Kp Faresone

-  Kp Støysone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Gjennomføringszone
-  Boligbebyggelse nåværende
-  Boligbebyggelse framtidig
-  Sentrumsformål nåværende
-  Tjenesteyting nåværende
-  Idrettsanlegg framtidig
-  Friområde nåværende

# Reguleringsplan

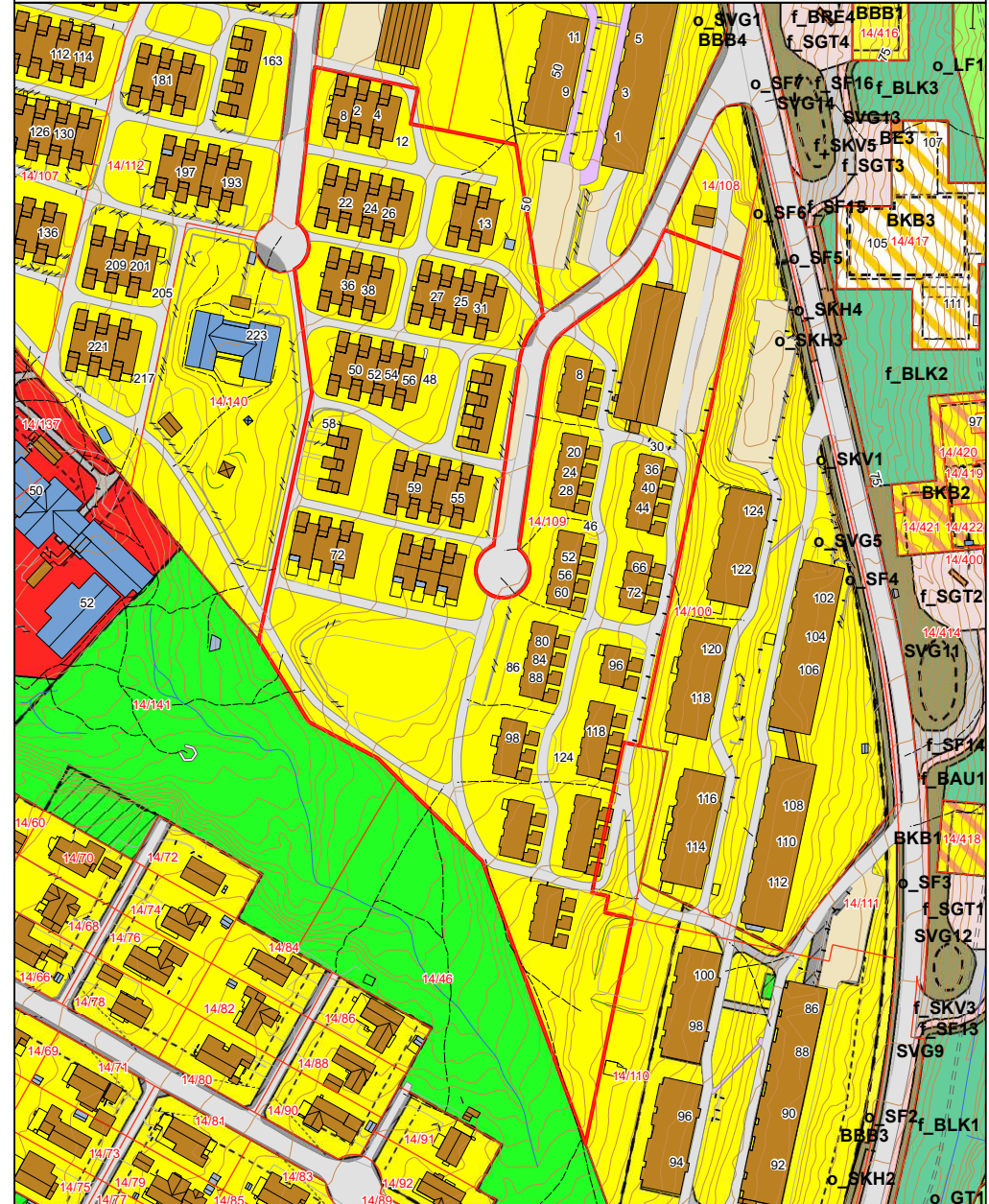
Adresse: Granittvegen 27, 9022 KROKELVDALEN  
Gnr/Bnr: 14/109/0/0

Målestokk: 1:2,000  
Planident: 0042  
Ikrafttredelsesdato: 1.7.1970

Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 2026-04-24



Tromsø kommune  
Byutvikling



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

• Stolpe	----- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
<b>Eiendomsgrenser</b>	— Formålgrense
<b>noyaktighet</b>	— Andre bestemmelseshjemler
— Eiendomsgrense	----- Regulert høyde
<b>Anlegg</b>	■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
—— Gjerde	■ 1510 - Energianlegg
—— MurFrittstående	■ 1550 - Renovasjonsanlegg
—— MurLoddrett	■ 1610 - Lekeplass
— Voll	■ 1690 - Annet uteoppholdsareal
— Høyspent/Telelinje	■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
<b>TraktorvegStiLinje</b>	■ 1803 - Bolig, tjenesteyting
----- Sti	■ 2011 - Kjøreveg
==== Traktorveg	■ 2012 - Gate med fortau
<b>Vann linje</b>	■ 2014 - Gatetun
— Bekk, kanal, grøft (smal)	■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
— Kanal, grøft	■ 2073 - Kollektivholdeplass
▨ TiltakFlate	■ 3031 - Turvei
<b>Bygningsflater</b>	■ 5130 - Friluftsmål
■ Bygning uten matrikkelinformasjon	■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
■ Bolig, uthus, landbruk	■ Konsentrert småhusbebyggelse
■ Bygning, annen kjent type	■ Blokkbebyggelse
<b>Vegflate</b>	■ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
■ Parkeringsområde	■ Kjørevei
■ VegGåendeOgSyklende	■ Gangveg
■ VegKjørende	■ FRIOMRÅDER
■ Valgt eiendom	▨ Felles avkjørsel
----- 1211 - Byggegrense	▨ Felles parkeringsplass
----- 1221 - Regulert senterlinje	▨ Felles lekeareal for barn
----- 1222 - Frisiklinje	
----- 1225 - Regulert parkeringsfelt	

# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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

i 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



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 oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](https://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


# 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 o.l. 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

## 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.

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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260032 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928

Granittvegen 27, 9022 Krokeldalen.

Andelsnr. 508 i Krokelta Borettslag, org.nr. 948680254, 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 besøkt 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: 20260032  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

Vigdís Benjaminsen Opshaug  
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag  
Strandgata 22, 9008 Tromsø