

Velkommen til

Stakkevollvegen 98 J, 9010 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stakkevollvegen 98 J
9010 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 090 000,-	**BRA/BRA-i**	40 / 36 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 091 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	948 696,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 039 786,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 322,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Velkommen til Stakkevollvegen 98 J! En lys og modernisert 2-roms andelsleilighet i byggets tredje etasje med heisadkomst, nymalte overflater og en attraktiv beliggenhet på Godthåp.

Her bor du i et etablert og populært boligområde like nord for Tromsø sentrum, med kort vei til både bykjernens urbane fasiliteter og store utdannings- og arbeidsmiljøer. Både Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN) og UiT Norges arktiske universitet i Breivika nås enkelt til fots, på sykkel eller med hyppige bussavganger. Like over gaten ligger Kræmer og Kræmer Brygge med et bredt spekter av servicetilbud, treningssentre og trivelige spisesteder langs sjøkanten. For den friluftsglade byr Tromsøya på sammenhengende lysløyper og variert turterreng rett i nærområdet for rekreasjon i marka året rundt.

Høydepunkter:
- Nymalte innvendige flater og nytt laminatgulv fra 2025
- Lys stue med fransk balkong og åpen forbindelse mot kjøkken
- Flislagt bad med gulvvarme og nytt sanitærutstyr fra 2026
- Soverom med garderobeskap og plass til dobbeltseng

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stakkevollvegen 98 J, 9010 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 33 i THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 990267960, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 038 696,-
Prisantydning	kr	2 090 000,-
Andel fellesgjeld	kr	948 696,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 039 786,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 039 786,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 9 322,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Grunnleie: kr 2 972,-
Renter lån 97311630338: kr 4 070,-
Avdrag lån 97311630338: kr 1 951,-
Dugnad: kr 100,-
Internett - Global Connect: kr 229,-

Felleskostnadene inkluderer et månedlig dugnadsbeløp på kr 100,-. Andelseiere som deltar på minst én dugnad i året, får refundert årsbeløpet ved reduksjon av felleskostnadene i desember.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Bonord pr. 31.08.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 87 739 232.77,- pr 31-08-2026

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

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 97311630338
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 31.08.2026: kr 87 739 233,-
Andel av saldo: kr 948 696,-
Innfrielsesdato: 17.08.2054
Type Rente: Flytende
Rente: 5,13 %
Merknad: Ballonglån (18 måneder løpetid)

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 2 635 435,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 2 344 046,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
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: 36 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
3: 36 m²,
Undedretasje: 4 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten har ikke tilknyttet parkeringsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3857, Tromsø kommune.
Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen og grøntanlegg. Felles utearealer omfatter fellesareal rundt blokkene med redskapsbod.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen og grøntanlegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg.

Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Byggeår
2006 ifølge takstmann

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 36 m²: Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom og bad/wc/vaskerom.

Underetasje
BRA-e 4 m²: Bod.

Boligen har fransk balkong.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 04.11.2005. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leilighet oppført i 2006 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, benkeplate med oppvaskkum samt over- og underskap. Rommet er utstyrt med separate hvitevarer og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert en 120-liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

Bad:
Baderommet har flislagte vegger og flis på gulv med varmekabel, samt slett malt himling. Innredningen består av servant i servantskap, speil med belysning, gulvmontert wc, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilator. Nytt sanitærutstyr ble montert i2026, og enkelte fliser bak servantskap er skiftet av fagfolk.

Overflater:

Gulv: Laminat montert i 2025. Fliser på bad.
Vegger: Malte overflater, malt i 2025. Fliser på bad.
Himling: Slett malt tak, ikke malt av nåværende eier

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong.

Innvendige dører:
Malte, profilerte innerdører.

Vannledninger:
Plastrør (rør-i-rør) og rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast på synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon med til-luft gjennom vinduer og ventiler, samt mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilator.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Anlegget har kombinasjon av skjult og åpent ledningsnett.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannalarm, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

Lagring:
Garderobeskap på soverom og skyvedørsgarderober i gang. Ekstern bod på 4 m² i underetasjen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Bad/wc/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Smøremembran er mer enn 15 år gammel.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Innvendige vannledninger: Skap er ikke besiktiget

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad utført i 2026 av fagfolk (Comfort Tromsø, El-Installatøren Tromsø, Lauritzen & Lauritzen AS) med utskifting av toalett, baderomsinnredning, speil, taklys, armatur, dusjdører og utskifting av enkelte fliser bak servant.

Pkt. 4: Tilfelle av vanninntrenging i kjeller/bod, opplyst av tidligere eier. Noe malingsavskrap på innsiden av karmen til verandadør, ikke utbedret.

Pkt. 7: Tilfelle av vanninntrenging i kjeller/bod, opplyst av tidligere eier. Ikke utbedret.

Pkt. 29: Tilfelle av vannlekkasje i kjellerbod, opplyst av tidligere eier. Ikke utbedret.

Pkt. 30: Egeninnsats utført i 2025 med skifte av gulv og gulvlister, samt maling av alle vegger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert. Balkongdør i tre med glass mot fransk balkong.

Balkonger/terrasser:
Fransk balkong.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Godthåp i Tromsø, like nord for byens sentrumskjerne. Herfra har du gangavstand eller en kort busstur inn til sentrum med sitt rike utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Beliggenheten er samtidig svært praktisk for pendlere og studenter, med enkel adkomst til fots, på sykkel eller med buss til både Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN) og UiT Norges arktiske universitet i Breivika.

Alt av nødvendige hverdagsfasiliteter finnes like utenfor døren. Rett på den andre siden av gaten ligger servicetilbudene ved Kræmer og Kræmer Brygge, hvor du finner både Eurospar, Rema 1000, apotek og pakkeutlevering innenfor en kort gåtur. På Kræmer Brygge kan du også spasere langs sjøkanten og besøke hyggelige serveringssteder. For en aktiv hverdag er det kun en kort spasertur til treningssentrene EVO og Feel24 samt lokale ballbaner. Nærområdet er dessuten godt tilrettelagt for familier, med både Gyllenvang barnehage, Kråkeslottet barnehage og Borgtun skole innen behagelig gangavstand.

For friluftsinteresserte er Tromsøyas helårs turterreng lett tilgjengelig til fots. Like ovenfor boligen kommer du rett inn på øyas sammenhengende lysløypenettverk og skogsområder, som byr på flotte turstier og rekreasjonsmuligheter om sommeren, og preparerte skiløyper på vinterstid. Kollektivtilbudet i området er svært godt utbygd, med bussholdeplassen Kræmer kun en kort spasertur unna. Herfra går det hyppige bussforbindelser til sentrum, Giæverbukta og universitetsområdet. Dersom du skal reise lenger ut i landet, ligger Tromsø lufthavn Langnes en kort kjøretur unna med bil.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 23.05.2012 for 3 boligblokker med garasjer og råbygg for næringsseksjoner. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler i gulv på bad/wc/vaskerom og gang..

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

grensen utover 30 dager.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/Forretning/Kontor (feltnavn B/F/K/P) i henhold til Godthåp, 119/174, Stakkevollveien (plan-ID 1430), vedtatt 30.08.2000. Planen regulerer også deler av eiendommen til annet fellesareal, klimavernsone og felles avkjørsel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (feltnavn AB_).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen (plan-ID 0253), vedtatt 24.04.2019. I planen er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (feltnavn BKB18). Kommunedelplanen gjelder ved motstrid foran kommuneplanen og eldre reguleringsplaner.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H220_27: Gul sone T-1442. Dette er en støysone for vegtrafikk der støynivået overskrider anbefalt grenseverdi.
- Hensynssone H210_49: Rød sone T-1442. Dette er en støysone som angir høy støybelastning der etablering av ny støyfølsom bebyggelse i utgangspunktet ikke er tillatt uten avbøtende tiltak.
- Hensynssone H410: Infrastruktursone - Krav vedr. infrastruktur. Sonen er avsatt for fremtidig utvidelse av Stakkevollvegen, og det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for fremtidige infrastrukturløsninger. Vegens utforming fastsettes gjennom Tromsøpakke 3.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter), blant annet med plan-ID 1724 og 1969. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere hos kommunen.

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

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

Eiendomsskatten faktureres til borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.
kr 752 446,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 009 782,-.

Andel felles formue
kr 62 112,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Maria Larsen Bendiksen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 16456
Dato: 10.10.2006
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 4314 / 4721

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 18300
Dato: 12.12.2002
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16266
Dato: 06.10.2006
Bestemmelse om adkomstrett
AVTALE OM BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV DIVERSE UTSTYR
PÅ EIEND. SLIK SOM AVFALLSSUGANLEG, NEDLAGT TANKER, RØR M.V.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16271
Dato: 06.10.2006
Bestemmelse om adkomstrett
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg for
label-TV på d.e.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16456
Dato: 10.10.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Bruksrett
Dagboknr.: 1020303
Dato: 30.11.2012
Bruksrett med adkomstrett til parkeringsplass nr. 54
12.03.2018 Arkivref. 12/06675-13
Rettet etter tingl. §18

Grensejustering
Dagboknr.: 16631
Dato: 14.11.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Thyholdtvegen Borettslag er et frittstående borettslag lokalisert i Tromsø kommune, bestående av 86 andeler fordelt på blokkbebyggelse med byggeår 2006. Borettslaget er tilknyttet Sameiet Stakkevollvegen 96-102. Forretningsfører er Bonord, og styreleder er Vanja H Mjellanger. Kontakt: ThyholdtvegenBRL@mittBONORD.no.

Saker og vedtak fra ordinær generalforsamling 02.06.2026:
• Årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• TC Newco Norway IV AS (overdras til Cedra Group Norge AS) ble valgt som borettslagets nye revisor.
• Styrehonoraret ble fastsatt til kr 300 000,- for perioden.
• Et styremedlem ble valgt for 2 år.
• Vannlekkasje i garasjen: Det ble vedtatt at styret kjøper inn biltrekk til beboere som er rammet der midlertidig løsning ikke er installert.
• Nøkkelbokser: Styret gir tillatelse til å montere nøkkelboks på baksiden av redskapsboden ved 96-blokken.

Styrets planer i 2026
Større saker styret planlegger i 2026:
Utvendig vindusvask og fasadevask (mai/juni) med Rent og Pent.

Vask og kosting av garasje, dette er gjort

Opprydding og kosting på felles uteareal er gjort av All Tjenester. Dugnad koster
og raker, gjør små tjenester. Konteiner kommer 3. juni, dugnad 4. juni 2026.

Anskaffelse av robotgressklipper
Søppelcontainerordning. Ordningen med søppelcontainer videreføres. Styret vurderer behov, kostnader og varighet.
Ferdigstillelse av verandaer. Styret har signert tilbud med Total Renovering for gjenstående arbeid og utarbeider fremdriftsplan og kostnadsoverslag for ferdigstillelse.

Utskifting av brannslukningsapparater (til pulver 55A) (dette er gjort)
Sak 8 - Slukrensing utendørs. Blir gjort på høsten på tak og bakke for å forebygge vannansamling og skader.

Maling av blokk. Dette er under befaring.

Tiltak mot gule spiler på uteareal. Jobber med befaring.

Vedlikehold og pågående saker:
• Reklamasjonssak mot Maxibygg AS etter verandarenovering er fulgt opp, og Total Renovering er engasjert for å ferdigstille renoveringsarbeidet.
• Planlagte og vurderte tiltak for 2026 inkluderer utvendig vindus- og fasadevask, robotgressklipper, slukrensing, befaring av maling av blokk og tiltak mot gule spiler på uteareal.
• Gjennomførte tiltak omfatter oppgradering av brannsystem til Panasonic EBL One, montering av ny garasjeport fra Hörmann, utbedring av ventilasjon i garasje via Bravida, samt utskifting av brannslukningsapparater.

Bygget er utstyrt med heis, sprinkleranlegg, søppelavsug og avtale om papp- og papircontainer med Remiks. Borettslaget har avtaler for innvendig og utvendig renhold, heisservice og brøyting, og benytter internkontrollsystemene Bevar HMS, BuildIT og vedlikeholdsplanen PlussPlan.

Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller anbringe innredning i parkeringsanlegget, og anlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner eller oljeskift.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold (se husordensregler punkt 11), kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseierne belastes med et månedlig beløp i felleskostnadene til dugnad. De som deltar på minst én dugnad i året, vil få refundert hele årsbeløpet ved reduksjon av felleskostnadene i desember.

Mange høye blokker 20 år gammel har litt lekkasjer i under etg når det er væromslag. Styret har ikke tenkt å gjøre noe store kostbare ting, som de trenger lån for. Dette er også en sak som tilhører Sameiet Stakkevollvegen 96-102 ikke borettslaget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard med rabatt kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 05-09-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 05.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 01.09.2026
- Energiattest datert 05.09.2026
- Vedtekter datert 28.05.2020
- Protokoll fra årsmøte datert 02.06.2026
- Bygningstegninger datert 16.02.2006
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 23.05.2012
- Matrikkelrapport datert 31.08.2026
- Kommuneplankart datert 31.08.2026
- Reguleringsplankart datert 23.01.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 31.08.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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


Aleris



Velkommen til Stakkevollvegen 98 J! Foto: EFKT



Leiligheten er nylig oppgradert med nye gulv og malte overflater i 2025.



















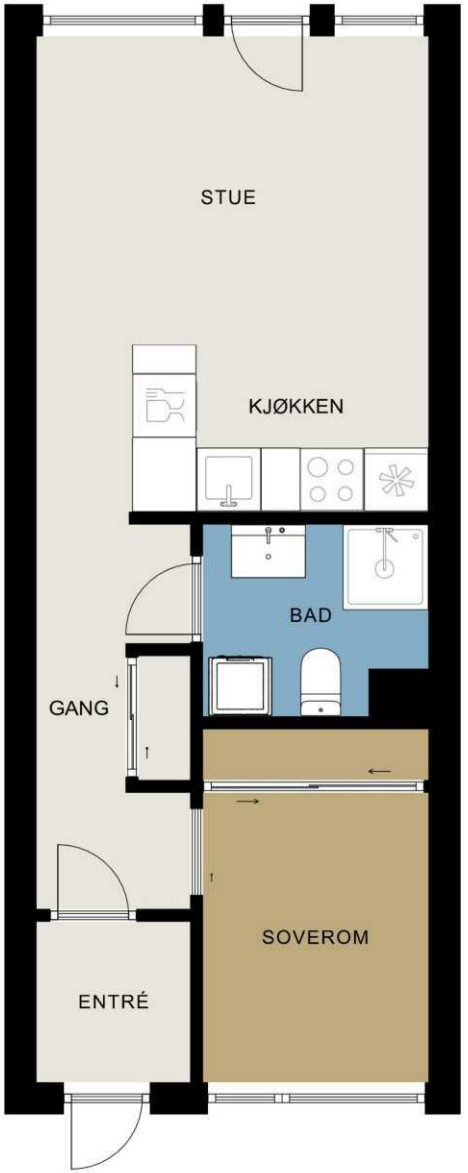





mobit



Plantegning



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

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

STAKKEVOLLVEGEN 98J

Nabolaget Godthåp/Maryborg - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kræmer	**2 min**
Linje X27, 33, 34, 42, 425	0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**8 min**

SKOLER

Borgtun skole (1-7 kl.)	**13 min**
236 elever, 15 klasser	1 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	**22 min**
201 elever, 12 klasser	1.7 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	**24 min**
314 elever, 28 klasser	1.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	**15 min**
250 elever, 25 klasser	1.2 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**18 min**
Breivang videregående skole	**16 min**
156 elever, 12 klasser	1.3 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**17 min**
800 elever, 48 klasser	1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trofi næringshus	**7 min**
Ishavsveien - Kiwi Stakkevollvegen	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

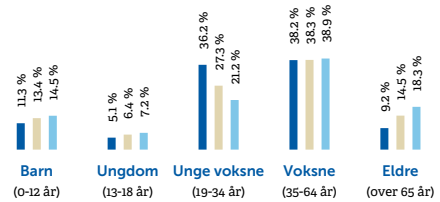
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Godthåp/Maryborg	1 250	737
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gyllenvang barnehage (1-5 år)	**8 min**
66 barn	0.6 km
Kråkeslottet barnehage (0-5 år)	**12 min**
62 barn	1 km
Storskogåsen studentbarnehage (1-5 ...	**18 min**
39 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Eurospar Kræmer	**2 min**
Rema 1000 Kræmer Brygge	**3 min**
PostNord	0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

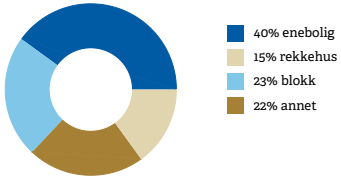
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 82/100

SPORT

Pauls Minne ballbane	**4 min**
Ballspill	0.4 km
Ishavsveien balløkke	**10 min**
Ballspill	0.8 km
EVO Tromsø Nord	**8 min**
Feel24 The Box	**10 min**

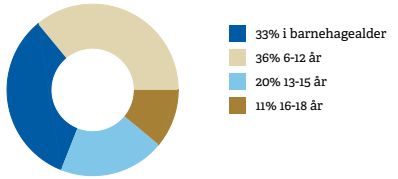
BOLIGMASSE



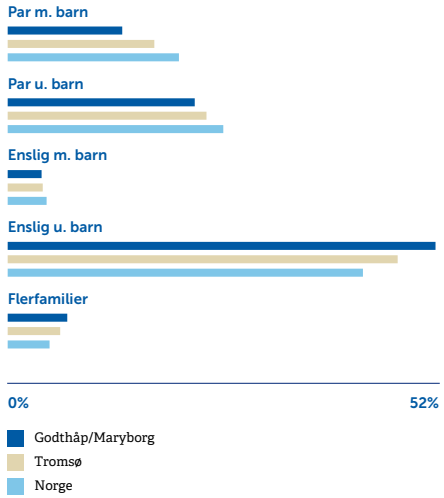
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**22 min**
Vitusapotek Kræmer Brygge	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

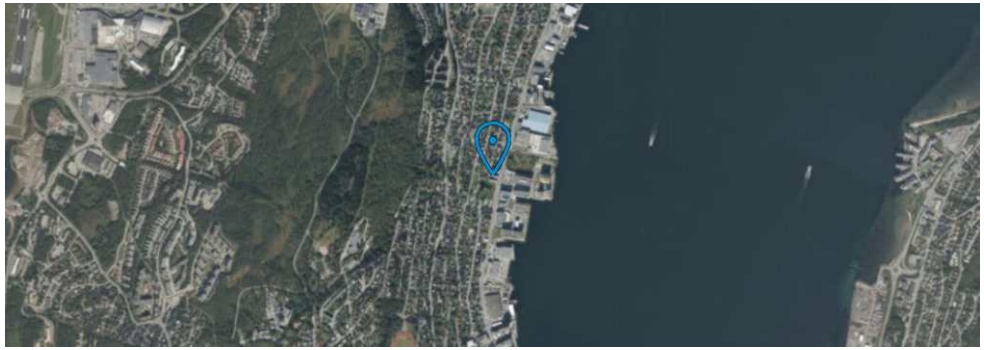


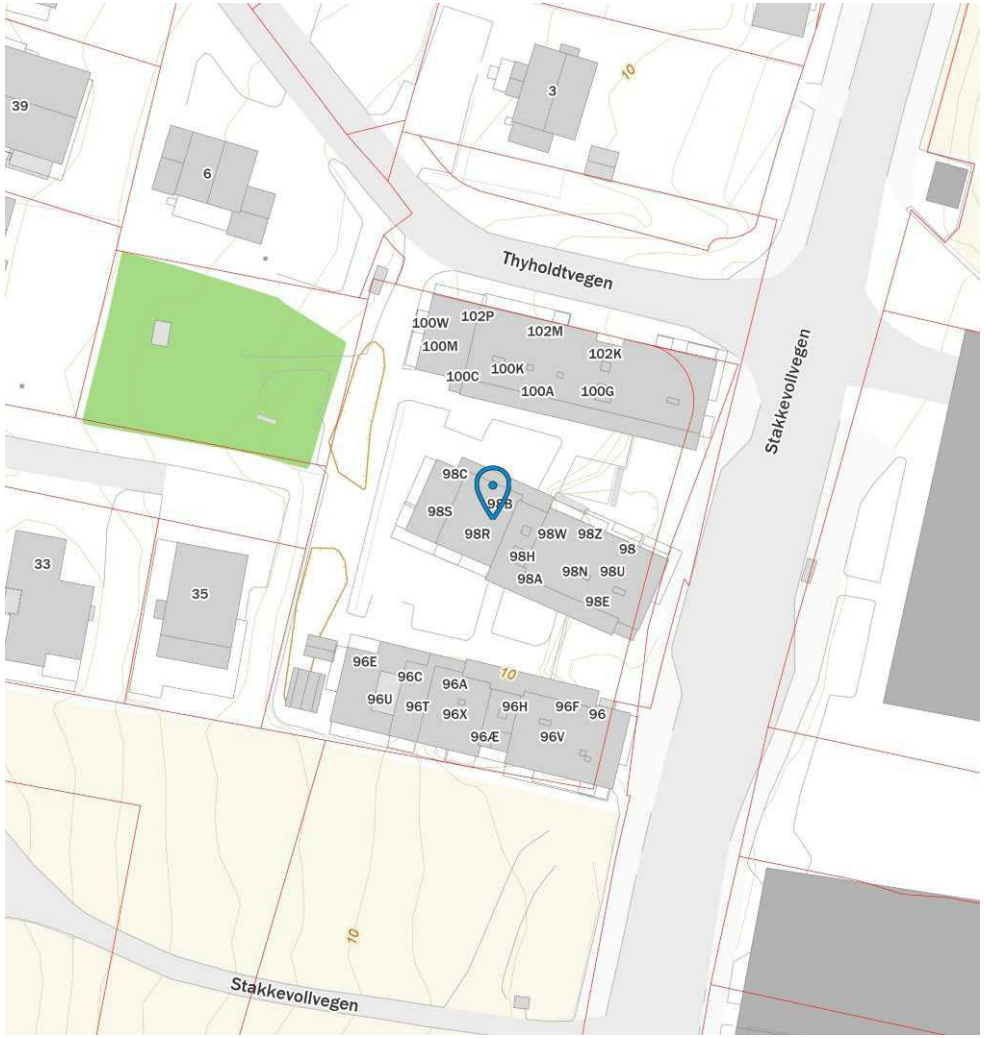
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**70%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stakkevollvegen 98 J , 9010 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3857, snr. 1
Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2022 **Eiendomsverdi ref nr:** AP5524

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stakkevollvegen 98 J , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etg. som er renovert i 2026 med ny laminat på gulv samt malte vegger.

Nytt sanitærutstyr på bad/wc/vaskerom.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass mot fransk balkong.

Fransk balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat montert i 2025.

Slett malt tak.
Malte overflater op vegger.
Tak og vegger er malt i 2025.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

Malte, profilerte dører.

Garderobeskap på soverom.
Skyvedørs-garderober i gang.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom;

Slett, malt tak.
Flis på vegger.

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

Plastsluk og smøremembran.

Svingbare dusjvegger.
Gulv-montert wc.
Baderomsinnredning med servant i servantskap og med speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør i plast i synlige deler.

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

120 l bereder i kjøkkenbenk.

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

Brannalarm og slukke-apparat.
Sprinkler-anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

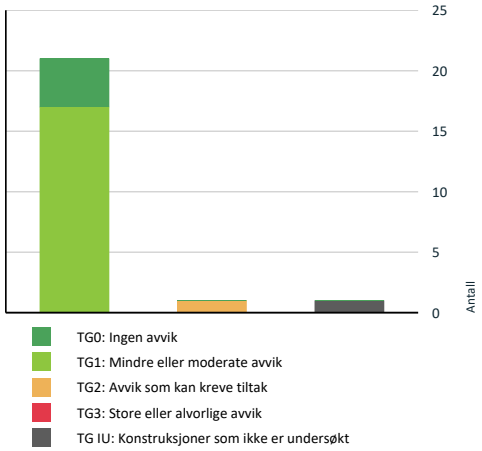
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stakkevollvegen 98 J , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert laminat på gulv. Malte vegger og tak. Montert nytt sanitærutstyr på bad/wc/vaskerom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass mot fransk balkong.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fransk balkong.



INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat montert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Slett malt tak.
Malte overflater op vegger.
Vegger er malt i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille av betong.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, profilerte dører.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap på soverom.
Skyvedørs-garderober i gang.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom med innvendige flater fra byggeår og sanitærutstyr utstyr fra 2025.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

Stakkevollvegen 98 J , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon av våtrom forutsettes fremlagt i forbindelse med byggesak.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Slett, malt tak
Flis på vegger.
En del fliser bak nytt servantskap er i følge eier skiftet av fagfolk.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

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

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk og smøremembran.
Smøremenmbran er mer enn 15 år gammel.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Smøremenmbran er mer enn 15 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Det er ingen tegn til avvik, men mer enn halvparten av normal levetid for membranen er overskredet.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Svingbare dusjvegger.
Gulv-montert wc.
Baderomsinnredning med servant i servantskap og med speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt fra tilstøtende gang.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) og rørskap.
Skap er ikke besiktiget

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast i synlige deler.

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 l bereder i kjøkkenbank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannalarm og slukke-apparat.
Sprinkler-anlegg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

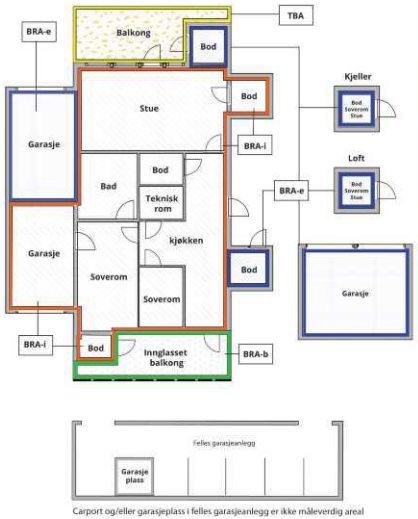
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	36			36	
Undedretasje		4		4	
SUM	**36**	**4**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom, bad/wc/vaskerom		
Undedretasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert laminat på gulv.
Malte vegger og tak.
Montert nytt sanitærutstyr på bad/wc/vaskerom.

Stakkevollvegen 98 J , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	3857		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stakkevollvegen 98 J

Hjemmelshaver
Thyholdtvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG	990267960			Bendiksen Maria Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stakkevollvegen 98 ligger i nærhet til sentrum av Tromsø med alt av fasiliteter og servicetilbud byen har å tilby.

Kort vei til UNN og UIT.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen og grøntanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	02.09.2026		Gjennomgått	29	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stakkevollvegen 98 J , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Bendiksen, Maria Larsen
01.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maria Larsen Bendiksen

Boligen

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

Stakkevollvegen 98J
9010 Tromsø

5501-119/3857/0/1

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?: 2026
Firmanavn: Comfort Tromsø
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av toalett, baderomsmøbel og speil. Installert dusjdører med ledd samt nytt dusjarmatur.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: El-Installatøren Tromsø
Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av nytt speil Skifte av taklys.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Lauritzen & Lauritzen As
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med skifte av servant ble tre veggfliser skadet og erstattet av flislegger. Ny servant og servantskap er montert over de aktuelle flisene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tilfelle av vanninntrenging i kjeller/bod, opplyst av tidligere eier.

Noe malingsavskrap i innsiden av karmen til verandadør, ikke utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Tilfelle av vanninntrenging i kjeller/bod, opplyst av tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Noe vannlekkasje i kjellerbod, opplyst av tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Skiftet gulv og gulvlister, samt malt alle vegger.

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Stakkevollvegen 98J, 9010 TROMSØ**
Dato for energimerking	**05.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-345874**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**22388886**
Gårdsnummer	**119**
Bruksnummer	**3857**
Seksjonsnummer	**1**
Bruksenhetsnummer	**H0205**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **148,60**

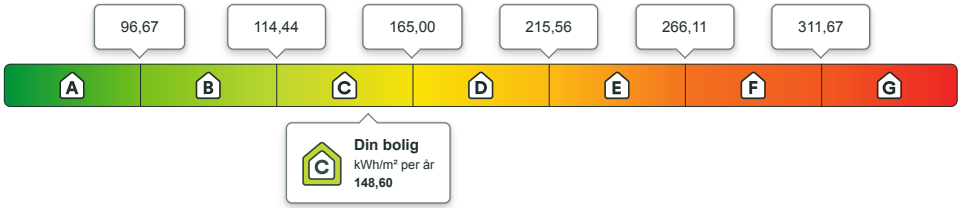
Stakkevollvegen 98J, 9010 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **7 223,46**	kWh/m² per år **200,65**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Stakkevollvegen 98J, 9010 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Husordensregler for Thyholdtvegen borettslag

1. Innledning

Thyholdtvegen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen (seksjonen). Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

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

Disse reglene inngår som en del av borettsforholdet for Thyholdtvegen borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av borettsforholdet. Det vises for øvrig til vedtektene og borettslagsloven som inneholder bestemmelser om borettshavernes plikter og ansvar.

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

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre borettshavere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal ristes til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller lignende fra balkongene.

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

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

2.6 I samsvar med vedtektene må borettshavere selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved fraflytting kan styret tilbakeholde del av salgssummen inntil oppussing er foretatt.

2.7 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte andelshaver.

Utkast

3. Skader

3.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av fellesutgiftene i borettslaget. For øvrig henvises det til generelle erstatningsregler.

3.2.1 Snørrydding av balkong er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av andelseier.

Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan. Dette gjelder i snørike perioder. Ellers foregår snøryddig i forståelse med de involverte andelseiere (de som bor under snørydderen) eller på faste snøryddingsdager

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

3.4 All skade på faste installasjoner i leilighetene skal meldes til styret.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leilighetene, skal forhåndsgodkjennes av styret.

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

5. Radio og fjernsyn

5.1 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

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

6. Fellesareal.

6.1 Det påhviler den enkelte andelshaver å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og vedlike.

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

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

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr

7.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

7.2 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

8. Renhold, barnevogner og sykler

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

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

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

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

9. Søppel

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

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

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

10. Grøntanlegg

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

11. Dyrehold

11.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Thyholdtvegen borettslag".

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

12.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

12.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.

Utkast

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

12.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjeanlegg må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket.

12.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.

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

13. Meldinger, rundskriv etc.

13.1 Informasjon fra styret til andelshaverne kan sendes skriftlig.

13.2 Meldinger til andelshaverne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som en del av borettsforholdet.

Hilsen
Styret i Thyholdtvegen borettslag

Utkast

THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG

Regler for dyrehold i Thyholdtvegen borettslag

Ved anskaffelse av husdyr, skal styret alltid godkjenne anskaffelsen på forhånd.
Ved problemer knyttet til dyrehold rettes henvendelse til styret. Styret kan da velge å tilbakekalle samtykke til det aktuelle dyrehold, eller sende saken videre til de naturlige rettslige instanser.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret tilbakekaller samtykke til det aktuelle dyreholdet:

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

"1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang.

Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

"3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer

d) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

Utkast

e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

f) Disse reglene er å betrakte som en del av borettsforholdet vedrørende leiligheten, og brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig mislighold av borettsforholdet.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.

Hilsen
Styret i Thyholdtvegen borettslag

Utkast



Vedtekter for Thyholdtvegen Borettslag

Sist endret 28.05.20 i generalforsamling.

Innledende bestemmelser

1.1. Navn
Borettslaget skal hete Thyholdtvegen.

1.2. Formål
Thyholdtvegen Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

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

1.3. Forretningskontor
Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kr. 5000.-

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av overnevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagsloven § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av

stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler (se Brukermappe for beboere punkt 8).

2.2. Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes punkt 4-2.

2.3. Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2. Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier ved salg av andel, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektninger i opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken, eller andre som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som tidligere andelseier.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.

3.2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding fra megler om at andelen skal skifte eier, med opplysninger 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 frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

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 ellers. Bruk mv. av parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg reguleres av vedtektenes punkt 15.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Andelseier skal behandle boligen, endre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold (se husordensregler punkt 11), kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2Brukeroverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.
Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret, kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller et medlem av husstanden som er 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 to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.

4.3 Brukeroverlating med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle, slektning i rett opp/ nedstigende linje eller fosterbarn av andelseiers ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseieres plikter overfor laget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som omfatter mislighold av pliktene i forhold til laget.

Andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, når bruken av boligen er overlatt til andre.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseiers skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendige reparasjoner eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og frem til borettslagets felles-/ hovedledning.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsloven §§ 5-15 og 5-16.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og annen felles installasjoner som går gjennom boligen, skal holdes vedlike av laget. Borettslaget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler eller lignende.
Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner og utskiftninger. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsloven § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. 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

Styret kan kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse av eiendommen. Fravikelse kan også kreves dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage, og sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales den 15. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer andelseieren forden til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, se forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav om 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8.1 Styret

Laget består av et styre som skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer, samt opptil to varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan selv oppnevne eventuell nestleder.

Styret kan bestå av eksterne styremedlemmer, altså personer som ikke er andelseiere, men aldri slik at eksterne styremedlemmer utgjør flertallet i styret.

Styrets leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for et tidsrom på to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Styreleder er også borettslagets representant i sameiet.

8.2 Styrets oppgaver

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

Styreleder skal sørge for at styret sammenkaller til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedelers 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, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet 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 foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører. Pr dato er Bonord forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10.3 Ekstraordinær generalforsamling

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

10.4 Varsel og innkalling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager før forsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med kortere varsel, men på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal sakene som skal behandles være angitt med hovedinnhold, Et forslag må etter borettslagsloven og vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall for å kunne behandles.

10.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal leders av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i vedtektenes punkt 10.5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.2 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale om seg selv, nærstående eller sak om 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

11.2 Taushetsplikt

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

11.3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12.1 Vedtektsendringer

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

12.2 Forholdet til borettslagsloven

Reglene i burettslagslova gjelder så fremt forholdet ikke er regulert av borettslagets egne vedtekter

13. Dugnadsreduksjon

Andelseierne belastes med kr. 50,- per måned i felleskostnadene for å dekke utgifter til vedlikehold o.l. som i prinsippet kan utføres uten å benytte eksterne bistand.

.

De som deltar på minst én dugnad i året, vil få refundert hele årsbeløpet ved reduksjon av kapitalutgiftene i desember

14. Forsikring

14.1 Andelshaver skal i utgangspunktet betale egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring.

Styret kan i særlige tilfeller vurdere om det slik at borettslaget betaler egenandel.

14.2 Der et forsikringsselskap ikke går inn og dekker for en skade eller reparasjon, må andelshaver selv dekke kostnadene. Dette i tråd med og i forlengelse av vedlikeholdsplikten til den enkelte.

15. Om parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg

15. Vedrørende parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg

15.1 Rett til bruk av parkeringsplass mv.

Ingen andelshavere har noen rett til bruk av parkeringsplassene i borettslagets parkeringsanlegg med mindre rettigheten fremkommer av disse vedtektene m/vedlegg eller er tinglyst på borettslagets eiendom. Borettslaget v/ styret disponerer ellers parkeringsanlegget.

Bruksrettighetene til parkeringsplasser skal ikke tinglyses, men registreres i vedlegget til disse vedtekter. Bruksrettighetene til parkeringsplasser registreres på andelsnummer. Dette innebærer at parkeringsplassene følger automatisk med salg av en andel.

Hver andel har bruksrett til parkeringsplass(er) som vist på vedlegget "*Oversikt over parkeringsanlegg*" som skal anses som en del av disse vedtekter. Vedlegget består av en tegning over parkeringsanlegget m/ nummerering av parkeringsplassene, samt en liste der det fremkommer hvilket leilighetsnummer som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av andelen (leiligheten) som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg.

Bruksrettighetene til parkeringsplassene kan ikke selges til noen utenfor borettslaget, men bruksretten kan selges internt til en annen andelshaver. Selger plikter å informere styret om et salg av en parkeringsplass for at styret kan gjøre den nødvendige formelle endringen i vedlegget. Styrets arbeid i tilknytning salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger fra forretningsfører.

Styret kan fatte vedtak om å oppdatere vedlegget, såfremt den som er registrert som rettighetshaver samtykker til dette, jf. dette punkts fjerde avsnitt. Det er i så tilfelle ikke nødvendig å avholde generalforsamling for å vedta endringen. Styret skal i tilfelle sende ut vedtektene med det oppdaterte vedlegget til alle andelshavere innen to uker etter styrets vedtak. Gebyret i forbindelse med salget skal ved en slik løsning reduseres til 2 x gjeldende rettsgebyr, jf. forrige avsnitt. Gjelder oppdateringen bare en revidering av kontaktinformasjon til en rettighetshaver tas ingen rettsgebyr og styret behøver ikke sende ut oppdateringen.

Andelshavere som har bruksrett til en parkeringsplass vil få et påslag i felleskostnadene for å dekke fellesutgiftene forbundet med parkeringsanlegget. Påslaget fastsettes av styret.

Rettighetshaver til en parkeringsplass har rett til å leie ut parkeringsplassen. Andelshavere har fortrinnsrett til å leie parkeringsplasser fremfor eksterne leietakere. Det er rettighetshavers plikt til å informere eventuelle eksterne leietakere om denne fortrinnsretten og besørge at det fremkommer i leieavtalen at den opphører senest tre måneder etter at en fortrinnsrett er påberopt.
Rettighetshavere som leier ut sin parkeringsplass plikter umiddelbart å gi styreleder beskjed om navn, telefonnummer og e-post til leietaker. Styreleder skal føre dette opp i vedlegget for å ha kontroll på brukerne av parkeringsplassene. Denne informasjonen anses ikke å være en del av vedtektene og kan føres inn av styreleder uten vedtak fra styret eller generalforsamlingen

15.2 Bruken av parkeringsanlegget mv.

Parkeringsanlegget skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere.

Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i parkeringsanlegget er ikke tillatt.

Parkeringsanlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i parkeringsanlegget må unngås.

Bruker av parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Bruker av parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

Borettslaget har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som kjøretøy måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget.

15.3 Øvrige bestemmelser

Punkt 15 m/ underpunkter gjelder også andelshavere som har sin bruksrett tinglyst.

Punkt 15 m/ underpunkter gjelder også leier av en parkeringsplass. Det er utleiers ansvar å
besørge at leietaker er informert om – og forpliktet av – reguleringene.

Borettslaget har ikke under noen omstendigheter ansvar for tap eller skade som leietakere
måtte utsettes for ved bruk av parkeringsanlegget. Borettslaget har videre ikke under noen omstendigheter ansvar for andre krav som en leietaker måtte pretendere som følge av leieforholdet eller bruken av parkeringsanlegget. Utleier er selv ansvarlig for alle forhold tilknyttet sin leietaker.

Næringsseksjonene i sameiet har bruksrettigheter til enkelte parkeringsplasser. Punkt 15 m/underpunkter gjelder også disse rettighetshaverne så langt ikke dette strider mot vedtektene i sameiet, avtale eller ufravikelig lov. Felleskostnadene forbundet med disse parkeringsplassene faktureres til næringsseksjonene av forretningsfører i tråd med styrets vedtak.

Det er videre enkelte eksterne aktører som har bruksrettighet til enkelte parkeringsplasser forut for punkt 15 m/ underpunkter ble vedtatt. Punkt 15 m/underpunkter gjelder også for disse eksterne aktørene, så langt dette ikke strider mot allerede eksisterende avtale eller lov. Felleskostnadene forbundet med disse parkeringsplassene faktureres til de eksterne aktørene av forretningsfører i tråd med styrets vedtak.

Dette punkt 15 m/ underpunkter endrer ikke på borettslagets rett til å kjøpe tilbake parkeringsplasser i tråd med avtale mellom borettslaget og Thyholdtveien Utbygging AS av 29./30.09.2006. Denne avtalen innebærer i korte trekk at borettslaget har rett til å kjøpe tilbake parkeringsplassene som avtalen omfatter, også av de som senere kjøper disse parkeringsplassene. Borettslaget har følgelig fortsatt full rett til å kjøpe tilbake disse parkeringsplassene, uavhengig av hva som følger av disse vedtekter m/vedlegg. Dette avsnitt kan ikke slettes uten enstemmighet eller når alle parkeringsplassene etter nevnte avtale er kjøpt av borettslaget.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

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 Thyholdtvegen 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.

22.05.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Thyholdtvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 02.06.2026

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 Thyholdtvegen Borettslag tirsdag 02.06.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Thyholdtvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

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 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

6 Vannlekasje i garasjen - Innmeldt sak

7 Tilrettelegging for montering av nøkkelbokser - Innmeldt sak

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: Henrik Lund fra Bonord er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Henrik Lund fra Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: Vanja Mjellanger 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 22.05.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 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

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 220 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 12.03.2025).

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.

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Kåre-Magne Hegstad har sakt seg villig til å stille som styremedlem

Forslag til vedtak: Kåre-Magne Hegstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer

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

6. Vannlekasje i garasjen - Innmeldt sak

De siste 3 årene har det vært vannlekkasje i garasjen. Vann drypper ned gjennom sprekkene.

Forslag til vedtak: Midlertidig løsning

Midlertidige løsninger er allerede installert for noen plasser. Dette må utvides til alle garasjeplasser, ikke bare begrenses til noen få.

7. Tilrettelegging for montering av nøkkelbokser - Innmeldt sak

Hei.

Vi som bor i 98Y har behov for en nøkkelboks på bakkeplan ved blokkene. I Thyholdtvegen Borettslag er dette per i dag ikke tillatt.

Det registreres at det er flere nøkkelbokser montert litt rundt omkring.

Behovet for å ha en nøkkelboks for flere av beboerne i borettslaget er åpenbart.

En løsning kan være å montere en planke/ plate på redskapsboden hvor alle som ønsker det kan skru opp sin egen nøkkelboks.

Forslag til vedtak: At montering av nøkkelboks for beboere som har behov for det blir tillatt på bakkeplan på angitt sted.

Årsmelding 2025 for Thyholdtvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Thyholdtvegen Borettslag, org.nr.990267960, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 86 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 928 59 9202. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes med hele eller deler av egenandelen på 10 000 kr 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. Thyholdtvegen Borettslag benytter Bevar HMS og BuildIT for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 2 635 435.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 740 968.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er 3 333 761.

I tillegg har boligselskapet kr 1 536 671 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Vanja H Mjellanger
Styremedlem, Jørn R Skogvik
Styremedlem, Karl-Erik Nygård Johansen

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i perioden
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 styremøter og i tillegg 1 med 19 saker behandlet og et med 23 saker tatt til behandling, hovedsakelig for å protokollføre.

Styret ønsker samtidig å informere om at mye av arbeidet skjer løpende gjennom hele uken og derfor ikke alltid fremkommer i møteprotokoller. Dette inkluderer møter, befaringer, telefoner, kommunikasjon med beboere og leverandører samt praktisk arbeid og daglig drift av borettslaget.

Det meste av den daglige oppfølgingen utføres av Vanja og Jørn. Borettslaget har valgt å ikke ha fast vaktmesterordning på grunn av kostnadsnivået, da dette ville medført betydelig høyere felleskostnader. Ved større prosjekter og spesialiserte oppgaver leies det inn entreprenører og fagfirmaer ved behov.

Arbeidet omfatter blant annet oppfølging av vannlekkasjer, service og avvik til garasjeport, brannalarmer, sprinkleranlegg, låser og nøkler, forsøpling, parkering og annet. Vedlikehold, HMS, økonomi, forsikring og daglig kommunikasjon med beboere og leverandører. Bistå beboere slik at de kan bo trygt og vedlikeholde sin egen andel.

Økonomi og avtaler
Bankforbindelsen er byttet fra SNN til Danske Bank. Det er fortsatt et NIBOR-lån. Dette gir en estimert årlig besparelse på ca. kr 200 000. Margin hos DK er 0,56% og den var 0,75% hos SNN1.

Det er inngått en ny og forbedret forsikringsavtale med Gjensidige. Beboere må fortsatt ha egen innbo-forsikring. Ny brøyteavtale er etablert med Transport Sentralen, som sikrer brøyting helt frem til ytterdører og trapper.
Avtale om papp- og papircontainer er inngått med Remiks for å redusere forsøpling rundt bygget.Her plages vi fortsatt av at andre ting kommer i og rundt containeren.

Borettslagets parkeringsplasser i garasjen er solgt. Budsjett er vedtatt og felleskostnader er justert. Med ny bank gikk det ned i 2026.

Bygg og teknisk vedlikehold
Brannsystemet er oppgradert fra Eltek til Panasonic EBL One.
Sprinkleranlegg og brannalarm er kontrollert årlig samt gjennomført egenkontroll.
Isolasjon er lagt på sprinklerør i garasjen, og en sensor er installert.
Ny garasjeport er montert etter kollisjonsskade, og serviceleverandøren er byttet til Hörmann.
Nytt ventilasjonsfirma (Bravida) er engasjert for garasjen. Vesentlige feil ble avdekket og rettet, og ventilasjonen fungerer nå tilfredsstillende.
Nord Norsk Byggekontroll har gjennomført befaring av dusjsluk.
Det er montert ny lås på ytterdører og søppelavsug, og flere nøkler er bestilt.
Det er satt opp etasjeskilt i bygget.
Det er installert vask i garasjen for renhold samt etablert utvendig vanntilgang for slukrenhold (all-tjenester).
Presenning er lagt på verandaer på bakkeplan for å teste tiltak mot vanninntrenging i boder. Total Renovering vil følge opp dette videre.

Pågående saker og oppfølging
Reklamasjonssak mot Maxibygg AS etter verandarenovering er fulgt opp.
Total Renovering er engasjert for å ferdigstille renoveringsarbeidet.

Nytt renholdsfirma er engasjert: Auxilia for innvendig renhold og Rent og Pent for utvendige områder. Ordensregler er utarbeidet i samarbeid med advokat og er ikke helt ferdige.
Det er hvert år gjennomført en dugnad. Alle ser ut til å like dette, da mange deltar.
Fellesarealer inne og ute er ryddet, samt utført oppgaver som normalt ville vært ivaretatt av vaktmester.

Klager fra beboere er fulgt opp med befaringer. Noen saker får hjelp av en advokat.
Styret håndterer daglig kommunikasjon og henvendelser fra beboere.

Styrets planer i 2026

Større saker styret planlegger i 2026:

Sak 1 – Utvendig vindusvask og fasadevask (mai/juni) med Rent og Pent.

Sak 2 – Vask og kosting av garasje, dette er gjort

Sak 3 – Opprydding og kosting på felles uteareal er gjort av All Tjenester. Dugnad koster og raker, gjør små tjenester. Konteiner kommer 3. juni, dugnad 4. juni 2026.

Sak 4 – Anskaffelse av robotgressklipper

Sak 5 – Søppelcontainerordning. Ordningen med søppelcontainer videreføres. Styret vurderer behov, kostnader og varighet.

Sak 6 – Ferdigstillelse av verandaer. Styret har signert tilbud med Total Renovering for gjenstående arbeid og utarbeider fremdriftsplan og kostnadsoverslag for ferdigstillelse.

Sak 7 – Utskifting av brannslukningsapparater (til pulver 55A) (dette er gjort)

Sak 8 – Slukrensing utendørs. Blir gjort på høsten på tak og bakke for å forebygge vannansamling og skader.

Sak 9 – Maling av blokk. Dette er under befaring.

Sak 10 – Tiltak mot gule spiler på uteareal.Jobber med befaring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 700 876	10 922 871	11 105 771	10 454 275
Andre driftsinntekter	2	252 337	67 000	178 396	80 000
Sum inntekter		**10 953 213**	**10 989 871**	**11 284 167**	**10 534 275**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	17 222	17 380	17 380	19 750
Styrehonorar	4	218 000	300 000	220 000	250 000
Revisjonshonorar	5	12 738	13 000	11 905	13 183
Forretningsførerhonorar		225 321	226 000	214 591	233 990
Konsulenttjenester	6	26 064	12 000	13 388	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	365 663	180 000	353 319	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	86 213	60 000	189 220	76 211
Annet vedlikehold	9	316 004	226 000	272 913	250 665
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	110 749	96 000	65 612	112 000
Kostnader TV/Internett		236 328	236 328	407 678	243 819
Forsikring	11	65 537	65 000	67 089	68 000
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 119 384	802 200	751 879	1 215 000
Energi og brensel	13	91 387	110 000	105 876	98 357
Andre driftskostnader	14	1 128 066	1 117 548	1 119 000	1 129 470
Tap på krav		-4 500	0	-52 300	0
Sum kostnader		**4 014 175**	**3 461 456**	**3 757 550**	**3 785 445**
Driftsresultat		**6 939 038**	**7 528 415**	**7 526 617**	**6 748 830**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	187 776	35 000	158 703	112 430
Finanskostnader	16	4 491 380	4 967 866	5 058 962	4 517 214
Resultat finansposter		**-4 303 604**	**-4 932 866**	**-4 900 259**	**-4 404 784**
Ordinært resultat før skatt		**2 635 435**	**2 595 549**	**2 626 358**	**2 344 046**
Årets resultat		**2 635 435**	**2 595 549**	**2 626 358**	**2 344 046**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 635 435	0	2 626 358	0
Sum disponeringer		**2 635 435**	**0**	**2 626 358**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 592 793	2 592 793	2 074 334	3 333 761
Periodens resultat		2 635 435	2 595 549	2 626 358	2 344 046
Avdrag på lån		-91 388 555	-2 165 533	-2 057 186	-2 165 533
Opptak av lån		89 544 233	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-50 145	0	-50 712	-100 000
Endring i disponible midler		**740 968**	**430 016**	**518 459**	**78 513**
Sum disponible midler		**3 333 761**	**3 022 809**	**2 592 793**	**3 412 274**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	127 597 625	127 597 625
Tomter	18, 23	14 105 375	14 105 375
Sum varige anleggsmidler		**141 703 000**	**141 703 000**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	1 536 671	1 486 526
Sum finansielle anleggsmidler		**1 536 671**	**1 486 526**
Sum anleggsmidler		**143 239 671**	**143 189 526**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		24 859	91 445
Forskuddsfakturerte kostnader		19 694	19 694
Kundefordringer		271	271
Fordring finansieringsforetak		35 532	0
Andre fordringer	20	0	144 500
Avsetning tap på fordringer		-17 448	-52 481
Sum fordringer		**62 908**	**203 429**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 589 374	4 140 458
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 589 374**	**4 140 458**
Sum omløpsmidler		**4 652 282**	**4 343 887**
SUM EIENDELER		**147 891 953**	**147 533 413**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital 01.01		30 128 767	27 502 409
Årets endringer i egenkapital		2 635 435	2 626 358
Sum egenkapital 31.12		**33 194 201**	**30 558 767**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	87 739 233	89 583 555
Borettsinnskudd	21, 23	25 640 000	25 640 000
Sum langsiktig gjeld		**113 379 233**	**115 223 555**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 714	35 592
Leverandørgjeld		22 187	62 471
Påløpte renter		520 243	856 529
Påløpte avdrag	23, 24	305 000	366 947
Annen kortsiktig gjeld	22	429 374	429 374
Gjeld finansieringsforetak		0	179
Sum kortsiktig gjeld		**1 318 519**	**1 751 092**
Sum gjeld		**114 697 751**	**116 974 647**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**147 891 953**	**147 533 413**

31.12.25
Thyholdtvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Vanja H Mjellanger	Karl-Erik Nygård Johansen	Jørn R Skogvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	3 268 992	3 268 944	3 268 992	3 270 000
Garasjeleie	146 000	181 000	192 000	162 000
Renter lån	4 780 968	4 967 866	5 096 629	4 517 214
TV - Internett	236 328	236 328	399 212	236 328
Inntekter dugnad	103 200	103 200	103 200	103 200
Avdrag lån	2 165 388	2 165 533	2 045 738	2 165 533
Sum	**10 700 876**	**10 922 871**	**11 105 771**	**10 454 275**

Borettslaget består av 86 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Leie parkeringsplasser	45 000	0	0	0
Inntekter elbillading	94 337	67 000	72 896	80 000
Andre inntekter	113 000	0	105 500	0
Sum	**252 337**	**67 000**	**178 396**	**80 000**

Andre inntekter kr 105 500 er gevinst ved salg av parkeringsplass i 2025. Resterende kr 7 500 er viderefakturering av unødvendig utrykning av brann og politi.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	17 222	17 380	17 380	19 750
Sum	**17 222**	**17 380**	**17 380**	**19 750**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	218 000	300 000	220 000	250 000
Sum	**218 000**	**300 000**	**220 000**	**250 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar til styret for perioden 2024/2025. Avsatt styrehonorar pr 31.12.24 ble utbetalt i 2025, mens årets styrehonorar er ikke utbetalt og er derfor avsatt som kortsiktig gjeld i regnskapet jfr note 22. Dette blir utbetalt i 2026.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	12 738	13 000	11 905	13 183
Sum	**12 738**	**13 000**	**11 905**	**13 183**

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

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	8 518	12 000	13 388	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	703	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	16 843	0	0	5 000
Sum	**26 064**	**12 000**	**13 388**	**25 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	32 251	50 000	324 936	45 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	38 159	0	13 206	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	295 253	120 000	2 963	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	10 000	12 215	5 000
Sum	**365 663**	**180 000**	**353 319**	**50 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	7 500	0	6 207	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	26 741	10 000	90 273	10 000
Reparasjon og vedlikehold heis	51 972	50 000	92 740	66 211
Sum	**86 213**	**60 000**	**189 220**	**76 211**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	161 821	96 000	83 516	160 000
Sommer- og vintervedlikehold	68 907	90 000	102 957	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 112	0	19 419	0
Annet vedlikehold	84 164	40 000	67 021	90 665
Sum	**316 004**	**226 000**	**272 913**	**250 665**

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	74 715	60 000	48 799	76 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	12 488	11 000	11 001	13 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	4 881	15 000	3 033	10 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	15 888	6 000	0	10 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	2 778	4 000	2 778	3 000
Sum	**110 749**	**96 000**	**65 612**	**112 000**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Premie sikringsfond felleskostnader	65 537	65 000	67 089	68 000
Sum	**65 537**	**65 000**	**67 089**	**68 000**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	928 454	606 000	560 638	1 020 000
Eiendoms- og festeavgift	190 929	196 200	191 241	195 000
Sum	**1 119 384**	**802 200**	**751 879**	**1 215 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	91 387	110 000	105 876	98 357
Sum	**91 387**	**110 000**	**105 876**	**98 357**

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Felleskostnader fra sameiet	1 096 548	1 096 548	1 096 548	1 096 547
Verktøy	0	2 000	100	1 035
Driftsmateriale	9 596	4 000	9 034	2 927
Kontorrekvisita	1 306	1 000	0	1 086
Elektronisk kommunikasjon	4 990	3 000	3 322	3 875
Drivstoff	358	0	0	0
Styrekostnader	0	3 000	1 104	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 781	6 000	4 781	5 000
Bank og kortgebyrer	2 534	2 000	2 236	12 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Andre gebyrer	5 533	0	0	4 000
Andre driftskostnader	545	0	0	1 000
Sum	**1 128 066**	**1 117 548**	**1 119 000**	**1 129 470**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	187 776	35 000	158 703	112 430
Sum	**187 776**	**35 000**	**158 703**	**112 430**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	4 491 380	4 967 866	5 058 962	4 517 214
Sum	**4 491 380**	**4 967 866**	**5 058 962**	**4 517 214**

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Søppelsuganlegg	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	127 139 625	258 000	200 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	127 139 625	258 000	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	127 139 625	258 000	200 000
Anskaffelsesår :	2006	2018	2020
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 105 375
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 105 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 105 375
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 3857

Note 19 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	1 486 526	1 435 814
Innskudd	50 145	50 712
Sum	**1 536 671**	**1 486 526**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 20 - Andre fordringer

Kjøp av 13 parkeringsplasser i 2019, kr 144 500 pr plass	1 878 500
Salg av parkeringsplasser, seks stykker i 2020 og 2021, kr 200 000 pr plass	-1 200 000
Gevinst ved salg, kr 55 500 pr plass 2020 og 2021	333 000
Salg av fire parkeringsplasser 2022	-800 000
Gevinst ved salg, kr 55 500 pr plass	222 000
Salg av en parkeringsplass i 2023	-144 500
Salg av parkeringsplass i 2024	-144 500
Salg av parkeringsplass i 2025	-144 500
Sum	**0**

Pr 31.12.25 har borettslaget solgt alle parkeringsplasser.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	25 640 000	25 640 000
Sum	**25 640 000**	**25 640 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

Avsetning påløpt styrehonorar 2024/2025 - Utbetales i 2026	220 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av påløpt styrehonorar 2024/2025	17 380
Påløpt kostnad Maxibygg AS - Arbeid utført i 2024, betales når alt er ferdigstilt	191 994
Sum	**429 374**

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	113 684 233	115 590 502
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	141 703 000	141 703 000

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**Danske Bank**	**Sparebank 1 Nord-Norge**
Formål:	Refinansiering	Hovedlån bygg
Lånenummer:	**97311630338**	**47508441734**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	4.63 %	5.31 %
Betingelser:	Flytende rente (etterskuddsvis nibor + margin)	Flytende rente
Beregnet innfridd:	17.08.2054	06.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	89 544 233	105 393 000
Lånesaldo 01.01:	0	89 950 502
Avdrag i perioden:	1 500 000	89 950 502
Opptak i perioden:	89 544 233	0
Lånesaldo 31.12:	**88 044 233**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	87 739 233	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 97311630338	1	1 447 031	1 447 031
	3	1 370 872	4 112 616
	1	1 325 176	1 325 176
	1	1 306 136	1 306 136
	7	1 294 712	9 062 984
	4	1 218 553	4 874 212
	1	1 161 433	1 161 433
	2	1 066 234	2 132 468
	2	1 058 618	2 117 236
	1	1 051 002	1 051 002
	1	1 039 578	1 039 578
	5	1 028 154	5 140 770
	1	1 020 538	1 020 538
	1	1 005 306	1 005 306
	10	990 074	9 900 740
	3	974 842	2 924 526
	6	967 226	5 803 356
	2	951 994	1 903 988
	4	944 378	3 777 512
	13	929 146	12 078 898
	10	913 914	9 139 140
	1	898 683	898 683
	4	891 067	3 564 268

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	875 835	875 835
1	380 798	380 798

Resultat og balanse med noter for Thyholdtvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thyholdtvegen Borettslag

Styreleder	Vanja H Mjellanger (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Karl-Erik Nygård Johansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Jørn R Skogvik (sign.)	23.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Thyholdtvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q6FX1-5K2GQ-5M76Z-8MMAA-0CBLC-0T4HK

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 7. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q6FX1-5K2GQ-5M76Z-8MMAA-0CBLC-0T4HK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2026-04-07 13:34:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q6FX1-5K2GQ-5M76Z-8MMAA-0CBLC-0T4HK

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Henrik Lund fra Bonord er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Henrik Lund fra Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Vanja Mjellanger 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 22.05.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. 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 220 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 12.03.2025).

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 1 styremedlemmer. Kåre-Magne Hegstad har sakt seg villig til å stille som styremedlem

Vedtak:

Kåre-Magne Hegstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer

Vedtak:

ble ikke valgt vara.

6. Vannlekasje i garasjen - Innmeldt sak

De siste 3 årene har det vært vannlekkasje i garasjen. Vann drypper ned gjennom sprekkene.

Vedtak:

Styret kjøper inn biltrekk til beboere som er rammet av lekasjer der hvor midlertidig løsning ikke er installert,

7. Tilrettelegging for montering av nøkkelbokser - Innmeldt sak

Hei.

Vi som bor i 98Y har behov for en nøkkelboks på bakkeplan ved blokkene. I Thyholdtvegen Borettslag er dette per i dag ikke tillatt.

Det registreres at det er flere nøkkelbokser montert litt rundt omkring.

Behovet for å ha en nøkkelboks for flere av beboerne i borettslaget er åpenbart.

En løsning kan være å montere en planke/ plate på redskapsboden hvor alle som ønsker det kan skru opp sin egen nøkkelboks.

Vedtak:

Styret gir tillatelse til å montere nøkkelboks på baksiden av redskapsboden ved 96 blokken.

Protokoll for Thyholdtvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Lund (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Vanja H Mjellanger (sign.)	04.06.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 3857 / 0 / 1

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0253	Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen	Kommunedelplan	24.04.2019	BKB18	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1430	Godthåp, 119/174, Stakkevollveien	Eldre reguleringsplan	30.08.2000		Annet fellesareal
1430	Godthåp, 119/174, Stakkevollveien	Eldre reguleringsplan	30.08.2000		Klimavernsone
1430	Godthåp, 119/174, Stakkevollveien	Eldre reguleringsplan	30.08.2000		Annet fellesareal
1430	Godthåp, 119/174, Stakkevollveien	Eldre reguleringsplan	30.08.2000	B/F/K/P	Bolig/Forretning/Kontor
1430	Godthåp, 119/174, Stakkevollveien	Eldre reguleringsplan	30.08.2000	FA2	Felles avkjørsel

Eiendomsrapport Rapportdato : 31.8.2026

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_27	0142
8	Rød sone T-1442	H210_49	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Infrastruktursone	Krav vedr. infrastr.	H410	0253

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.8.2026

HENSYNSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-119/3857/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	27.09.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG	990267960	H - Hjemmelshaver		V/ BONORD	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.09.2006			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22388878	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
22388886	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
22388894	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 22388878: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 306.0
Antall boenheter	26	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 306.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.07.2005	06.01.2006
IG - Igangsettingstillatelse	27.07.2005	06.01.2006
TB - Tatt i bruk	15.09.2006	20.09.2006
FA - Ferdigattest	23.05.2012	15.01.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	35.0	2	1	1 - Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0102	94.0	1	0	2 - Ikke kjøkken
B - Bolig	H0103	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	71.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	192.0	0.0	192.0	0.0
H05	3	219.0	0.0	219.0	0.0
H04	4	253.0	0.0	253.0	0.0
H02	8	319.0	0.0	319.0	0.0
H03	6	323.0	0.0	323.0	0.0

Bygning 22388886: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 068.0
Antall boenheter	25	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 068.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.07.2005	06.01.2006
IG - Igangsettingstillatelse	27.07.2005	06.01.2006
TB - Tatt i bruk	15.09.2006	20.09.2006
FA - Ferdigattest	23.05.2012	15.01.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	35.0	2	1	1 - Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0102	96.0	1	0	2 - Ikke kjøkken
B - Bolig	H0103	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	71.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	35.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0404	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	71.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	3	159.0	0.0	159.0	0.0
H04	4	230.0	0.0	230.0	0.0
H01	4	157.0	0.0	157.0	0.0
H03	7	261.0	0.0	261.0	0.0
H02	7	261.0	0.0	261.0	0.0

Bygning 22388894: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 435.0
Antall boenheter	35	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 435.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.07.2005	06.01.2006
IG - Igangsettingstillatelse	27.07.2005	06.01.2006
TB - Tatt i bruk	15.09.2006	20.09.2006
FA - Ferdigattest	23.05.2012	15.01.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	35.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

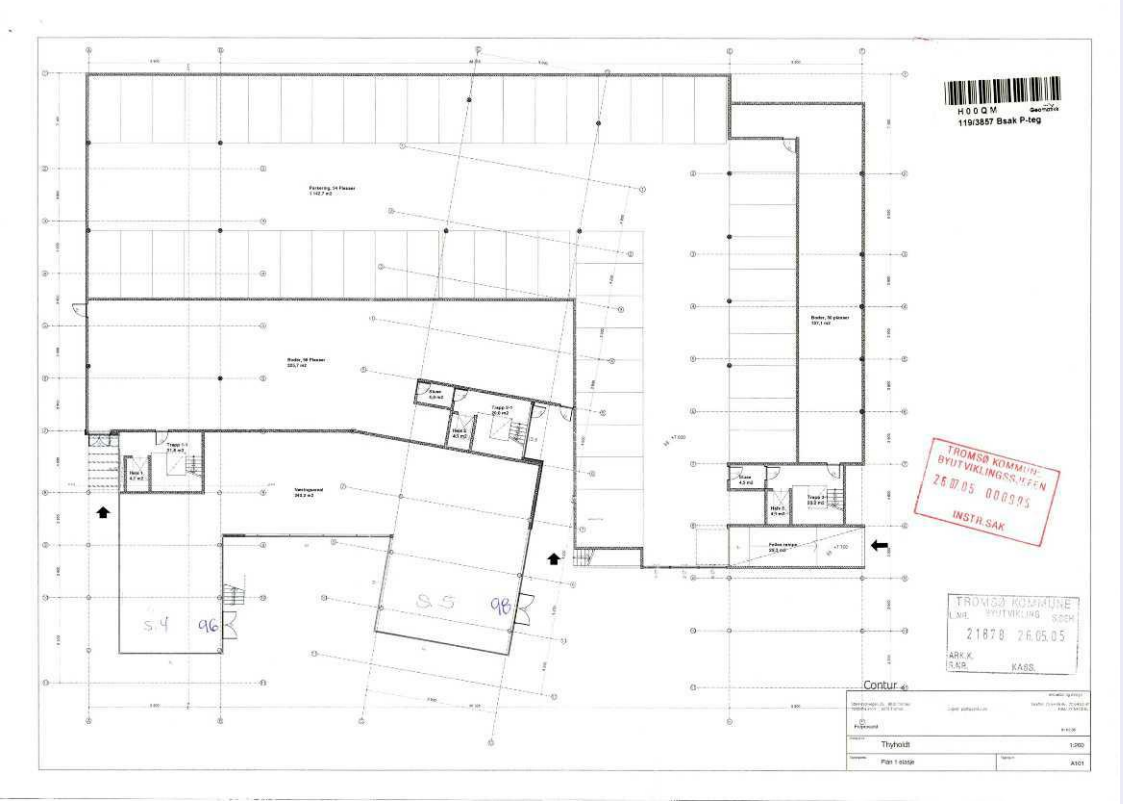
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	6	263.0	0.0	263.0	0.0
H04	8	319.0	0.0	319.0	0.0
H01	5	215.0	0.0	215.0	0.0
H03	8	319.0	0.0	319.0	0.0
H02	8	319.0	0.0	319.0	0.0

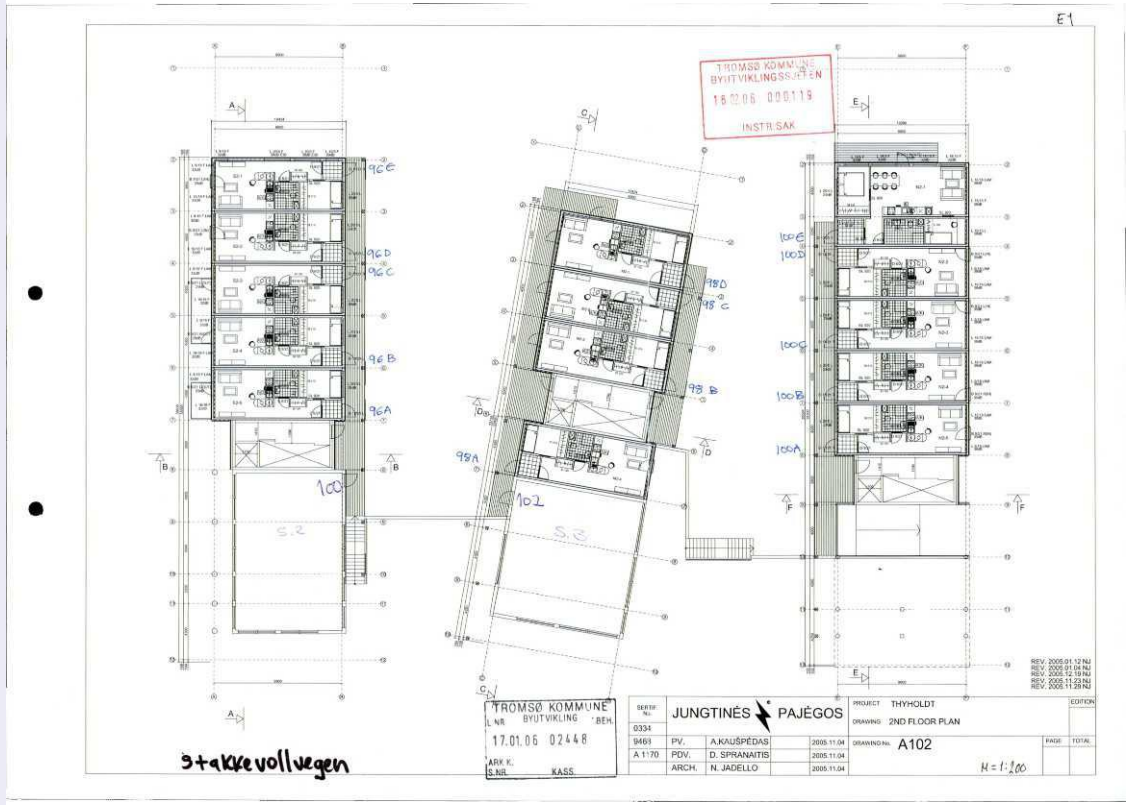
Adresser

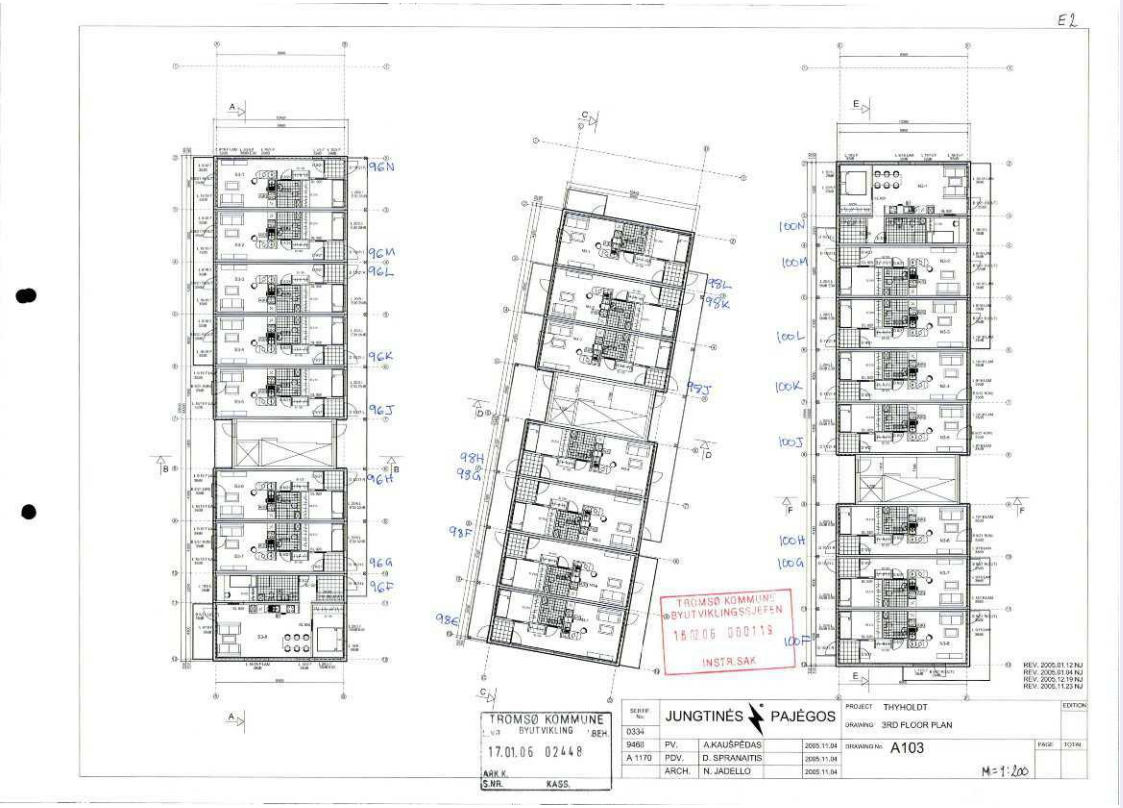
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stakkevollvegen	96A		9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96B		9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96C		9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96D		9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96E		9010 TROMSØ

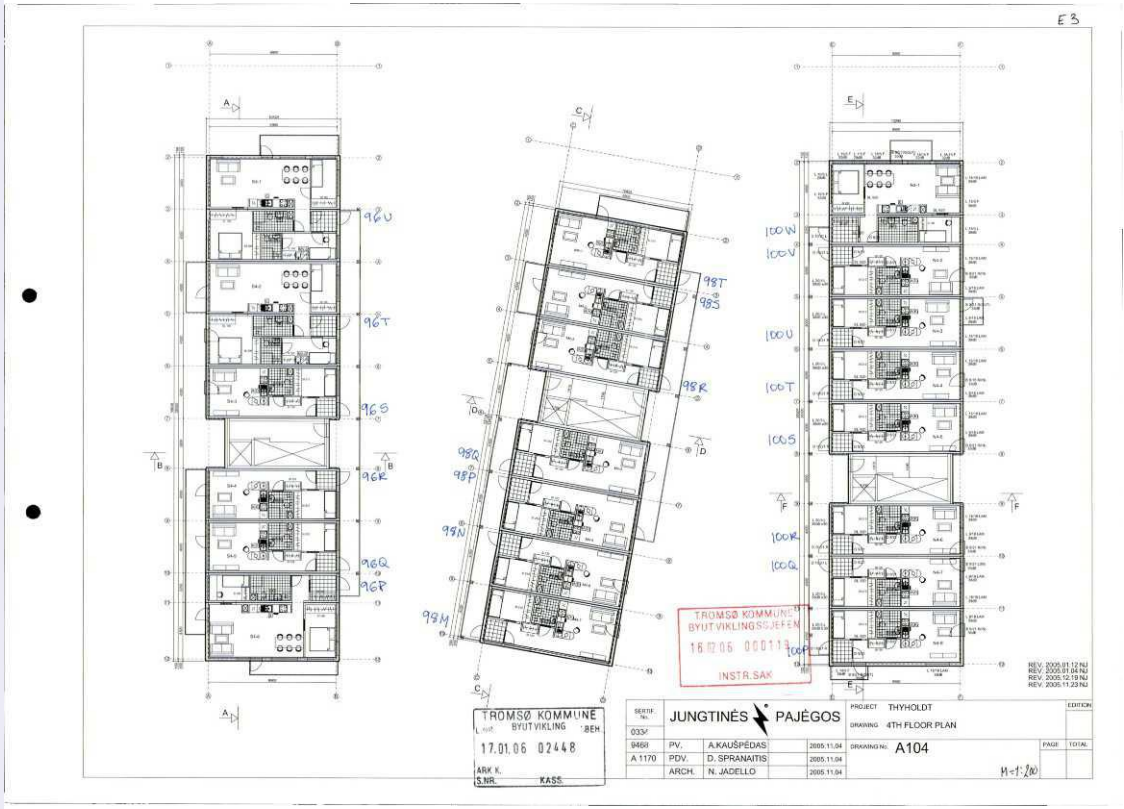
Stakkevollvegen	96J	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96H	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96G	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96F	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96K	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96L	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96M	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96N	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96P	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96Q	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96R	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96S	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96T	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96U	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96V	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96W	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96X	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96Y	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96Z	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96Æ	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	96Ø	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98A	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98B	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98C	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98D	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98E	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98F	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98G	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98H	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98J	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98K	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98L	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98M	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98N	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98P	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98Q	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98R	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98S	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98T	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98U	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98V	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98W	9010 TROMSØ

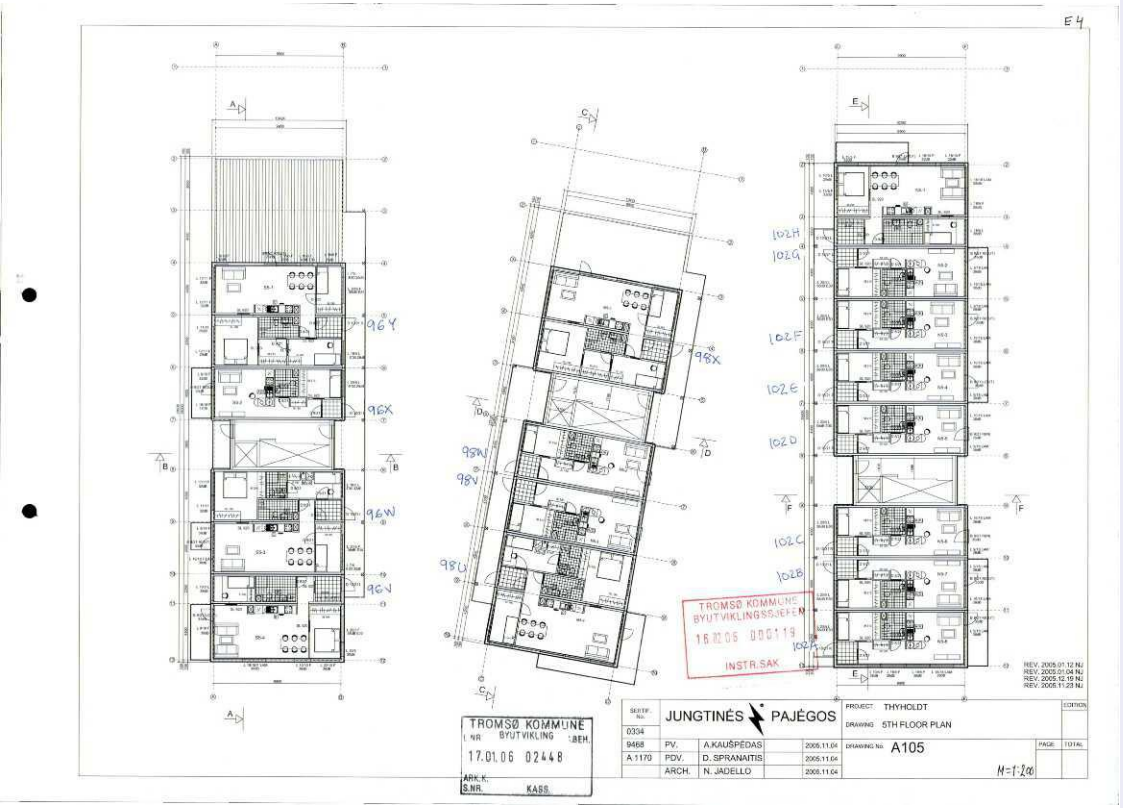
Stakkevollvegen	98X	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98Y	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98Z	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	98Æ	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100A	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100B	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100C	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100D	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100E	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100J	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100H	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100G	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100F	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100K	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100L	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100M	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100N	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100P	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100Q	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100R	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100S	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100T	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100U	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100V	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	100W	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102P	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102N	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102M	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102L	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102K	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102J	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102H	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102G	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102C	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102B	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102A	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102F	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102E	9010 TROMSØ
Stakkevollvegen	102D	9010 TROMSØ

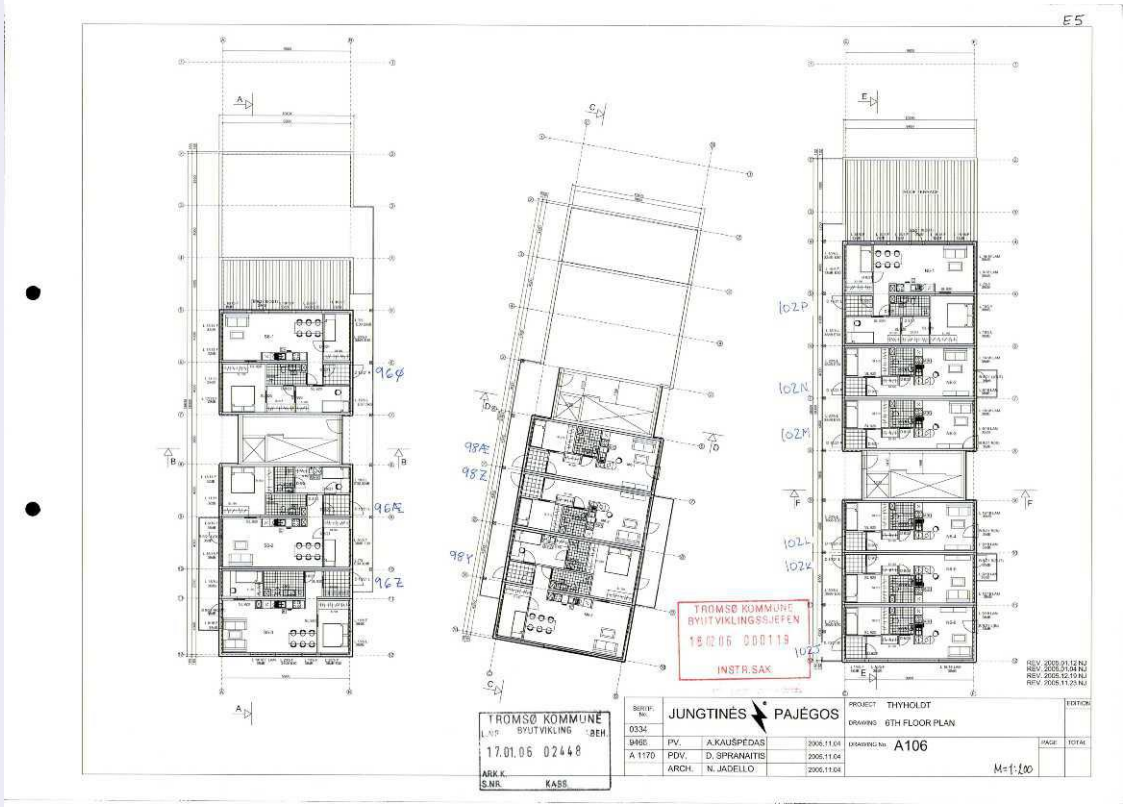

H 0 0 2 M
119/3857 Bsak P-teg
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
26.07.05 000995
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SJEF
21878 26.05.05
ARK.K.
S.NR. KASS.
Contur
Thyholdt
Plan 1 etasje
A101


E1
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.12.06 000119
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SJEF
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.
JUNGTINÉS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 2ND FLOOR PLAN
DRAWING No. A102
H = 1:100
Stakkevollvegen

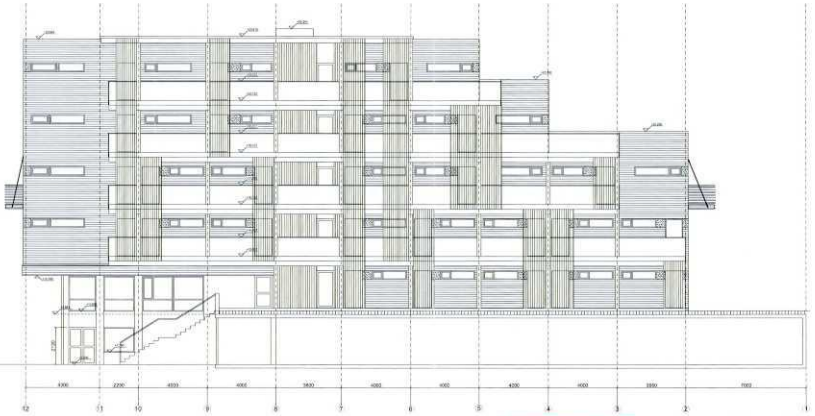

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.01.06 000113
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 3RD FLOOR PLAN
DRAWING No. A103
M=1:200
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.01.06 000113
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 4TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A104
M=1:200
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ


E4
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 5TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A105
M=1:200
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK


E5
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 6TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A106
M=1:200
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK

E-6



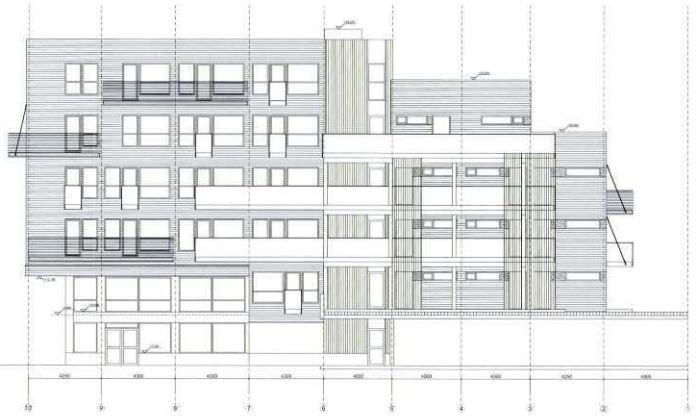
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.12.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.nr. BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT	THYHOLDT BLOCK 1		EDITION
0334					DRAWING	FACADE 12-1 (NORTH)		
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01				
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01	DRAWING No.	A301	PAGE TOTAL	
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01		M=1:200		

E 7

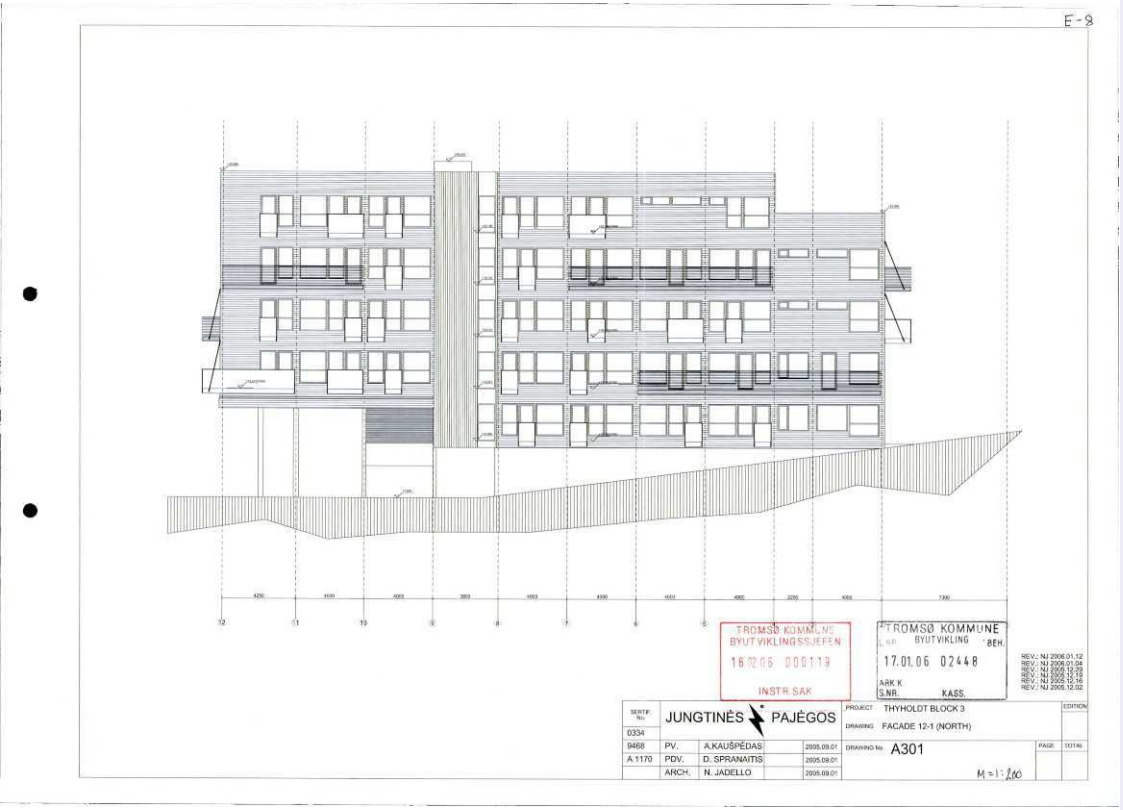


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.12.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.nr. BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT	THYHOLDT BLOCK 2		EDITION
0334					DRAWING	FACADE 12-1 (NORTH)		
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01				
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01	DRAWING No.	A301	PAGE TOTAL	
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01		M=1:200		


E-8
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR.
KASS.
REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT: THYHOLDT BLOCK 3
DRAWING: FACADE 12-1 (NORTH)
DRAWING No. A301
M=1:200
PV. A.KAUŠPĖDAS 2005.09.01
PDV. D. SPRANAITIS 2005.09.01
ARCH. N. JADELLO 2005.09.01


E-9
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR.
KASS.
REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT: THYHOLDT BLOCK 1
DRAWING: FACADE 1-12(SOUTH)
DRAWING No. A303
M=1:200
PV. A.KAUŠPĖDAS 2005.09.01
PDV. D. SPRANAITIS 2005.09.01
ARCH. N. JADELLO 2005.09.01

E-10



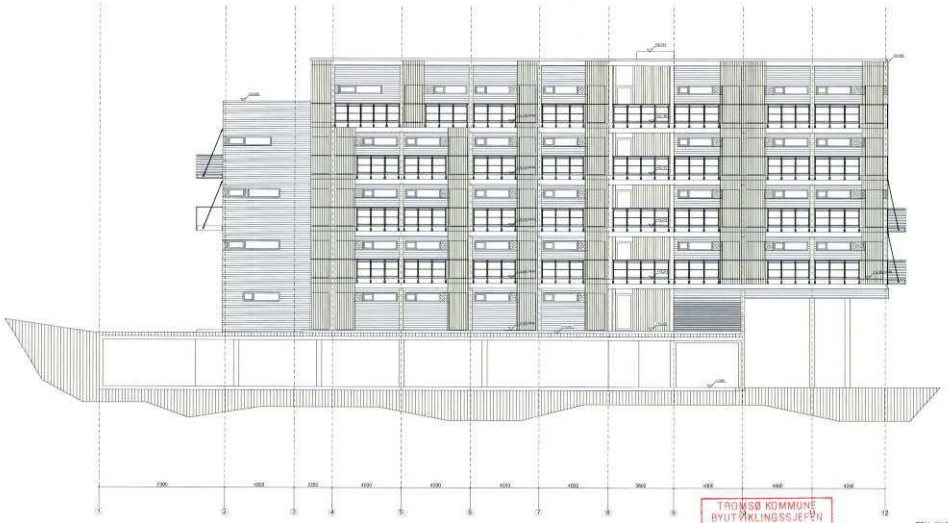
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 2	EDITION
0334					DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	DRAWING No. A303	PAGE TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M=1:200	

E-11



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT ~~THYHOLDT BLOCK 3~~	EDITION
0334					DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	DRAWING No. A303	PAGE TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M=1:200	

E\2



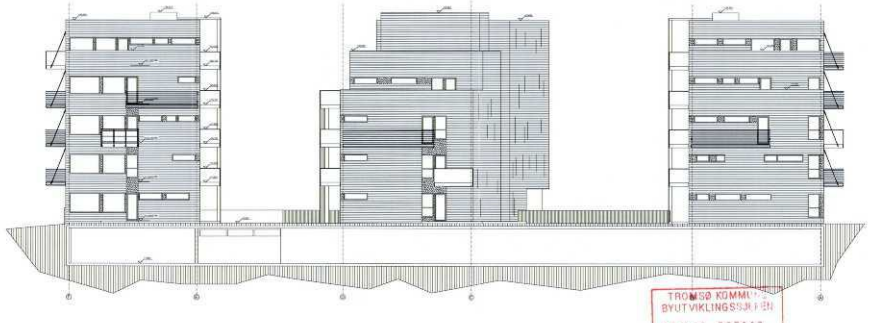
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 050117
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16

SERIE No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT		EDITION
0334					DRAWING EAST FACADE		
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.12.05	DRAWING No. A304	PAGE TOTAL	
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.12.05			
	ARCH.	N. JADELLO		2005.12.06	M=1:200		

E\3

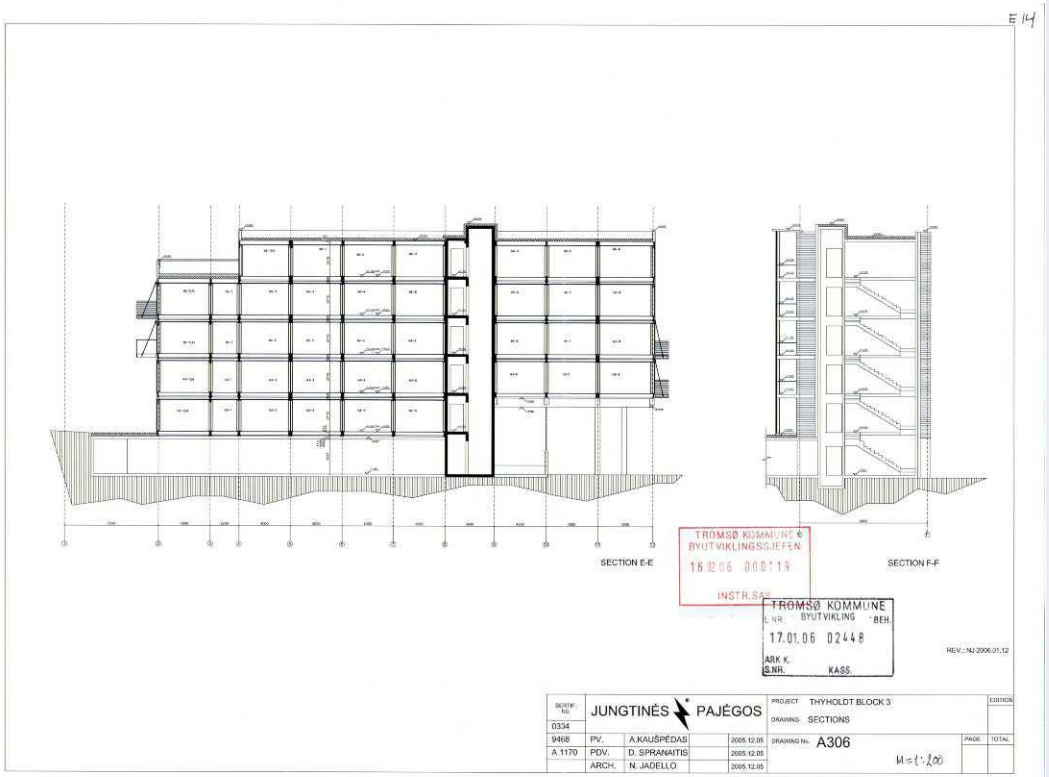


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 050117
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16

SERIE No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT		EDITION
0334					DRAWING WEST FACADE		
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.12.05	DRAWING No. A305	PAGE TOTAL	
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.12.05			
	ARCH.	N. JADELLO		2005.12.06	M=1:200		



Byutvikling
Tromsø kommune

EG Bygg Tromsø AS
Postboks 1077

9261 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25113/12-HALTHO	Halvard Thon	23.05.2012
	Sak nr.: 05/4104	**Telefon:** 77 79 01 93	

STAKKEVOLLVEGEN 96-102, 119/3857- 3 BOLIGBLOKKER MED GARASJER OG RÅBYGG FOR NÆRINGSSEKSJONER.

Tiltakshaver: Bygg Gruppen AS, Thyholdtvegen Utbygging A/S, Taja eiendom as

Vedtaksnummer: 670/12. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

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

for 3 boligblokker med garasjeanlegg og råbygg for 4 næringsseksjoner. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 995/05 (rammetillatelse for bolig, garasje og råbygg næringsarealer). Det er gitt egne tillatelser for innredning av næringsarealer, jfr. vedtak 46/10 (seksjon 2 og 4), 1039/09 (seksjon 3) og 315/08 (seksjon 5).

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ferdigattesten innebærer ikke at alle forhold vedrørende opparbeidelses/utbyggingsavtale med Tromsø kommune er avklart.

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

Mette Mohåg
byggesakssjef

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Kopi til:
- Styret i Thyholtvegen borettslag, v/ Terje Møien, Stakkevollvn. 100D, 9010 TROMSØ

Tromsø kommune

Planbestemmelser

Kommunedelplan 0253 for byutviklingsområde Stakkevollvegen

Vedtatt:

25.04.2018 (sak 85/18)

Revisjon av området benevnt «Midtbyen» vedtatt: 24.04.2019 (sak 58/19)

Revisjon av område ved bydelssenter Midtbyen: bestemmelser av 23.01.2026



tromso.kommune.no

Sammen for et varmt og livskraftig Tromsø

Confidential

Innhold

PLANBESTEMMELSER – KOMMUNEDELPLAN 0253 FOR BYUTVIKLINGSOMRÅDE STAKKEVOLLVEGEN 3
I Rettsvirkning av kommunedelplanen, pbl § 11-6 3
1. Rettsvirkning – formål 3
II Generelle og tematiske bestemmelser, pbl § 11-9 5
2. Plankrav og rekkefølgekrav, pbl § 11-9 nr. 1 og 4 5
3. Boliger og bomiljø 6
4. Bydelssenteret Midtbyen, pbl. § 11-9, nr. 5 og 6 6
5. Transport og parkering, pbl § 11-9 nr. 3 og 4 6
6. Teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 3 7
7. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet, pbl § 4-3 8
III Bestemmelser til arealformål, pbl § 11-10 og § 11-11 9
8. Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7 nr. 1 9
9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 13
10. Grønnstruktur, PBL § 11-7 Nr 3 13
11. Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl § 11-7 nr. 6 14
IV Bestemmelser til hensynssoner 15
12. Sikrings-, støy- og faresone, pbl § 11-8 a 15
13. Infrastruktursone, pbl § 11-8 b 15
14. Sone med angitte særlige hensyn, pbl § 11-8 c 15

PLANBESTEMMELSER – KOMMUNEDELPLAN 0253 FOR BYUTVIKLINGSOMRÅDE STAKKEVOLLVEGEN

Dato for 1. gangs behandling i formannskapet.....19.05.2017
Dato for kommunestyrets vedtak.....25.04.2018
Dato for 2.gangs behandling i formannskapet.....04.12.2018
Dato for kommunestyrets vedtak, Midtbyen 24.04.2019

I Rettsvirkning av kommunedelplanen, pbl § 11-6

1. Rettsvirkning – formål

1.1. Rettsvirkning generelt

Kommunedelplanen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1, 3. ledd, og bestemmelsene er hjemlet i § 11-8 – § 11-11.

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

1.2. Formålet med kommunedelplanen

Formålet med kommunedelplan for byutviklingsområde Stakkevollvegen å legge til rette for en utvikling og omforming av planområdet. Området skal være attraktivt for eksisterende og ny næringsvirksomhet, servicevirksomhet og boliger, og fremstå med en profil som underbygger at det knytter sammen bysentrum og universitets- og sykehusområdet i Breivika. Målet er at området «Midtbyen» blir et sentrum i bydelen som preges av flerfunksjonalitet og dermed blir et møtested og knutepunkt.

Utbyggingstiltak skal bidra til å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til kollektivtransport, gange og sykkel. Det skal legges vekt på og ivaretas bærekraftige energiløsninger, gjennomgående grønnstruktur og gang- og sykkelveger, grønne og blå områder av god kvalitet for lek, trivsel, opphold og rekreasjon, og offentlige rom for den urbane opplevelsen.

Kommunedelplanen er en oppdatering og revitalisering av deler av plan 0229 Stakkevollvegen – Tromsømarka, og består av plankartet, planbestemmelsene og planbeskrivelsen m/vedlegg, herunder også Storyboard Stakkevollvegen for områdeutviklingen slik den til enhver tid foreligger, og Grønnstrukturanalysen, datert 30.01.2024, med strategisk kart for grønnstruktur, byrom og forbindelser.

1.3. Forholdet mellom kommuneplan, kommunedelplanen og reguleringsplaner

Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel, plan 0142, gjelder med mindre noe annet er bestemt i kommunedelplanen. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

Kommunedelplan 0229 for Stakkevollvegen-Tromsømarka gjelder fortsatt for de områdene som ikke omfattes av kommunedelplan 0253. For de områdene som overlappes gjelder ikke plan 0229.

Kommunedelplan 0143 «Kystsoneplan Tromsøregionen – interkommunal kystsoneplan for kommunene Balsfjord, Karlsøy og Tromsø», fastlegger arealbruk i sjø og havneområder. Ved motstrid går Kystsoneplanen (14.02.2024) foran kommunedelplanen 0253.

Kommunedelplanen gjelder ved motstrid foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Innenfor hensynssone 910 gjelder vedtatte detaljreguleringsplaner foran kommunedelplanen.

Ved områderegulering skal arealformål og tomteutnyttelse i følgende reguleringsplaner, vedtatt i 2009 eller senere, legges til grunn, med mindre annet er fastsatt i plan 0253:

- 1696 – 26.08.09 Brannstasjon i Kullkransvingen
- 1684 – 27.04.11 Trofi – Stakkevollvegen
- 1730 – 27.08.14 Stakkevollvegen 63 og 65, 117/3792 m.fl. – Nordøya sjøfront
- 1878 – 22.06.2017 Stakkevollvegen 11
- 1749 – 20.03.13 Politihus, Stakkevollvegen
- 1821 – 26.02.2020 Reguleringsplan for Stakkevollvegen
- 1929 - 20.12.2023 Detaljregulering Kræmer brygge

II Generelle og tematiske bestemmelser, pbl § 11-9

2. Plankrav og rekkefølgekrav, pbl § 11-9 nr. 1 og 4

2.1. Generelt plankrav

For areal som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr. 2), bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr. 6), tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før området inngår i reguleringsplan. For områder med reguleringsplan vedtatt før 2009 tillates ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før området inngår i ny reguleringsplan.

På ubebygde eiendommer tillates ikke nye tiltak etter pbl § 1-6 før området inngår i ny reguleringsplan.

Kommunen kan kreve ny reguleringsplan også for områder med reguleringsplan vedtatt i 2009 eller seinere, dersom et tiltak vil være til hinder for oppnåelse av langsiktige mål i plan 0253, herunder bygging av gjennomgående interngate.

Byggeområdene i «Midtbyen» kan reguleres trinnvis når dokumentasjonskravene er oppfylt (jf. kommunestyrevedtak KST 58/19).

Krav om reguleringsplan gjelder ikke mindre tilbygg og fasadeendringer på eksisterende boliger.

Mindre søknadspliktige tiltak, herunder mindre tilbygg og samt bruksendring innenfor næringsformål forutsetter ikke reguleringsplan såframt de ikke vanskeliggjør realisering av planens intensjoner, jf. planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og storyboard.

Plankravet gjelder heller ikke ved etablering av ny næringsbebyggelse inntil 2000 m² BRA i delområdet NÆ2, i tillegg til eksisterende næringsbebyggelse 3550 m² BRA. Kommunen kan, avhengig av tiltakets størrelse, omfang og innvirkning på infrastruktur og bebyggelse i omkringliggende områder, stille vilkår i byggetillatelsen om at grøntarealer og infrastruktur for sikring av forutsatte kvaliteter for området må være utbygd før det kan gis igangsettingstillatelse, jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 6.

2.2. Områderegulering – delområder

En områderegulering kan omfatte flere delområder. Avgrensningene fastsettes etter kommunens skjønn. Tomteutnyttelse beregnes for hvert delområde.

Områder vest for plangrense vest kan inngå i områdereguleringene og reguleres for høyere utnyttelse enn det som følger av plan 0229.

2.2.1. Rekkefølgekrav ved områderegulering

Ved områderegulering skal det gjennom rekkefølgekrav sikres at forutsatte kvaliteter innenfor området og i grense mot tilstøtende områder ivaretas gjennom hele utbyggingsprosessen.

2.2.2. Utbyggingsrekkefølge

Søknadspliktige tiltak innenfor planområdet kan ikke igangsettes før nødvendig offentlig trafikkareal og vann- og avløpsanlegg er etablert. Nærmere bestemmelser om rekkefølgekrav skal tas inn i reguleringsplan.

2.2.3. Stedsanalyse

Ved område- og detaljregulering skal det utarbeides stedsanalyse som omfatter hele planområdet samt bebyggelse rundt som grenser til området/tilliggende veg. Grunnleggende analyser i Storyboard Stakkevollvegen vil være utgangspunkt for mer konkrete stedsvurderinger.

Områdeavgrensningen og stedsanalysens formål avklares med kommunen før oppstart av regulering.

2.2.4. Boligsosiale tiltak

Kommunen skal ha rett til å kjøpe inntil 10 % av boligene i ethvert nytt boligprosjekt.

Ved regulering av nye boligområder skal målene i kommunens boligpolitiske handlingsplan, vedtatt av kommunestyret 29.04.15, legges til grunn.

3. Boliger og bomiljø

3.1. Skoleutbygging – rekkefølgekrav

Ved regulering av nye boligområder skal det gjennom rekkefølgekrav sikres at bygging av nye boliger skjer i takt med etablering av nødvendig skolekapasitet i området.

Ved regulering skal det gjennom rekkefølgekrav sikres etablering av trafikksikker skoleveg fra alle boligområder frem til tilhørende skole.

3.2. Barnehage

Det skal i alle reguleringsplaner vurderes behov for å avsette areal til barnehage. Barnehagetomt skal minimum være på 5 daa.

3.3. Trygg trafikk for barn og unge

- Reguleringsplan med boligformål skal sikre etablering av trafikksikre forbindelser mellom boliger, tilhørende nærlekeplasser og det offentlige vegnettet som ligger innenfor hensynssonen H_410 i plankartet.
- Strategier og tiltak fra «Trafikksikkerhetsplan for Tromsø 2016-2030» skal legges til grunn for planlegging og vurdering av forbindelser i reguleringsplan.

4. Bydelssenteret Midtbyen, pbl. § 11-9, nr. 5 og 6

4.1. Generelle bestemmelser

Området benevnt som «Midtbyen» utgjør bydelssenteret for Stakkevollvegen utviklingsområde. Etablering av ny bebyggelse skal, ved lokalisering og utforming, bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og bebyggelsesstruktur. Nye etableringer må ikke påføre boligområder vesentlige trafikk-, støy- eller andre miljøbelastninger.

Bydelssentret skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg og park. Utbygging skal skje konsentrert og med god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdet skal utformes slik at det gis gode betingelser for opphold i offentlige rom.

Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur skal det avsettes gangforbindelser med maksimal avstand på 80 meter mellom hver gangforbindelse. Fasadelengde mot offentlige gater og byrom kan maksimalt være 30 meter.

Prinsippene i forholdet mellom byrom, forbindelser, grønt og bystruktur, slik det er angitt i strategisk kart for grønnstruktur, byrom og forbindelser, skal legges til grunn i alle planer. Plasser skal opparbeides for mangfoldig rekreasjon og aktivitet, med gjennomgående gangmuligheter.

5. Transport og parkering, pbl § 11-9 nr. 3 og 4

5.1. Transport

Kommunestyrets vedtak av planer og strategier gjennom prosjektet «Tenk Tromsø», skal legges til grunn som førende for all planlegging innenfor planområdet. Framkommelighet for kollektivtrafikken, syklende og gående skal prioriteres framfor privatbilen, og behovet for økt kapasitet for kollektivtrafikken mellom Breivika og sentrum skal ivaretas ved all

transportplanlegging og utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Der det anses nødvendig, skal det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av trafikksikringstiltak på Stakkevollvegen.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

5.2. Parkering, pbl § 11-9 nr. 5

5.2.1. Bestemmelser om maksimum og minimum parkeringsdekning

- Ved bolig: Maks 0,5 plasser pr boenhet for beboere, maks 0,1 for gjesteparkering.
- For besøkende til handel og service: Maks 1,5 plasser pr 100 m² BRA.
- For ansatte ved næringsbygg/offentlige bygg: Maks 0,3 plasser pr 100 m² BRA.
- Det skal være minst 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet ved bolig og pr 100 m² BRA ved næringsbygg/offentlige bygg. For tiltak > 2000 m² vurderes totalantallet særskilt.
- Parkeringsplasser til nyttetrafikk (tjenestebiler) omfattes ikke av parkeringsnormen

5.2.2. Plassering av parkeringsplass for bil

Parkeringsplass for bil skal plasseres i parkeringshus eller -anlegg. Det tillates ikke overflateparkering for biler for beboere/ansatte.

6. Teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 3

6.1. Krav til tekniske planer

Krav til tekniske planer, teknisk rammeplan, renovasjonsvirksomhet og tilknytning til infrastruktur følger av de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

Dette gjelder også krav om utarbeiding av rammeplan for VAO-anlegg, samt samferdselsanlegg og grønnstruktur, OSG, i alle reguleringsplaner.

6.2. Overvannstraseer, viktige flomveger/avløp VA nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9 og 10

Viktige flomveger/avløp VA vist på illustrasjonsplan VAO skal:

a. ivareta trykksatte overvannsledninger for sikker overvannstransport fra oppstrøms områder til sjø,

b. være flomveg ved overbelastning av de trykksatte overvannsledningene,

c. være trasé for overflateavrenning fra Stakkevollvegen,

d. være trasé for annen eksisterende og framtidig teknisk infrastruktur som fremkommer av VAO-rammeplanen.

Gjennom arbeidet med VAO-rammeplanen kan justering og eller sammenslåing av traséer vurderes. Traséene 3, 5 og 7 skal også inngå i en slik vurdering.

6.3. Ledningstraseer, viktige flomveger/avløp VA nr. 3, 5 og 7

Gjennom VAO-rammeplanen i den enkelte reguleringsplan skal det avklares om

a. det foreligger behov for å etablere nye VAO-anlegg i den enkelte traséen,

b. det foreligger behov for justering av den enkelte traséen,

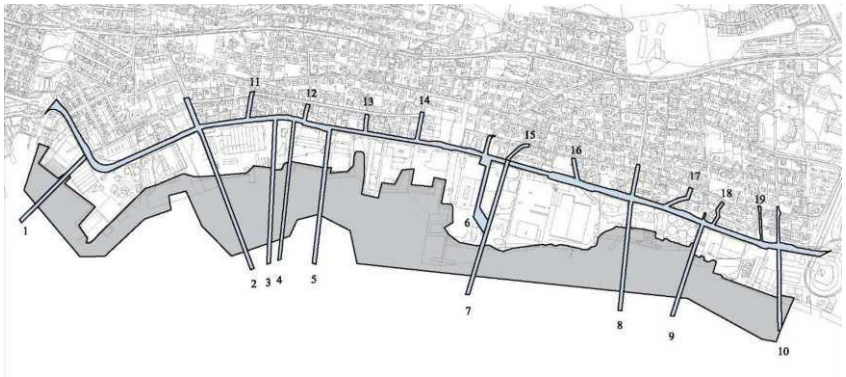
c. det vil være hensiktsmessig med sammenslåing av traséer beskrevet i viktige flomveger/avløp VA nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9 og 10.

6.4. Overvannstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 11-19

Traséene i Illustrasjonsplan skal inngå i VAO- rammeplanene knyttet til de respektive reguleringsplanene og vurderes

a. bevart som trasé for eksisterende eller ny teknisk infrastruktur,

b. justert som resultat av den framtidige VAO-strukturen beskrevet i VAO-rammeplanen.



Figur 1. Illustrasjonsplan VAO.

7. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet, pbl § 4-3

7.1. Risiko- og sårbarhetsanalyser

- Krav vedrørende miljøkvalitet og samfunnssikkerhet, herunder risiko- og sårbarhetsanalyse, havnivåstigning og stormflo, radonfare, skredfare/fare for kvikkleireskred, forurenset grunn, luftforurensning fra veistøv og miljøulempe ved anleggstrafikk følger av de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.
- Ved fare for kvikkleireskred må sikkerhet for omkringliggende arealer (områdestabilitet) avklares.
- Før nye tiltak kan igangsettes på østsiden av Stakkevollvegen, må det foreligge miljøundersøkelser som dokumenterer at grunnen er egnet til den planlagte bruk/bebyggelse.
- Utfylling i sjø forutsetter grunnundersøkelser, stabilitetsvurderinger og miljøundersøkelser.
- Ved all ny bebyggelse skal det utføres geoteknisk vurdering av grunnforholdene.
- Ved eventuell planering/massetilførsel på eksisterende områder (tidligere utfyllinger) langs med sjøen, kreves det grunnforhold dokumentasjon.
- I forbindelse med regulering, der det åpnes for utfylling i sjø kreves det strømanalyse dokumentasjon.
- Det skal brukes rene masser ved utfylling i sjø.

7.2. Høyderestriksjoner flytrafikk

Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Tromsø lufthavn gjelder innenfor planområdet, og det tillates ikke byggverk, påbygg eller anlegg over kote 54,7 moh. Det kan heller ikke brukes byggekraner over denne høyden, uten at dette på forhånd er varslet til og godkjent av Avinor Tromsø lufthavn.

III Bestemmelser til arealformål, pbl § 11-10 og § 11-11

8. Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7 nr. 1

8.1. Detaljregulering - fellesbestemmelser

8.1.1. Fortetting

Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel, kapittel 8 om fortetting – forhøyet tomteutnyttelse ved etablering av nye boligtomter eller nye boenheter, skal ikke gjelde innenfor planområdet for plan 0253, jf. pkt. 2.1 om generelt plankrav.

8.1.2. Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet/endret bruk av eksisterende avkjørsler mot Stakkevollvegen, tillates bare når dette er i samsvar med ny reguleringsplan.

8.1.3. Bebyggelse langs Stakkevollvegen

Det tillates ikke boliger i første etasje vendt mot Stakkevollvegen.

Det fastsettes generell byggegrense langs begge sider av Stakkevollvegen i hele planområdet, 3,0 m fra planlagt ytre fortauskant. Sidearealet skal opparbeides som utvidelse av gaterommet, og tillates ikke brukt til parkeringsplasser eller parkeringsformål.

8.1.4. Siktlinjer mot sjø

Siktlinjer mot sjøen langs Søren Zakariassens gate, Tøllefsens skipsverft «Slippen» og Grøholtvegen skal opprettholdes gjennom plassering av bygninger og park- og friområder.

8.1.5. Tomteutnyttelse

Ved beregning av BRA eller BYA skal alt målbart areal i hht. NS 3940 medregnes.

8.2. Bebyggelse og anlegg - detaljregulering

8.2.1. Stakkevollvegens vestside

Ved utarbeiding av ny detaljregulering uten forutgående områderegulering gjelder følgende:

- En reguleringsplan skal dekke hele bredden mellom Stakkevollvegen og parallellvegene i hele planens lengde.
- Reguleringsplan skal ivareta områdets muligheter, herunder omkringliggende arealer og eiendommer, for videre utvikling i henhold til de langsiktige mål i plan 0253.
- Krav til parkeringsplass/garasje følger av pkt. 6.2 ovenfor.
- Kommuneplanens støybestemmelser gjelder for arealbruk og bebyggelse.
- Arealformål fremgår av plankartet.
- %-BYA skal ikke overstige 35 % per eiendom.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeplasser og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanbestemmelsenes kapittel 4 og 8, gjelder tilsvarende.
- Uteoppholdsarealer for lek må planlegges i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, slik at lekeplassen får hensiktsmessige forhold med tanke på vind, sol og støy, slik at bruk av støyskjerm unngås.
- Det skal ikke etableres boliger i 1. etasje mot Stakkevollvegen.
- Gulvnivå i 1. etasje langs Stakkevollvegen skal ligge på gateplan mot vegen.
- Maksimal gesimshøyde er 14,4 meter over Stakkevollvegens høydeprofil.

- Høydebegrensningen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende lavere gesimshøyde på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden.

8.2.2. Stakkevollvegens østside

Ved utarbeiding av ny reguleringsplan gjelder følgende:

- Krav til arealer for uteopphold og lekeplasser skal følge av tabellen under. Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer skal følge krav i til enhver tids gjeldende KPA.

Type areal	Arealkrav	Kravet inntrer ved	Dekker inntil*	Avstand fra bolig (maks)
Uteoppholdsareal og nærlekeplasser:				
Felles uteoppholdsareal	10 m²	1. boenhet	1 boenhet	50 m
Nærlekeplass 0-5 år	150 m²	boenhet nr. 5	25 boenheter	50 m
For kvartalslekeplasser skal en av følgende sikres i reguleringsplan:				
Kvartalslekeplass 6-13 år	1500 m²	boenhet nr. 26	150 boenheter	150 m
Stor kvartalslekeplass	2500 m²	boenhet nr. 151	300 boenheter	150 m
For Strøkslekeplass og aktivitetsflate skal følgende sikres i reguleringsplan:				
Strøkslekeplass med aktivitetsflate Tilpasset alle aldersgrupper	6000 m²	boenhet nr. 5	1200 boenheter	500 m

** Antallet boenheter inkluderer eksisterende boenheter innenfor avstandskravet i byutviklingsområdet langs Stakkevollvegen.*

- Areal til gjennomgående gang- og sykkelløsning – interngate, skal sikres i alle reguleringsplaner.
- Kommuneplanens støybestemmelser gjelder for all arealbruk og bebyggelse.
- For de delområdene som er aktuelle for detaljregulering, skal maksimal tomteutnyttelse, maksimal byggehøyde (angitt som kotehøyde) og fordeling av formål være:

Feltnummer (felt-id)	Tillatt m² (BRA)	Høyde +C m (maks)	% Bolig (maks)	% Næring (maks)	% Forretning (maks)	% Tjeneste (maks)
KBA 1	36000	37	0	100	10	0
T 3	18000	26,5	0	0	0	100
KBA 5	17000	42,5	35	60	20	0
KBA 21	13000	21	0	60	90	0
KBA 22	61100	26,5	50	60	10	40
KBA 9	20500	27,5	0	100	15	0
KBA 13	1200	21	0	100	100	0
KBA 3	47700	41,2	0	100	10	0
KBA 4	8000	25	0	100	35	0
KBA 25	6400	21	0	100	50	0

8.2.3. «Midtbyen» (SF1-2, KBA6, KBA15, KBA19, KBA17, o_KBA26, KBA 27, o_PA1, B1, B4, FRI4,)

Området skal ha en funksjonsblanding, tydelige sentrumsfunksjoner, offentlig torg og park.

8.2.4. Midtbyen Øst (SF1-2, KBA15, KBA19, o_KBA26, KBA27 og o_PA1)

Midtbyen øst tillates utbygd etter detaljreguleringsplaner.

- Bygninger og offentlige rom, inkludert sjøfront skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker, og stimulerer til variert bruk.
- Mot torg og sentrale gaterom og byrom skal fasader i første etasje ha åpne og aktive fasader med stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan. Vinduer skal ikke dekkes med folie eller liknende.
- Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det etableres utendørs sone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv. For bolig skal det vurderes kantsone eller forhage som overgang mellom fasaden og gata.
- Uteoppholdsarealer for lek må planlegges i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, slik at lekeplassene får godt mikroklima med tanke på vind, sol og støy. Støyskjermer skal i det lengste unngås.
- Byggegrensen mot Stakkevollvegen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende tilbaketrukket bebyggelse på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden og gode uterom langs vegen.
- Areal til gjennomgående gang- og sykkelløsning – interngate, skal sikres i alle reguleringsplaner, i tråd med plankart og planbestemmelsene og planbeskrivelsen. Storyboard Stakkevollvegen og grønnstrukturanalysen med strategisk kart for grønnstruktur, byrom og forbindelser er førende for utarbeidelse av alle reguleringsplaner.
- Maksimal tomteutnyttelse, maksimal byggehøyde (angitt som kotehøyde), og boligandel skal følge tabellen under:

Tabell 1 Midtbyen øst

Felt	Byggeområder plankart med utfylling	Maks tomteareal inkludert utfylling	Høyde +C m (maks punkthøyde)	Tillat BRA % av eksisterende og utfylt areal	Maks andel bolig av tillatt BRA
Torget øst	o_KBA26 og o_PA1	19,3	C+ 23,5 m	80%	0%
Kræmer	SF1-2, KBA15 og KBA27	96,0	C +47,0 m	250%	50%
Bjørnstrand	KBA19	57,0	C + 47,0 m	250%	50%

- Ved utfylling/utbygging i sjø skal sjøfronten utformes med variasjon slik at vannet trekkes inn i utbyggingsareal. Se intensjonen i Storyboard side 60, samt planbeskrivelsen side 26.
- *Plankrav gjelder ikke for søknadspliktige tiltak; utfylling i sjø innenfor byggeområdene i Midtbyen, så fremt det ikke hindrer gjennomføring av planens krav om variert sjøfront (KST 58/19)*
- Innenfor o_KBA26 tillates offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
- Innenfor o_KBA26 skal bygninger plasseres og utformes slik at de i størst mulig grad skjermer o_PA1 for veistøy fra Stakkevollvegen og skaper gode mikroklimatiske forhold for o_PA1.
- Innenfor o_KBA26 tillates etablert aktivitetsflater og park på takareal. Areal som etableres på tak/sokkel skal være tilgjengelig utendørs fra flere sider herunder fra o_PA1. Ved

etablering av park skal taket være dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.

8.2.5. Midtbyen vest (B1, B4, FRI4, KBA17, KBA6)

Midtbyen vest tillates utbygd etter detaljreguleringsplaner.

Ved utarbeiding av ny detaljregulering uten forutgående områderegulering gjelder bestemmelsene i kap. 8.2.1 med unntak av følgende:

- Maksimal gesimshøyde er 15,0 meter over Stakkevollvegens høydeprofil.
- Høydebegrensningen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende lavere gesimshøyde på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden.

8.3. Bebyggelse og anlegg – områderegulering

- Ved områderegulering legges utviklingsstrategiene i Storyboard Stakkevollvegen og planbeskrivelsen til grunn.
- Tillatt byggehøyde fastsettes ved områdereguleringen, og bør være variert.
- Byggegrensen mot Stakkevollvegen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende tilbaketrukket bebyggelse på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden og gode uterom langs vegen (jf. Storyboard s. 38, samt s.42-47).
- Uteareal/lekeplasser vurderes for området under ett. Uteareal på tak/balkong/terrasse kan medregnes dersom uteareal/parkområde ellers har tilstrekkelig god kvalitet og tilgjengelighet.
- Overflateparkering for biler skal unngås.
- Arealformål fastsatt på plankartet kan fravikes ved områdereguleringen.
- Retningslinjer for utnyttelse i delområder i KDP illustrasjonsplan «Områderegulering» på plankartet datert 06.03.2019, er gitt i følgende tabell:

Nr.	Område	T-BRA	Tomt/ utfylling	% Bolig (maks)	% Næring (maks)	% Forretning (maks)
	Navn	Kvadratmeter	Dekar	Prosent	Prosent	Prosent
I	TORGET VEST	40 000	20	80%	50%	5%
II	KULLKRANSVINGEN	36 000	11	0 %	100 %	20 %
III	HANSJORDNESET	17 000	23	0 %	100 %	0 %
IV	MINDE	44 500	21	40 %	80 %	10 %
V	STRANDMO	131 000	76	40 %	80 %	15 %
VIII	TEKNOBYEN	59 000	42	0 %	80 %	5 %
IX	NORDØYA SJØFRONT	72 500	40	30 %	90 %	10 %
X	FORSØKET	28 000	27	20 %	90 %	10 %
XI	GULENG 1	32 000	16	40 %	50 %	10 %
XII	GULENG 2	30 500	15	40 %	50 %	10 %
XIII	LANGSUND	26 500	13	80 %	50 %	10 %
XIV	BREIVANG	65 500	35	40 %	50 %	10 %

9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

9.1. Interngate

- Interngatens trasé fremgår av plankartet, og følger i hovedsak eksisterende strandlinje/sjøfront.
- Den skal opparbeides som en sammenhengende interngate gjennom planområdet, og skal avsettes til offentlig gang- og sykkelløsning.
- Interngaten kan over korte strekninger benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende bebyggelse, og skal på disse strekningene opparbeides som gatetun. Strekninger som ikke benyttes som kjøreadkomst kan medregnes som uteareal/lekeareal.
- Traséen kan endres så lenge den sammenhengende forbindelsen ikke brytes og kvalitetene som gang- og sykkelveg opprettholdes.
- Interngaten skal bygges og utformes i henhold til kommunalteknisk norm.
- Bebyggelse langs interngaten skal, avhengig av arealbruken, utformes og ha slik avstand at offentlig ferdsel ikke hemmes. Fasade på bygninger/byggverk skal ha avstand minst 7,0 m til senterlinjen for gang- og sykkelarealet.
- Interngaten må utformes på en slik måte at overvann i ledning og på overflate kan renne uhindret til sjø.

9.2. Overgang land/sjø

- Sjøfronten skal utformes med en variert overgang mellom land og sjø som gjør området tilgjengelig for ulike brukergrupper.
- Sjølinjen skal utformes med eller knyttes til en langsgående gangveg for allmenn ferdsel. Der gangveg langs sjølinje og uteoppholdsareal sammenfaller/overlapper kan begge deler medregnes i uteoppholdsareal for bolig. Utforming som gir mulighet for opphold og rekreasjon, ut over å fungere som gangveg, kan også medregnes i uteoppholdsarealet. Gangveg langs sjølinje skal dimensjoneres slik at snørydding med brøytebil er mulig.
- Dimensjonering av gangveg skal baseres på prinsippene i kommunalteknisk norm for «Gang- og sykkelveger».
- Det skal sikres hensiktsmessig utforming, møblering og/eller vegetasjon som markerer skillet mellom private soner og felles/offentlig uteareal.

10. Grønnstruktur, PBL § 11-7 Nr 3

10.1. Generelle bestemmelser

- Sjølinjen skal utvikles som en del av grønnstrukturen i området.
- Grønnstrukturen skal være sammenhengende eller knyttes sammen ved etablering av gangveger, jf. grønnstrukturanalysens strategiske kart.

10.2. Friområde (FRI)

- Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- Friområdene skal opparbeides med egnede turveier, oppholdsplasser og annet leke- og rekreasjonsareal og med naturlige eller bygde ledelinjer og benker.

10.3. Park (o_PA1)

- Felt o_PA1 skal opparbeides som bydelspark og utformes i sammenheng med byggeområde o_KBA26.
- Felt o_PA1 skal sikre sammenheng med omkringliggende bebyggelse og sjølinje. Arealet skal være offentlig, og opparbeides som park i tilknytning til bydelssenter og areal avsatt til

tjenesteyting.

- Parkområdet skal opparbeides med skilting, belysning, gangatkomst, gangveier og turveier med naturlige eller bygde ledelinjer, toalett, parkering og utemøbler, eventuelt elementer og annet utstyr.

10.4. Rekkefølgekrav grønnstruktur FRI 1-5 og o_PA1

- Friområdene FRI 1-5 skal inngå i reguleringsplan, hvor det gjennom rekkefølgekrav skal sikres at friområdene opparbeides i takt med utbyggingen av området.
- Park o_PA1 skal være regulert og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger i feltene KBA15, 19, 22 og 27 og SF1-2.
- For feltene KBA15, 19 og 27, kan krav til strøkslek løses innenfor de respektive detaljreguleringer.
  - Løses kravet til strøkslek i sin helhet innenfor de respektive detaljreguleringer stilles det ikke krav om detaljregulering og opparbeidelse av o_PA1
  - Dersom krav til strøkslekeplass i sin helhet løses på egen tomt, stilles krav om at arealet skal være egnet for plasskrevende og støyende aktiviteter, det skal være skjermet mot sjø og til boliger.
  - For strøkslek på egen tomt gjelder kvalitetskrav stilt gjennom enhver tids gjeldende KPA. Strøkslekeplassen skal knyttes opp mot o_PA1 eller offentlig interngate og være offentlig tilgjengelig.
  - Ved oppsplitting av kravet til strøkslek skal minimum 2,5 daa håndteres på egen tomt og minimum 2,5 daa innenfor o_PA1. Strøkslek på egen tomt skal være skjermet mot bolig. Den samlede løsningen for strøkslek må løse kvalitetskrav til strøkslek i enhver tid gjeldende KPA.
  - Arealer som skal skjerme strøkslek mot boliger eller sjø skal ikke inngå i areal avsatt til strøkslek

- Friområdene, felt FRI1-5 og park o_PA1 kan opparbeides trinnvis dersom:
  - reguleringsplanen omfatter hele feltet,
  - hvert trinn i utbyggingen ivaretar og sikrer sammenhengende forbindelser,
  - opparbeidet friområde i første trinn er minst 3 da.

11. Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl § 11-7 nr. 6

11.1. Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl § 11-11, nr. 4

Byggegrense mot sjø følger formålsgrense for bebyggelse og anlegg på plankartet.

11.2 o_BSV

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra navigasjonsinstallasjoner.

IV Bestemmelser til hensynssoner

12. Sikrings-, støy- og faresone, pbl § 11-8 a

12.1. Grunnforhold i sjø – marine avsetninger H_310

Innenfor sonen for marine avsetninger (øst for Politihuset) tillates ikke igangsetting av nye bygge- og anleggstiltak før faren for kvikkleireskred er kartlagt, og eventuelle sikringstiltak er iverksatt.

13. Infrastruktursone, pbl § 11-8 b

13.1. Stakkevollvegen med sideveger H_410

- Hensynssonen omfatter vegarealet med nødvendig sideareal for fremtidig utvidelse. Vegens utforming og bredde fastsettes gjennom Tromsøpakke 3.
- Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan være til hinder for etablering av gode krysløsninger for kollektivtrafikken, syklende og gående mellom Stakkevollvegen og sidevegene, utvidelse av vegarealene på sidevegene eller etablering av nye avkjørsler fra sidevegene.
- Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner for områder inntil hensynssonen, skal bebyggelse og anlegg ses i sammenheng med gaterommet tilknyttet vegen, inkludert annen bymessig bebyggelse mot vegen.
- Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for hele eller deler av Stakkevollvegen skal det sikres at utforming av vegens høydeprofil:
  a. drenerer samferdselsanleggets overflatevann og
  b. drenerer overflatevann fra bebyggelsen på vestsiden, inn mot overvannstraseer som fremgår av illustrasjonsplan VAO og bestemmelser i kapittel 6.

14. Sone med angitte særlige hensyn, pbl § 11-8 c

14.1. Hensynssone bevaring kulturmiljø H_570

- Bukta/fjæra ved gamle Tøllefsen-slippen, H_570-2:
  - Strandlinjen og siktsektoren som er tegnet inn på plankartet, skal bevares.
  - Det skal oppføres bro over sonen mellom KBA22 og KBA27 som del av interngaten. Broen skal ha en lett konstruksjon dimensjonert for gang- og sykkeltrafikk. Utformingen skal avklares med kommunens kulturminnemyndighet.
- Hensynssonen omfatter flere bygninger på Stakkevollvegens vestside som er vurdert bevaringsverdige. Bevaring må sikres gjennom regulering.
- Hensynssonen omfatter også Agnforsyningens bygg, Hansjordnesgata 9, hvor takkonstruksjonen og takets utforming er vurdert som bevaringsverdig. Bevaring må sikres gjennom regulering.

14.2. Båndleggingssone etter lov om kulturminner H_730

Båndleggingen omfatter skipsvrak og område i sjø rundt vraket i påvente av formelt vern.

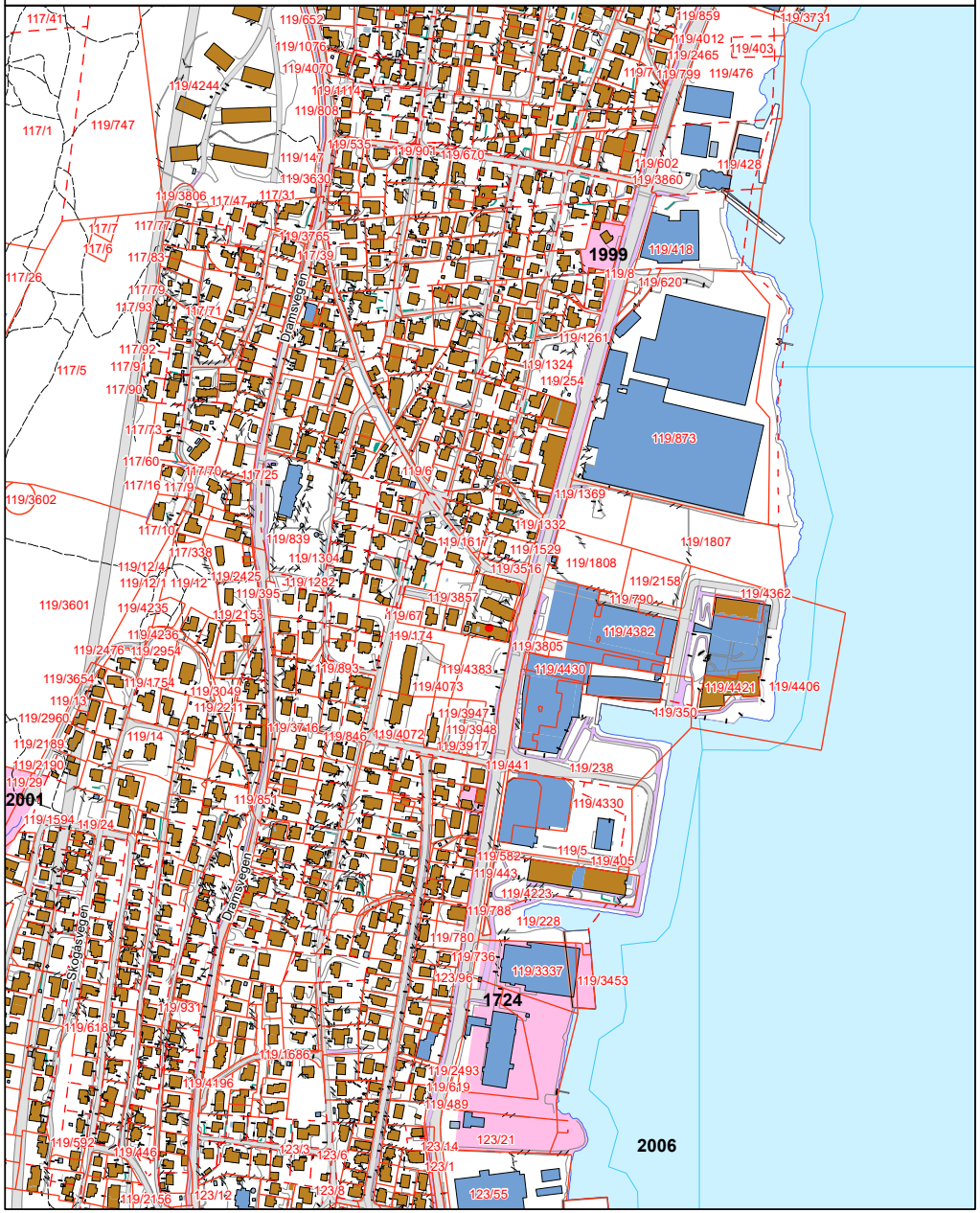
Pågående regulering

Adresse: Stakkevollvegen 96A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1
Planident:1724,1969

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



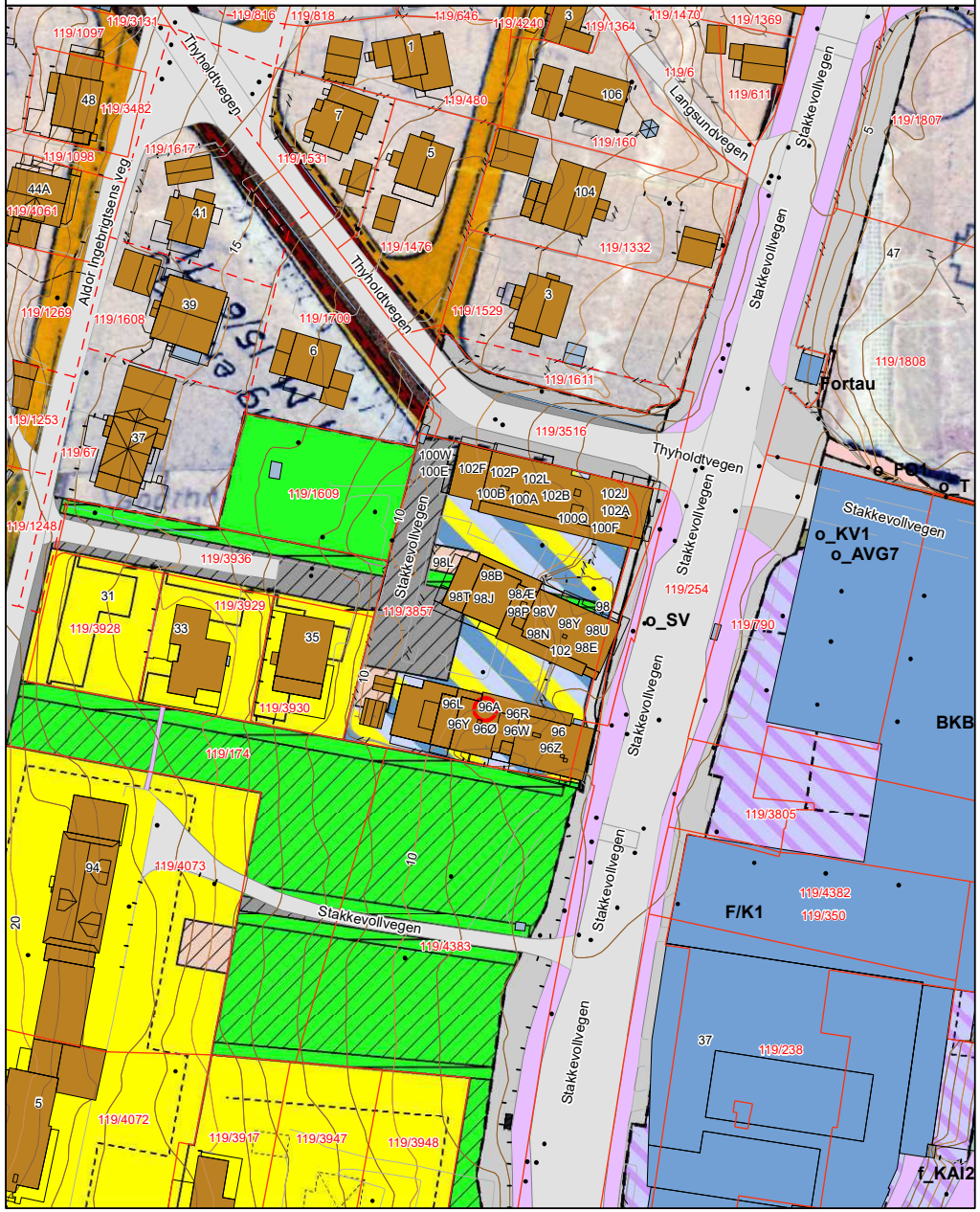
Reguleringsplan

Adresse: Stakkevollvegen 96A, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/1

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1430
Ikrafttredelsesdato: 30.8.2000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1810 - Forretning, kontor
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Klimavernsone
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260057 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Stakkevollvegen 98 J, 9010 Tromsø.
Andelsnr. 33 i THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 990267960, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 20260057
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.09.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no