

Velkommen til

Stærvegen 23, 9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stærvegen 23
9015 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-	**BRA/BRA-i**	166 / 164 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 599 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	833 128,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 432 168,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 780,-		

Energimerke G

Eiendomsmegler1 presenterer Stærvegen 23.

Et innholdsrikt rekkehus over tre plan med noe oppgraderingsbehov. Garasjeplass i fellesrekke medfølger. Boligen går over 3 plan og inneholder blant annet 2 bad, romslig stue, kjøkken, 3 soverom, kjellerstue og 2 boder.
Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag, med kort vei til de fleste fasiliteter Håpet har å by på. Fint tilrettelagt gang- og sykkelvei til UNN/UiT.

God beliggenhet i et ettertraktet og populært boområde på Håpet, på vestsiden av Tromsøya. Nærhet til barnehager, skoler, matbutikker og kort vei til Jekta Handelspark samt turterreng med lysløype. Gode bussforbindelser til Giæverbukta, UNN/UiT og sentrum.

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
Stærvegen 23, 9015 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 592 i Myrheim II Borettslag, org.nr. 946204692, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 423 128,-
Prisantydning	kr	3 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	833 128,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 432 168,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 438 668,-

Omkostninger
Forhåndsavklaring forkjøpsrett kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

Sum omkostninger kr 9 040,- 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 9 780,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Renter fellesgjeld kr 3 888
Avdrag fellesgjeld kr 506
Grunnleie kr 4 748
Dugnad kr 50
Forsikring Garasje kr 15
TV/Internett kr 479
Abonnement brannvarsling kr 94

Medlemskontingent forfaller med 300 kr hvert år i februar.

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 52 257 092,- pr 16-06-2025

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

Lånenummer: 94847234126, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155
Saldo per 16.06.2025: 52 257 092
Andel av saldo: 833 128
Første termin/første avdrag: 06.05.2024 (siste termin 06.02.2064)
Flytende rente

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 2024 viser et underskudd på kr. 707 137.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 972 066.

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

Sikringsordning
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.
Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
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: 164 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 166 m²
TBA: 13 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i garasjerekke.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 357, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 21 194 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er stedlig grunn, synlig avrettet med sprengt masse. Dreneringen er fra byggeår. Det er støpt plate på mark og grunnmur i betong.

Felles tomt eid av borettslaget. Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Byggeår
1973 for rekkehus og 1981 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje

BRA-i 45 m²: Kjellerstue, bad, 2 boder.

1. etasje
BRA-i 47 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad, 3 soverom.
BRA-e 2 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 49 m²: Stue, kjøkken.

I tillegg medfølger garasje på 23 m².

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med behov for innvendig renovering og preges av utsatt vedlikehold innvendig.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkeninnredningen er med profilerte fronter, benkeplate med kum, over- og underskap. Det er separate hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Fliser på veggen over benkeskap og ventilator med avtrekk.

Bad/WC, 1. etasje:
Det er ingen eksakt alder for innvendige overflater og utstyr. Gulvet og veggene er flisbelagt. Det er malte himlingsplater i taket. Smøremembran og plastsluk på gulvet, samt innredning som dusjkabinett, gulvmontert WC og baderomsinnredning. Det er avtrekksvifte.

Bad/WC/Vaskerom, underetasje:
Gulvet er flislagt, veggene har Aquatile baderomsplater og taket har malte himlingsplater. Det er smøremembran og plastsluk på gulv. Rommet er innredet med badekar, gulvmontert WC, servant og overskap. Det er uttak for vaskemaskin og ventiler i tak.

Innvendige overflater:
Det er gulv med laminat og belegg, samt vegger med malte plater, panel og tapet. Taket har malte takplater. Den ene boden har flis og den andre har filt-belegg på gulvet. Innvendig er det lakkerte trapper mellom etasjene. Dørene er eldre, malte, slette, profilerte og finerte dører. Det er nyere profilert dør til badet i kjelleren, samt umalt profilert fyllingsdør til bod i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er støpt plate på mark med bjelkelag mellom etasjene.

Pipe og ildsted:
Boligen har murt elementpipe med brannmur. Det er en eldre fyringsovn i stuen som ikke er tilsluttet pipen.

Rom under terreng:
Deler av ytterveggen med mur mot terreng er synlig i bod og uten fuktindikasjoner.

Andre innvendige forhold:
Det er garderobeskap på soverom, hyller i boder og innlagt bredbånd/fiber i henhold til eiers opplysninger.

Vannledninger:
Leiligheten har trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Det er mekanisk ventilasjon med ventilator og avtrekksvifte. Til-luft gjennom vinduer og ventiler. Ventilasjonen er i henhold til krav på byggetidspunktet.

Varmtvannstank:
Leiligheten har en varmtvannsbereder på cirka 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kurs-fortegnelser. Anlegget er skjult og åpent.

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

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper og det er slitasje i trinn.
- Innvendige dører: Det er en del slitasje på eldre dører og gerikter.
- Bad/WC, 2. etasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav. Dert bør foretas en aldersmessig vurdering av tettesjikt/membran. Baderomsinnredningen er fuktskadet.
- Bad/WC/Vaskerom, underetasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav. Det er slitasje på Aquatile baderomsplater på vegger og takplatene er mangelfullt sparklet før maling. Det bør generelt foretas en aldersmessig vurdering av membran/tettesjikt. Sanitærutstyret er av eldre dato og det mangler avtrekksvifte, samt tilluftsspalte under dør.
- Vannledninger: Det bør foretas en aldersmessig vurdering da det er eldre kobberrør.
- Elektrisk anlegg: Det er ufullstendig dokumentasjon og bør derfor foretas en utvidet el-kontroll.

TG3 – Innvendig:
- Overflater: Det er synlige skader på overflater og en del slitasje, samt skader på laminat på gulv og tapet på vegger.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er høydeforskjeller som ikke er i henhold til forskriftskrav.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Selger informerer om at varmtvannsbereder måtte byttes da den begynte å lekke vann. Det ble en liten lekkasje ned mot betonggulv. som trakk litt vann opp i lettvegg. Dette er forsøkt utbedret av selger. Deler av veggen mot gulv som var skadet ble fjernet og erstattet med tørr vegg av selger i 2018.

Pkt. 4: Selger opplyser at det generelt har vært noen lekkasjer på tak og vinduer i flere rekkehus i borettslaget. Selger tror ikke leiligheten var rammet, men bemerker at det har vært en kjent problemstilling. Borettslaget byttet yttertak, deler av kledning og vinduer i 2020. Da ble alle skader rettet opp, i henhold til selger. Det ble også oppført veranda, ny trapp ned fra soverommet og nye trinn på trapp til ytterdøren.

Pkt. 11: I 2014 ble rør fornyet ved å legge Epoxy i de eldre rørene, Det ble da rør-i-rør, der de eldre ble rammen for de nye.

Pkt. 17: Sikringsskap ble byttet i alle rekkehusene borettslaget. Selger er usikker på årstallet, men anslår det var rundt 2015. Faglært utførte arbeidet.

Pkt. 29: Det er en garasje på eiendommen fra 1973. Selger opplyser at det er hull i taket innvendig, men at yttertaket er tett.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater og papp-tekke. Hovedtaket ble ikke befart.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp ved overbygg over inngangsparti er i lakkert stål.

Veggkonstruksjon:
Det er yttervegger med isolert bindingsverk, utvendig malt med liggende kledning delvis fra 2020.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er isolerte takbjelker.

Vinduer:
Leiligheten har fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass.

Dører:
Hoveddøren er av tre med glass. Balkongdørene er i tre med glass med utgang fra stue og soverom. Boddøren er noe eldre av tre.

Balkonger og terrasser:
Leiligheten har veranda med utgang fra stuen på cirka 13m². Det er rekkverk og skillevegg av tre.

Utvendige trapper:
Leiligheten har utvendig trapp i impregnerte materiale opp til depot ved hovedinngang og opp til bi-inngang ved soverom på bakside.

Garasje, byggeår cirka 1981:
Gulvet er gruset og det er uisolerte vegger, innvendig kledd md plater. Det er liggende, malt utvendig kledning på frontvegg. Murt og pusset mur på veggen bak. Taket har takbjelker pålagt stålplater. Det er garasjeport i stål med motor og innlagt strøm og lys. Vinduer i tre. Garasjen har en del behov for reparasjon og vedlikehold. Kostnad garasjevedlikehold tilfaller beboer.

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
Rekkehuset har beliggenhet i et ettertraktet og populært boområde på Håpet, på vestsiden av Tromsøya. Nærhet til barnehager, skoler, matbutikker og kort vei til Jekta Handelspark samt turterreng med lysløype. Gode bussforbindelser til Giæverbukta, UNN/UiT og sentrum.

Adkomst
Via Erling Kjeldsensveg (Tverrforbindelsen) inn Heilovegen. Ta til høyre i Heilovegen.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 09.10.1975. 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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 15.09.1981. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Eldre vedovn og elektrisk oppvarming.

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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet med planID 0053, datert 02.04.1971.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. PlanID 1864 kan ses på kommunens nettsider.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul og rød hensynssone, samt sone for fly- og vegstøy.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 325 291,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 301 162,-.

Andel felles formue
kr 59 478,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Grete Mathiassen og Truls Alexander Brox Bjørvik

Heftelser og servitutter
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
Myrheim ll Borettslag:
Borettslaget består av 73 boliger og styreleder er Bjørn Lennart Groth. Kontakt: myrheim2@mittbonord.no

Dyrehold tillates etter søknad.

Styret planlegger i 2025:
Avslutte tvistesak fra tidligere eier.
Avslutte saken på innvendige tak i rekkehusene.
Elbil ladere
Levering og montering søppel stativene ved blokk og rekkehus
Måle opp parkeringsplassene. Få nye skilt til gjesteparkering.
Luftekanaler til blokkene må utredes.
Altanene til blokkene
Brannstiger må sjekkes eventuelt byttes.
Informere om utleie på Airbnb.
Fortsetter å jobbe med avtalen vi har med Avarn. Vurderer og se på nye aktører.
Jobbe med utearealet i borettslaget.

Styret har foreslått å forhandle med nåværende avtale med brøyteselskap da brøytingen er mangelfull. Alternativ vil styret forhandle ny avtale for brøyting av vinter 2025/ 2026. Dette kan medføre økte kostnader.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning 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.

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 21-06-2025.

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 21.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 12.06.2025
Energiattest, datert 12.06.2025
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte

Fasadetegninger, datert 28.08.1973
Bygningstegninger, datert 15.09.1981
Ferdigattest, datert 09.10.1975
Grunnkart, datert 16.06.2025
Kommuneplan, datert 16.06.2025
Reguleringsplan, datert 16.06.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
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



























Plantegning



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

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

STÆRVEGEN 23

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen Linje 22, 24, 33, 34	4 min 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	4 min

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 181 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 78 elever, 7 klasser	19 min 1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	5 min 0.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	17 min 1.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	6 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Jekta Storsenter	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

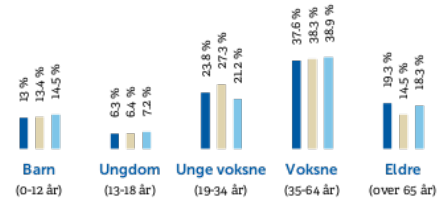
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Håpet	1 252	725
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Polarhagen barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.3 km
Hvalrossen barnehage (0-5 år) 75 barn	5 min 0.5 km
Einerabben barnehage (0-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Håpet	4 min
Kiwi Håpet	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

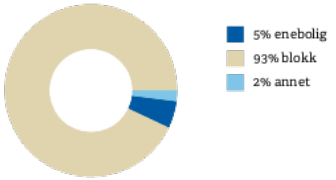
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Polarhallen Fotball	8 min 0.7 km
Feel24 Håpet	8 min
Tromsø Treningssenter	18 min

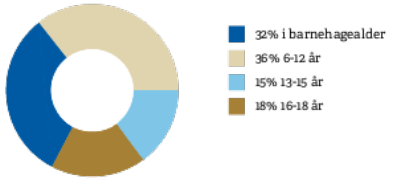
BOLIGMASSE



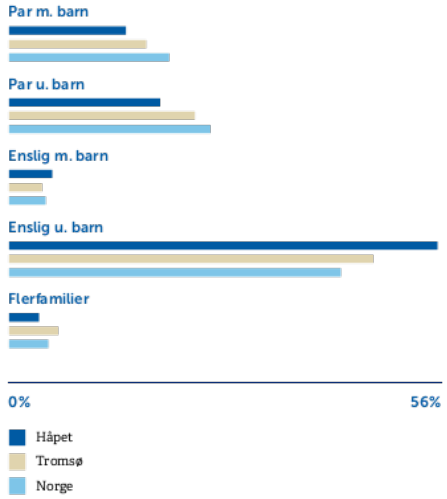
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	12 min
Boots apotek Jekta	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



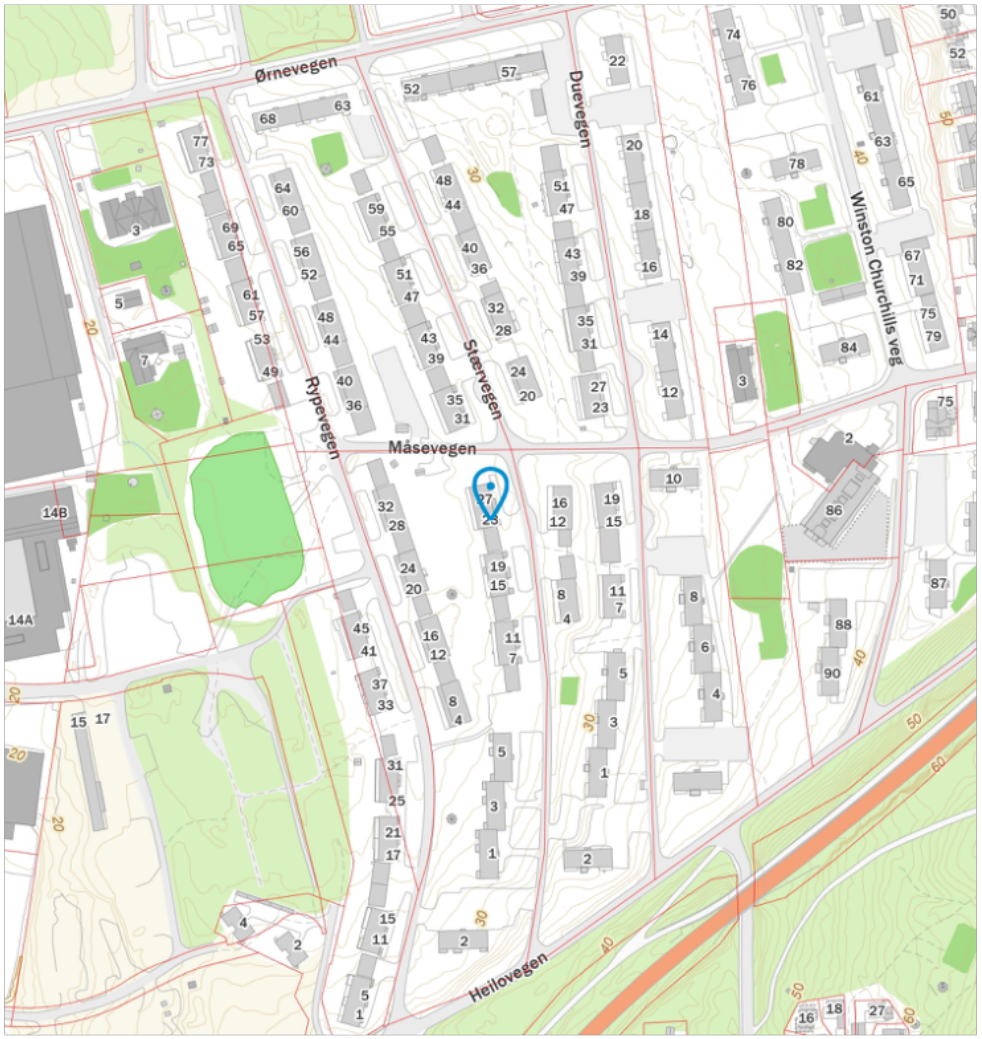
SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

STÆRVEGEN 23

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen	4 min
Linje 22, 24, 33, 34	0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	4 min

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.)	10 min
246 elever, 16 klasser	0.9 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	17 min
181 elever, 13 klasser	1.4 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.)	19 min
78 elever, 7 klasser	1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.)	5 min
413 elever, 29 klasser	0.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	17 min
96 elever, 6 klasser	1.4 km
Breivang videregående skole	17 min
156 elever, 12 klasser	1.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	6 min
800 elever, 48 klasser	3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Jekta Storsenter	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

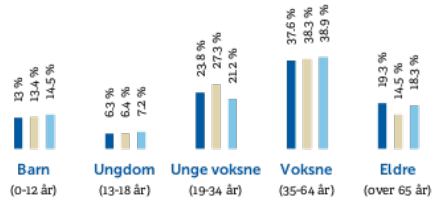
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Håpet	1 252	725
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Polarhagen barnehage (1-5 år)	5 min
28 barn	0.3 km
Hvalrossen barnehage (0-5 år)	5 min
75 barn	0.5 km
Einerabben barnehage (0-5 år)	7 min
34 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Håpet	4 min
Kiwi Håpet	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 357
Andelsnummer 592

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 21.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1869 **Referansenummer:** ZH7401

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på tre plan.

En del slitasje på innvendige bygningsdeler.

Se den enkelte bygningsdel.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekke med stålplater og papp-tekke.

Takrenner og nedløp ved overbygg over inngangsparti i lakkert stål.

Yttervegger med isolert bindingsverk.
Utvendig malt, liggende kledning hvor deler av kledning er fra 2020.

Isolerte takbjelker.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass fra 2020.

Hoveddør i tre med glass.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra soverom.
Hoveddør og balkongdører fra 2020.

Eldre bod-dør i tre.

Veranda med utgang fra stue på 13 m2 rekkverk og skillevegg i tre.

Utvendig trapp i impregnerte materiale opp til depot ved hovedinngang og opp til bi-inngang ved soverom på bakside.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater i tak.

Vegger med malte plater, panel og tapet.

Gulv med laminat og belegg.

Flis på en bod og filt-belegg på gulvet på den andre boden i kjeller.

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Murt elementpipe med brannmur.
Eldre fyringsovn i stue som ikke er tilsuttet pipe.

Innvendig, lakkerte trapper mellom etasjene.

Eldre malte, slette, profilerte og finerte dører.
Nyere profilert dør til bad i kjeller.
Umalt profilert fyllings-dør til bod i kjeller.
Garderobeskap på soverom.

Hyller i boder.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc i 1. etg. med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Malte himlingsplater.
Flis på vegger.
Flis på gulv.
Smøremembran og plastsluk.
Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning.
Avtrekksvifte.

Bad/wc/vaskerom i kjeller med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Malte himlingsplater.
Aquqtile baderomsplater på vegger.
Flis på gulv.
Smøremembran og plastsluk.
Badekar, gulvmontert wc og baderomsinnredning med servant og overskap.
Uttak for vaskemaskin.
Ventil i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fliser på vegg over benkeskap.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon med ventilator og avtrekksvifte.
Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

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

Støpt plate på mark.

Grunnmur i betong.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private.

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger stikkledninger.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

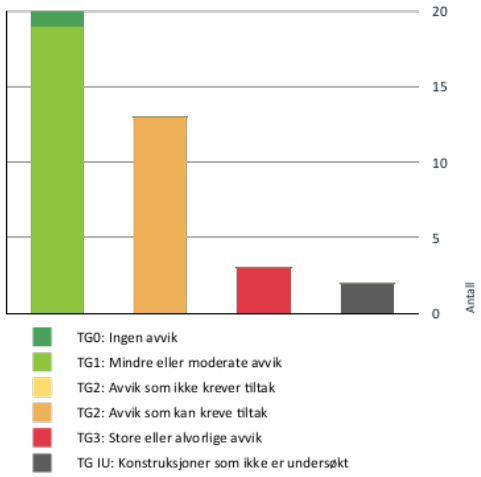
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

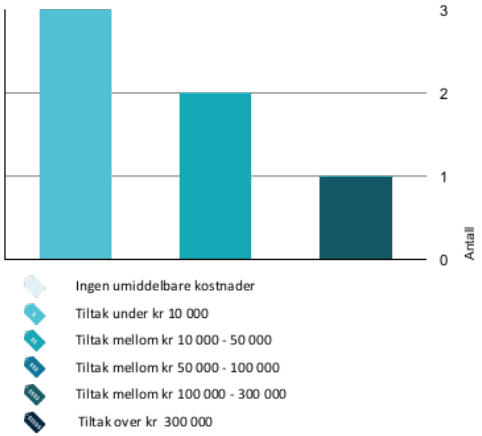
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår 1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
En del behov for innvendig renovering.

Vedlikehold
Utsatt innvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt taktekke, delvis ny kledning, nye vinduer, dører og utgang fra soverom med trapp i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med stålplater og papp-tekke.
Hovedtak er ikke befart.

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av besiktigelse av tak over inngangsparti bra bakkenivå og alder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp ved overbygg over inngangsparti i lakkert stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med isolert bindingsverk.
Utvendig malt, liggende kledning hvor deler av kledning er fra 2020.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolerte takbjelker.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddør i tre med glass.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra soverom.
eldre bod-dør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på 13 m2 rekkverk og skillevegg i tre.
Dekke bør beises.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Veranda med utgang fra stue

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnerte materiale opp til depot ved hovedinngang og opp til bi-inngang ved soverom på bakside.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Hovedinngang



Inngang på bakside til sovarom



Tapet på soverom.



Laminat i kjellerstue.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Malte takplater i tak.

Vegger med malte plater, panel og tapet.

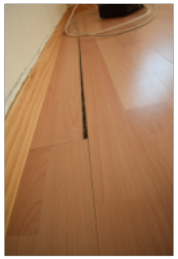
Gulv med laminat og belegg.

Flis på en bod og filt-belegg på gulvet på den andre boden i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
En del slitasje og skader på laminat på gulv.
En del slitasje og skader på tapet på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Laminat i stue

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst høydeforskjell på gulv i kjellerstue med ca 32 mm og på et soverom i 1. etg. med 22 mm.
Øvroge rom med mindre høydeforskjeller.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med brannmur.
Eldre fyringsovn i stue som ikke er tilsuttet pipe.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fyringesovn som ikke er tilsluttet pipe

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig, lakkerte trapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje i trinn.

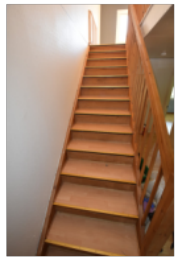
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trinn kan slipes og trappene kan lakkeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avstand mellon deler av rekkverk til 2.etg.

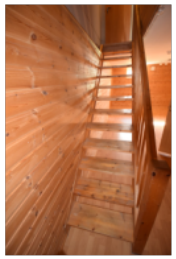


Trapp opp til 2. etg.

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Trapp ned til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

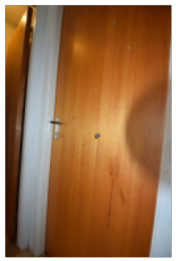
Eldre malte, slette, profilerte og finerte dører.
Nyere profilert dør til bad i kjeller.
Umalt profilert fyllings-dør til bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på eldre dører og gerikter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører og gerikter kan males eller skiftes ut.



Eldre finert dør

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

Hyller i boder.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater.
Flis på vegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Dagens bruk med dusjkabinett medfører liten slitasje på flis/fug/membran og medfører forlenget brukstid.



1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

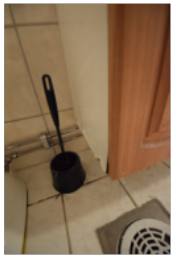
Fuktskadet baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsinnredning bør etter hvert skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Fuktskadet baderomsinnredning

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte.



1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater.
Aquqtile baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takplater er mangelfullt sparklet før maling.
Slitasje på Aquqtile baderomsplater på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takplater kan sparkles og males.
Nye plater kan etter hvert monteres på vegger.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved døråpning er mindre enn 25 mm.

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser skiftes ut og gidkjent dall til sluk etableres.

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Dagens bruk med badekar medfører liten slitasje på flis/fug/membran og medfører forlenget brukstid.



KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, gulvmontert wc og baderomsinnredning med servant og overskap.
Uttak for vaskemeskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sanitærutstyr kan etter hvert skiftes.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte.
Rommet mangler tillufts-spalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte kan monteres.
Det bør monteres åpen terskel.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fliser på vegg over benkeskap.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kobber-rør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak på bakgrunn av anleggets tilstand og slik anlegget fungerer i dag, men på bakgrunn av alder kan det oppstå skader på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

200 l bereder



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.
Grunnmur i betong.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

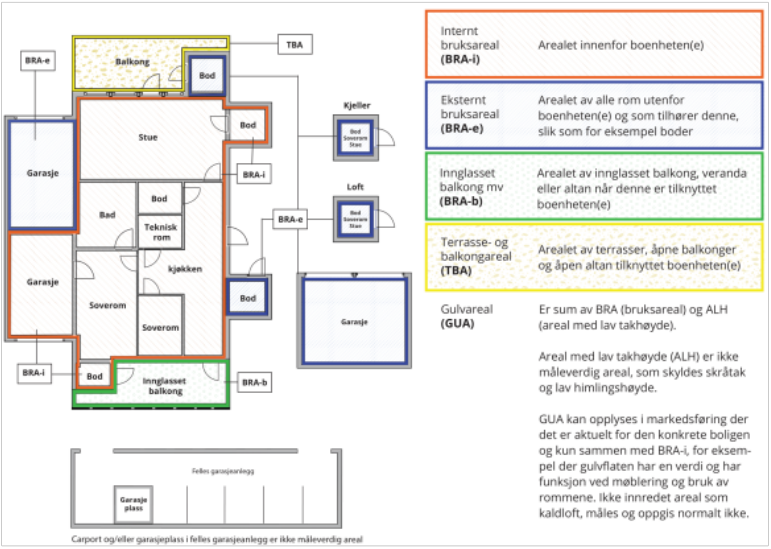
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47	2		49	
2. Etasje	49			49	13
Kjeller	45			45	
SUM	**141**	**2**			**13**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Sportsbod	
2. Etasje	Stue, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, Bad/wc/vaskerom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Veranda på 13 m2 med utgang fra stue i 2. etg. er medtatt som Åpent areal (TBA).
Sportsbod ved inngang i 1. etg. på 2 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt taktekke, delvis ny kledning, nye vinduer, dørerog utgang fra soverom med trapp i regi av borettslageti 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	23			23	
SUM	**23**				
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	131	12
Garasje	0	23

Kommentar	
Rekkehus	Sportsbod fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Grete Mathiassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	357		0	21193.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stærvegen 23

Hjemmelshaver
Myrheim 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRHEIM 2 BORETTSLAG	946204692			Mathiassen Grete, Bjørvik Truls Alexander Brox

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
592

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus i Stærvegen, beliggende på Håpet, ca. 5 km. fra Tromsø sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten
Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje;

Gruset gulv.

Takbjelker pålagt stålplater.

Uisolerte vegger innvendig kledt med plater.
Liggende, malt utvendig kledning på front-vegg.
Murt og pusset mur på bak-vegg.
Vindu i tre.
Garasjeport i stål med motor.
innlagt strøm og lys.

En del behov for reparasjon og vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Stærvegen 23 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 357
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	18.06.2025		Gjennomgått	109	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 12.06.2025
Mathiassen, Grete

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

Grete Mathiassen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stærvegen 23
9015 TROMSØ

5501-117/357/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Varmtvannsbereder måtte byttes fordi den begynte å lekke vann. Ble en liten lekkasje ned mot betonggulv. Trakk litt vann opp i lettvegg. Dette er forsøkt utbedret av oss etter beste evne

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Delen av veggen mot gulv som var skadet ble fjernet og erstattet med tørr vegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Var generelt noen lekkasjer på tak og vinduer i flere rekkehus i borettslaget. Tror ikke vi var rammet, men det var en kjent problemstilling. Borettslaget byttet yttertak, deler av kledning og vinduer i 2020. Da ble alle skader rettet opp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nord Tre

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak. Byttet mye ytterkledning. Byttet alle vinduer. Nye store vinduer i stue, og dermed ombygging av vegg. Ny veranda. Ny trapp ned fra soverommet. Nye trinn på trapp til ytterdør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: VVS24

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Rørfornying ved å legge epoxy i de gamle rørene. Det ble da rør i rør, der de gamle rørene ble rammen for de nye.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Arctic installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Bytte av sikringsskap i alle rekkehusene i borettslaget.

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 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 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 øke 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**

Hull i taket innvendig. Yttertak er tett.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

32. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

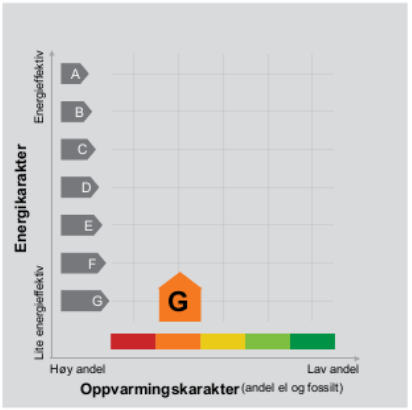
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Stærvegen 23
Postnummer	9015
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190615405
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134584
Dato	12.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Tiltak utendørs**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregningsmetoder/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

VEDTEKTER

for Myrheim li Borettslag, org nr. 946204692

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni 1969, sist endret den 02. mai 2019.
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved omsetning av andel i borettslaget skal det utføres teknisk kontroll av leilighetens stand i form av TBBL Eierskifterapport. Rapport skal tilstilles selger, styret og gjøres tilgjengelig for kjøper før handel finner sted. Kostnad for Eierskifterapport belastes andelseier som selges andelsen.

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

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

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



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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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



4-2 Bruksoverlating

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

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

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

andelseieren er en juridisk person.

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

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

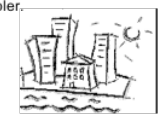
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
Oppstår det skade på bygning forårsaket av elektrisk utstyr som andelseier er ansvarlig for (oppvaskmaskin, vaskemaskin, TV og lignende.) skal andelseier dekke borettslagets egenandel i forsikringssaker.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel I 3.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Man skal tilstrebe seg å gjenspeile boligmassen når man velger styremedlemmer.

8-2 Styrets oppgave

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

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

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



8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Vi Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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



9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Myrheim II Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 19. april 2005

Formål.
Formålet med disse regler er å skape best mulig forhold mellom beboerne, sikre orden, ro og trygghet i hjemmet samt heve borettslagets anseelse.

Plikter.
Andelseier plikter å overholde disse bestemmelser. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av medlemmene av husstanden, samt de som gis adgang til eiendommen. Brudd på reglene betraktes som brudd på borettslagets vedtekter og vil kunne medføre sanksjoner ihht Lov om Borettslag av 06.06.2003.

Bruk av boligen – støy - rus.
Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager samt fra kl 23.00 til kl 10.00 på lørdager, søndager samt helligdager for øvrig.
Musikkundervisning/musikkøvinger tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres. Høy musikk eller støy for øvrig som er til sjenanse for naboer er uansett tidspunkt ikke tillatt.

Banking av tepper, tørking av klær og lignende må ikke skje fra leilighetens balkong eller i felles trapperom. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles trapperom.

Bruk av ulovlige rusmidler eller oppbevaring av slikt i leiligheten vil medføre at bruksretten til boligen blir oppsagt.

Søppel og avfall.
Alt søppel må plasseres i dunk. Dunkene som disponeres av rekkehusene må plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboer, dog i henhold til kommunale bestemmelser. Den enkelte andelseier har ansvar for å holde området som naturlig hører til den enkelte leilighet fri for søppel, »skrot» og lignende. Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt.

Snørydding og vask.
Snørydding besørges av den enkelte andelseier innenfor det naturlige området for boligen. Andelseier er også ansvarlig for fjerning av snø fra veranda. Vask av fellesareal foretas etter oppsatt liste. Ansvarlig for vask foretar også kontroll med at dører er låst til fellesanlegg, samt at lys i fellesanlegg slukkes.

Husdyrhold.
I henhold til vedtektene er dyrehold kun tillatt etter søknad. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyr tilhørende hans husstand (eller tilhørende andre som er gitt adgang til boligen) påfører person eller eiendom i borettslaget. Likeså er andelseier ansvarlig for fjerning av ekskrementer som hans dyr etterlater. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs. Det gjøres oppmerksom på at i bynære strøk er det båndtvang året rundt.

Dersom det framkommer berettigede klager på dyrehold, for eksempel at det medfører berettiget frykt, støy, ubehagelig lukt eller lignende, er andelseier forpliktet til å fjerne dyret fra boligen. Styret avgjør, eventuelt etter forhandling med partene, hvorvidt en klage ansees berettiget. Andelseierne er forpliktet til å rette seg etter de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Parkeringsbestemmelser.
Hver andelseier har kun krav på én parkeringsplass, d.v.s. at p-plassen merkes med leilighetsnummer. Gjeste-parkeringsplasser må ikke brukes av fastboende eller annen permanent parkering. I enkelte tilfeller kan parkering etter søknad tillates på område som naturlig hører til den enkelte bolig. Forutsetning er at slik parkering ikke hindrer snøbrøyting og ferdsel for øvrig. All permanent parkering – ut over én bil pr. tilvist plass – krever styrets skriftlige godkjenning. Utenom på egen merket p-plass er det ikke tillatt å oppbevare uregistrerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere, båter og lignende. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har styret borettslagets fullmakt til å iverksette borttauing for andelseiers regning.

Bruk av fellesanlegg.
Lagring av utstyr i fellesrom må bare skje på tilviste plasser. Brennbare væsker eller brensel må ikke lagres eller oppbevares i fellesrom. Felles trapperom skal være fri for sykler, sparker, barnevogner og lignende. Når det er enighet i oppgangene om oppbevaring av dekk og lignende i fellesanlegg, kan det gå greit så lenge lover og regler blir overholdt. Husk dog at trapperom fungerer som rømningsveier.

Bygningsmessige endringer - gjeldende for andelseiere som ønsker å foreta bygningmessig endring på egen andel

Lovgrunnlag.
I lov om borettlag står det blant annet:

§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga.
Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald …

Dette betyr i klartekst at andelseierne ikke kan gjøre bygningmessige endringer på sin andel/bolig uten samtykke fra 2/3dels flertall i generalforsamlingen.

Søknad.
Andelseiere som ønsker å foreta bygningsmessige endringer på sin enhet må sende søknad til styret i borettslaget om tillatelse i god til før arbeidene planlegges påbegynt. Styret vil forberede sak til ordinær generalforsamling som avholdes en gang pr år. Ekstraordinær generalforsamling kan eventuelt innkalles i henhold til gjeldende regler. Berørte naboer har rett til å uttale seg om tiltaket. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde følgende opplysninger:

1. Beskrivelse av tiltaket med så nøyaktig/hensiktsmessig tegning som mulig.
2. Opplysinger om hvem skal utføre arbeidet og om dennes kvalifikasjoner (må dokumenteres).
3. Tidsplan for arbeidet (planlagt oppstart samt antatt varighet).

Definisjoner.
Krav om generalforsamlingens godkjenning gjelder alle tiltak som innebærer om-bygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, Jfr. lov om borettslag. Typiske tiltak (listen er ikke fullstendig) som ikke kan gjennomføres uten general-forsamlingens godkjenning er; flytting av kjøkken eller bad som medfører nye røroppkoblinger, innsetting av nye vindu som medfører annen type eller størrelse, utvidelse av yttervegg, endring av veranda, trapp el. Alle former for tilbygg . Er det tvil om tiltaket er godkjenningspliktig, må det tas kontakt med styret for avklaring.

Søknad/Melding til kommunen.
De fleste utvendige bygningsmessige tiltak krever godkjenning av kommunal planmyndighet. Når det søkes om kommunal godkjenning av tiltak på borettslagets eiendom må borettslaget (som eier bygningsmassen) stå som søker. Tiltak som godkjennes av generalforsamlingen må derfor omsøkes kommunen i etterkant. Styret forestår denne søknad og omkostninger i denne forbindelse vil måtte dekkes av aktuell søker (andelseier). Godkjenning fra kommunen er en forutsetning for at tiltaket kan gjennomføres. Dette betyr at tiltaket ikke kan igangsettes selv om en har fått generalforsamlingens godkjenning dersom tiltaket ikke er behandlet eller er avslått av kommunal myndighet.

Befaring av tiltak.
Godkjenning av tiltak innebærer også at andelseier forplikter seg til å bekoste befaring av tiltaket under eller etter ferdigstillelse av en bygningsmessig sakkyndig konsulent. Befaring bestilles av styret. Tiltaket anses ikke endelig godkjent før rapport fra befaring er behandlet og godkjent i styret for borettslaget. Ved mangler påpekt i rapport vil styret kunne bestille og få utført rettinger for andelseiers regning.

Unntak.
Noen enkle endringer vil normalt ikke utløse godkjenningsplikt fra generalforsamlingen eller søknadsplikt til styret; Eksempel på slike tiltak er innvendig vedlikehold/oppussing, skifte av kjøkken-/baderomsinnredning, flytting av innvendige ikke-bærende vegger, innsetting av innvendig dør og lignende. Slikt arbeid må allikevel utføres forskrifts-messig i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Dette er spesielt viktig når det gjelder arbeid i våtrom (bad, kjøkken) der kravene til fukttetting er spesielt viktige. Likeledes vil oppsetting av enkle lekeapparater være tillatt uten søknad, forutsatt at dette skjer på "egen plen" og med naboers samtykke dersom disse blir påvirket. Trampoline må ha sikring og alle lekeinnredninger må plasseres og vedlikeholdes slik at de ikke kan volde fare.

Lov om borettslag av 06.06.2003, samt vedtekter av 11.01.2005 gjelder i tillegg til reglene overfor.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Myrheim II Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00

Sted: Quality Hotel Saga

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. 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 Myrheim II 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.

25.04.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Myrheim II Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 06.05.2025

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 Myrheim II Borettslag tirsdag 06.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Myrheim II Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 06.05.2025 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 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Sykkelparkering

6 Bytte av brøyteselskap

7 Endring i vedtektene - meldes inn på vegnet av styret Myrheim II

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: Bonord v. Marit Katrin Vevik er valgt til møteleder.

Styrets innstilling: Bonord v. Marit Katrin Vevik velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 25.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 182000,-

Styret mener at honorar bør økes i takt med utviklingen i samfunnet generelt og det ansvar som følger styret sitt arbeid.

Styre honorar økes med 3,6% som er kpi indeks 2024/2025 (Mars)

Styret ber om at det i tillegg utbetales honorar på kr 1600,- til leder av valgkomite og valg komitemedlemmer kr 800,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 188500,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 30.05.2024).

I tillegg utbetales honorar på kr 1600,- til leder av valgkomite, kr 800,- til valgkomite medlemmer.

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 188500,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 30.05.2024).

I tillegg utbetales honorar på kr 1600,- til leder av valgkomite, kr 800,- til valgkomite medlemmer.

4. VALG

4.1 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.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Bjørnar Pedersen og Julie Karlsson (Begge stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Bjørn Pedersen og Julie Karlsson velges til styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Bjørn Pedersen og Julie Karlsson velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Martin M Hansen velges til varamedlem for 1 år.

Steinar Isaksen velges til varamedlem for 1 år.

Siw Tyldum velges til varamedlem for 1 år.

Ute Vogel velges til varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Martin M Hansen velges til varamedlem for 1 år.

Steinar Isaksen velges til varamedlem for 1 år.

Siw Tyldum velges til varamedlem for 1 år.

Ute Vogel velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Forslag til vedtak: Erny Olsen og Steinar Isaksen velges som valgkomitè for 1 år.

Styrets innstilling: Erny Olsen og Steinar Isaksen velges som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Bjørn Lennart Groth og Sigsten Steien velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Styrets innstilling: Bjørn Lennart Groth og Sigsten Steien velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Sykkelparkering

Anskaffelse av sikker sykkelparkering ved blokk,

Forslag til vedtak: Har hørt Tromsø kommune har noe, men er ikke sikker.

Styrets innstilling: Styret er usikker på hva som menes med sikker, det anbefales å parkere sykkel i bod om sykkel skal stå i sikkerhet.

Styret undersøker hva det vil koste med en sykkelramp ned trapp til boden.

6. Bytte av brøyteselskap

Brøytingen denne (og siste) vinteren har vært utilstrekkelig. Det nåværende brøyteselskapet har sviktet både når det gjelder tidspunkt for brøyting og kvaliteten på arbeidet. Brøytingen skjer som regel først etter at beboerne har dratt på jobb, skole eller barnehage, noe som medfører at vi selv må måke snø for å komme oss ut.

Vi ser at Rypevegen Borettslag alltid får brøytet før kl. 07:00, slik at beboerne ikke opplever tilsvarende problemer. I tillegg har vi lagt merke til at brøytingen hos oss er mangelfull, blant annet ved at hjørner kuttes og det ofte etterlates 1–2 meter snø foran garasjeporter, fordi brøytemannskapet ikke tar seg tid til å kjøre frem og tilbake for å rydde ordentlig.

Forslag til vedtak: Vi foreslår derfor at styret tar kontakt med Rypevegen Borettslag for å undersøke hvilken entreprenør de benytter, med mål om å inngå en avtale med samme leverandør – eventuelt i samarbeid med Rypevegen Borettslag. Videre foreslår vi at dagens avtale med nåværende brøyteselskap avsluttes.

Styrets innstilling: Styret har kontaktet brøyter i Rypevegen, han var ikke ledig, og styret forhandler med eksisterende brøyter.

Om ikke dette når frem, vil det forhandles ny brøyter vinteren 2025-2026.

Dette kan medføre økte kostnader.

7. Endring i vedtektene - meldes inn på vegnet av styret Myrheim II

Endre:

4-2 Bruksoverlating

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

Forslag til vedtak: Endres til:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i **opptil** 30 døgn i løpet av året. Slik korttidsutleie **skal** meldes skriftlig til styret i forkant.

Styrets innstilling: 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.

Årsmelding 2024 for Myrheim II Borettslag

Generelle opplysninger

Myrheim II Borettslag, org.nr.946204692, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 73 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430208. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 vider et underskudd på kr 707 137,-
Endring i disponible midler i 2024 er kr 627 073,-
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 2 417 340,-

I tillegg har boligselskapet kr 812 471,- 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, Bjørn Lennart Groth
Nestleder, Sigsten Steien
Styremedlem, Bjørnar Pedersen
Styremedlem, Julie Karlsson
Styremedlem, Almaz Kitessa Merga
Varamedlem -, Martin Mackay Hansen
Varamedlem -, Ute Vogel
Varamedlem -, Steinar Isaksen
Varamedlem -, Siw Tyldum

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor 13 protokollerte saker har vært behandlet. Vi har også deltatt på møter med Bonord.

Myrheim 2 er involvert i en tvist med tidligere eier og er stevnet inn til forliksrådet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Ferdigstille reklamasjon på rekkehusene.

Kartlegge skader på innvendige tak i rekkehusene.

Elbil ladere, her det ikke avklart noen enda.

Bygge tak over søppel stativene ved blokk og rekkehus(blir levert snart)

Reparere grill hus mellom rekkehusene.

Tilstanden på avtrekks kanaler i blokkene(bad og kjøkken)

Parkering av biler som ikke tilhører borettslaget.

Jobbet med Avarn/ brannvarslingssystem. Vi jobber fortsatt med dette.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Avslutte tvistesak fra tidligere eier.

Avslutte saken på innvendige tak i rekkehusene.

Elbil ladere

Levering og montering søppel stativene ved blokk og rekkehus

Måle opp parkeringsplassene. Få nye skilt til gjesteparkering.

Luftekanaler til blokkene må utredes.

Altanene til blokkene

Brannstiger må sjekkes eventuelt byttes.

Informere om utleie på Airbnb.

Fortsetter å jobbe med avtalen vi har med Avarn. Vurderer og se på nye aktører.

Jobbe med utearealet i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	7 321 716	8 084 968	7 253 388	7 522 305
Andre driftsinntekter	2	19 264	19 000	18 905	19 000
Sum inntekter		7 340 980	8 103 968	7 272 293	7 541 305
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	18 829	20 245	48 008	22 690
Styrehonorar	4	182 000	183 750	175 000	182 000
Revisjonshonorar	5	14 996	10 500	9 996	11 766
Forretningsførerhonorar		151 477	151 477	144 264	159 050
Konsulenttjenester	6	290 554	75 000	499 432	90 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 769 342	1 045 000	10 003 863	306 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	3 461	58 000	7 963	5 000
Annet vedlikehold	9	427 767	432 900	438 886	459 385
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	90 386	116 400	123 492	125 000
Kostnader TV/Internett		431 616	462 528	427 934	419 604
Forsikringsskader	11	10 000	0	30 000	0
Forsikring	12	350 784	340 650	324 566	388 806
Kontingenter		21 900	21 900	21 900	21 900
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 316 656	1 308 585	1 288 552	1 352 100
Energi og brensel	14	93 368	84 500	87 255	95 506
Andre driftskostnader	15	19 823	133 453	60 196	33 800
Avskrivninger	20	49 812	49 812	49 812	49 812
Sum kostnader		5 242 771	4 494 700	13 741 121	3 722 419
Driftsresultat		2 098 209	3 609 268	-6 468 828	3 818 886
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	139 543	8 428	131 160	80 000
Finanskostnader	17	2 944 889	2 863 124	2 367 482	2 926 820
Resultat finansposter		-2 805 346	-2 854 696	-2 236 322	-2 846 820
Ordinært resultat før skatt		-707 137	754 572	-8 705 150	972 066
Årets resultat		-707 137	754 572	-8 705 150	972 066
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-707 137	0	-8 705 150	0
Sum disponeringer		-707 137	0	-8 705 150	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 790 267	1 790 267	5 704 220	2 417 339
Periodens resultat		-707 137	754 572	-8 705 150	972 066
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		49 812	49 812	49 812	49 812
Avdrag på lån		-51 324 545	-815 119	-844 557	-381 151
Opptak av lån		52 735 000	0	5 800 000	0
Innskudd øremerkede midler		-126 058	-100 000	-214 058	-200 000
Endring i disponible midler		627 073	-110 735	-3 913 953	440 727
Sum disponible midler		2 417 340	1 679 532	1 790 267	2 858 066

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	10 851 560	10 851 560
Tomter	19, 25	568 575	568 575
Andre fellesanlegg	20	246 585	296 397
Sum varige anleggsmidler		11 666 720	11 716 532
Finansielle anleggsmidler			
Ø remerkede bankinnskudd	21	812 471	686 413
Sum finansielle anleggsmidler		812 471	686 413
Sum anleggsmidler		12 479 191	12 402 945
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utest³ ende felleskostnader		0	9 429
Forskuddsfakturerte kostnader		485 527	463 526
Fordring finansieringsforetak		4 771	20 123
Sum fordringer		490 298	493 078
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		2 862 847	2 160 287
Innest³ ende p³ skattetrekkskonto		3 683	3 683
Sum bankinnskudd og kontanter		2 866 530	2 163 970
Sum omløpsmidler		3 356 828	2 657 048
SUM EIENDELER		15 836 018	15 059 993

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 300	7 300
Opptjent egenkapital 01.01		-38 476 701	-29 771 551
Årets endringer i egenkapital		-707 137	-8 705 150
Sum egenkapital 31.12	22	-39 176 538	-38 469 401
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	52 401 566	50 991 111
Borettsinnskudd	23, 25	1 671 500	1 671 500
Sum langsiktig gjeld		54 073 066	52 662 611
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 451	29 552
Leverandørgjeld		425 043	458 263
Skyldig off. myndigheter		0	251
P³ løpt lønn, honorarer og feriepenger		0	3 180
P³ løpte renter		449 479	268 761
P³ løpte avdrag	25, 26	56 797	62 104
Annen kortsiktig gjeld	24	2 720	43 435
P³ løpte kostnader		0	1 236
Sum kortsiktig gjeld		939 490	866 782
Sum gjeld		55 012 556	53 529 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 836 018	15 059 993

31.12.24
Myrheim II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Bjørn Lennart Groth Styreleder	Sigsten Steien Nestleder	Julie Karlsson Styremedlem
Almaz Kitessa Merga Styremedlem	Bjørnar Pedersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfnring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlnpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlnpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
d vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ ende.

Omlnpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefnres med nominelt mottatt belnp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefnres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet.

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

Tomt:
Tomten er bokfnrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfnrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfnrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfnres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vNre balansefnrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefnres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfnres lnpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfnrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjnres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	3 731 568	3 731 467	3 731 568	3 574 122
Inntekter trappevask	45 864	45 864	45 864	45 864
Renter l³ n	2 063 076	2 863 124	2 063 076	2 926 820
TV - Internett	462 528	454 650	394 200	419 604
Inntekter dugnad	43 800	43 800	43 800	43 800
Andel felleslys	43 740	43 740	43 740	43 740
Forsikring	4 860	4 860	4 860	4 860
Avdrag l³ n	843 936	815 119	843 936	381 151
Abonnement brannvarsling	82 344	82 344	82 344	82 344
Sum	7 321 716	8 084 968	7 253 388	7 522 305

Borettslaget best³ r av 73 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Bmyterefusjon	19 264	19 000	18 905	19 000
Sum	19 264	19 000	18 905	19 000

Note 3 - Lnnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lnnn	0	0	26 500	0
P³ lnpte feriepenger	0	0	3 180	0
Andre honorarer	4 125	5 950	2 000	4 125
Arbeidsgiveravgift	14 704	14 295	16 077	16 472
Arbeidsgiveravgift av p³ lnpte feriepenger	0	0	251	2 094
Sum	18 829	20 245	48 008	22 690

Andre honorarer gjelder honorar til valgkomiteen.
Borettslaget har ingen fast ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjnrelse til styre- og bedriftsforsamling	182 000	183 750	175 000	182 000
Sum	182 000	183 750	175 000	182 000

Belnpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	14 996	10 500	9 996	11 766
Sum	14 996	10 500	9 996	11 766

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinNr revisjon uten konsulenttjenester. Beln̈pet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for n̈konomisk r³dgivning	8 360	5 000	4 544	5 000
Honorar for juridisk r³dgivning	49 694	20 000	19 500	20 000
Teknisk r³dgivning	232 500	50 000	475 389	65 000
Sum	290 554	75 000	499 432	90 000

d̈konomisk: bistand til styret utover forretningsfn̈reravtalen.
Juridisk:
Kr 16 881, sak gjelder forsikring, levert av Bonord
Kr 32 813, sak gjelder oppussing av borettslag, levert av Advokatfirmaet Rekve, Pleym & Co
Teknisk:
Kr 45 000, byggeledelse utbedring takhatter, levert av Bonord
kr 187 500, teknisk bistand, levert av NT Entreprenn̈r AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 556 420	1 000 000	9 936 601	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	119 267	20 000	40 661	60 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	77 662	25 000	26 602	30 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	15 993	0	0	16 000
Sum	1 769 342	1 045 000	10 003 863	306 000

Styret mener at det gjennomfn̈rte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 368	58 000	7 963	5 000
Reparasjon og vedlikehold heis	1 094	0	0	0
Sum	3 461	58 000	7 963	5 000

Styret mener at det gjennomfn̈rte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Myrheim II Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	132 113	135 000	128 024	135 000
Sommer- og vintervedlikehold	262 083	220 000	237 754	277 585
Reparasjon og vedlikehold uteomr³de	2 295	5 000	260	3 000
Annet vedlikehold	31 277	72 900	72 849	43 800
Sum	427 767	432 900	438 886	459 385

Annet vedlikehold:
Kr 24 600 er utbetaling av dugnadspenger til deltagere.
Kr 6 676 er andre kostnader vedrn̈rende dugnad, som utstyr og leie av container.

Note 10 - Ln̈pende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	88 386	97 000	123 492	125 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	19 400	0	0
Diverse serviceavtaler	2 000	0	0	0
Sum	90 386	116 400	123 492	125 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	30 000	0
Sum	10 000	0	30 000	0

Boligselskapet har hatt en forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	342 699	334 000	317 312	379 713
Premie sikringsfond felleskostnader	8 085	6 650	7 254	9 093
Sum	350 784	340 650	324 566	388 806

Myrheim II Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avlrjp o.l.	1 069 580	1 045 000	1 043 356	1 105 000
Eiendoms- og festeavgift	247 076	263 585	245 196	247 100
Sum	1 316 656	1 308 585	1 288 552	1 352 100

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strjmkostnader	93 368	84 500	87 255	95 506
Sum	93 368	84 500	87 255	95 506

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	0	4 200	16 368	0
Verktrjy	0	100 000	26 296	10 000
Inventar	0	1 823	0	0
Driftsmateriale	2 403	430	426	2 500
Kontorrekvisita	997	5 000	6 622	5 000
Elektronisk kommunikasjon	553	1 000	473	600
Kostnader ³ rsmrjte-generalforsamling	3 500	3 000	3 000	4 500
Bank og kortgebyrer	2 466	2 000	2 008	2 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 975	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljrjtiltak	4 945	15 000	1 463	5 000
Andre driftskostnader	983	1 000	540	4 000
Sum	19 823	133 453	60 196	33 800

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	139 543	8 428	131 160	80 000
Sum	139 543	8 428	131 160	80 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 944 866	2 863 124	2 367 482	2 926 820
Andre rentekostnader	23	0	0	0
Sum	2 944 889	2 863 124	2 367 482	2 926 820

Myrheim II Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kabel-TV anlegg	Rehabilitering/p³ kostn
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 262 925	298 156	4 290 479
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 262 925	298 156	4 290 479
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	6 262 925	298 156	4 290 479
Anskaffelses³ r :	1969	2007	2010
Antatt levetid i ³ r :			

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

Note 19 - Tomt

	Balansefrjrt verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	568 575
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	568 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	568 575
Anskaffelses³ r :	1969
Antatt levetid i ³ r :	

Gnr 117/bnr 357

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Brannvarslingssystem	Grillhytte, gapahuk, badstu
Anskaffelseskost pr.01.01 :	281 050	217 070
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	281 050	217 070
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	199 077	52 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	81 973	164 612
¡ rets avskrivninger :	28 105	21 707
Anskaffelses³ r :	2017	2022
Antatt levetid i ³ r :	10	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Myrheim II Borettslag - noter

Note 21 - Ð remerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	686 413	472 355
Innskudd	126 058	214 058
Sum	812 471	686 413

Ð remerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	7 300	7 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-38 476 701	-29 771 551
¡ rets endringer i egenkapital	-707 137	-8 705 150
Sum egenkapital pr. 31.12.	-39 176 538	-38 469 401

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnrte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefnrte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vÑre positiv av styret i borettslaget.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 671 500	1 671 500
Sum	1 671 500	1 671 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Annen kortsiktig gjeld

Utbetaling sparing varmtvannsbereder, fire enheter gjenst³ r pga eierskifte i perioden	2 720
Sum	2 720

Note 25 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokfnrt gjeld sikret med pant 31.12	54 129 863	52 724 715
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	11 420 135	11 420 135

Myrheim II Borettslag - noter

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av ³ n.

Eventuelle p³ lnpte avdrag p³ ³ n er oppfnrt under kortsiktig gjeld og utgjnr differansen p³ pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og ³ nesaldo til ³ negiver.

Kreditor:	Handelsbanken	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiering	Vedlikehold	Refinansiering + renovering
L³ nenummer:	94847234126	16366708131	16363042442
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2024	2023	2020
Rentesats:	5.60 %	5.55 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	06.02.2064	06.02.2024	06.02.2024
Opprinnelig ³ nebelnp:	52 735 000	5 800 000	48 550 000
L³ nesaldo 01.01:	0	5 756 096	45 297 118
Avdrag i perioden:	276 637	5 756 096	45 297 118
Opptak i perioden:	52 735 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	52 458 363	0	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	50 326 362	0	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 94847234126	28	836 337	23 417 436
	30	750 926	22 527 780
	15	434 210	6 513 150

Myrheim II Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Myrheim II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Myrheim II Borettslag

Styreleder	Bjørn Lennart Groth (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Bjørnar Pedersen (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Julie Karlsson (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Almaz Kitessa Merga (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Sigsten Steien (sign.)	15.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Myrheim II Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

18 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
18 stemmeberettigede til stede
4 fullmakter

1 andelseier gikk kl.19.20 før avstemming av sak 7.

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Marit Kathrin Vevik

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

_____Marit__Kathrin Vevik___ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

_____Cathrine Groth_____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 25.04.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

_____Maria Jenssen_____ og _____Rebekka Ringholm_____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 200000 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 182000,-

Styret mener at honorar bør økes i takt med utviklingen i samfunnet generelt og det ansvar som følger styret sitt arbeid.

Styre honorar økes med 3,6% som er kpi indeks 2024/2025 (Mars)

Styret ber om at det i tillegg utbetales honorar på kr 1600,- til leder av valgkomite og valg komitemedlemmer kr 800,-

Vedtak:
Styre honorar økes til 188.500,-

Styret ber om at det i tillegg utbetales honorar på kr 1600,- til leder av valgkomite og valg komitemedlemmer kr 800,-

4. VALG

4.1 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.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Bjørnar Pedersen og Julie Karlsson (Begge stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Bjørnar Pedersen og Julie Karlsson er gjenvalgt.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer

Vedtak:
Martin M Hansen, Steinar Isaksen, Siw Tyldum og Ute Vogel velges på nytt for et år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Vedtak:
Erny Olsen og Steinar Isaksen velges på nytt for et år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:
Bjørn Groth og Sigsten Steien valgt.

5. Sykkelparkering

Anskaffelse av sikker sykkelparkering ved blokk,-

For å lette parkering av sykler, da boden er full av sykler og det er vanskelig å håndtere sykler ned trappen trenger blokkene en sikker parkering for dette ute.

Vedtak:
Styret sjekker ut behovet blant beboere i blokkene først, for så å se på pris på sykkelramp og kartlegger kostnad på sykkelskur til neste GF.

6. Bytte av brøyteselskap

Brøytingen denne (og siste) vinteren har vært utilstrekkelig. Det nåværende brøyteselskapet har sviktet både når det gjelder tidspunkt for brøyting og kvaliteten på arbeidet. Brøytingen skjer som regel først etter at beboerne har dratt på jobb, skole eller barnehage, noe som medfører at vi selv må måke snø for å komme oss ut.

Vi ser at Rypevegen Borettslag alltid får brøytet før kl. 07:00, slik at beboerne ikke opplever tilsvarende problemer. I tillegg har vi lagt merke til at brøytingen hos oss er mangelfull, blant annet ved at hjørner kuttes og det ofte etterlates 1–2 meter snø foran garasjeporter, fordi brøytemannskapet ikke tar seg tid til å kjøre frem og tilbake for å rydde ordentlig.

Vedtak:
GF går for styrets innstilling.

Styret forhandler med eksisterende brøyter. Om det ikke nås frem, forhandles det om ny brøyter 2025-2026.

Dette kan medføre ekstra kostnader.

7. Endring i vedtektene - meldes inn på vegnet av styret Myrheim II

Endre:

4-2 Bruksoverlating

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

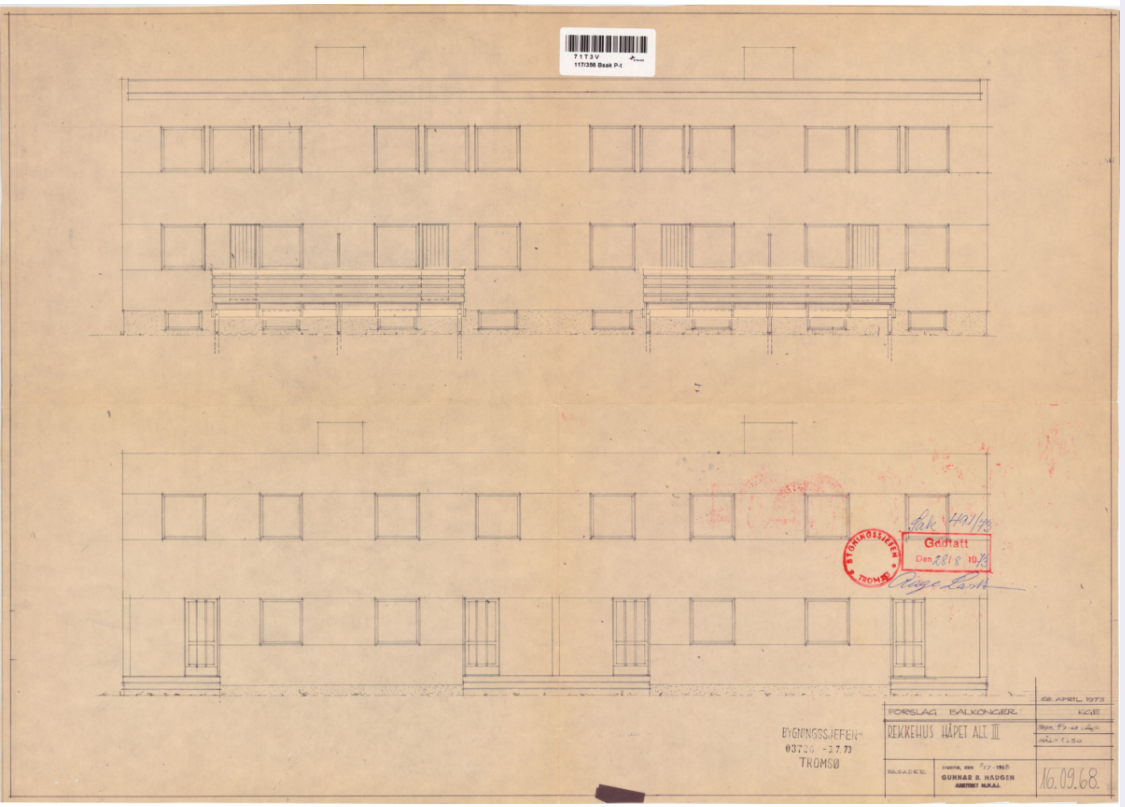
Vedtak:

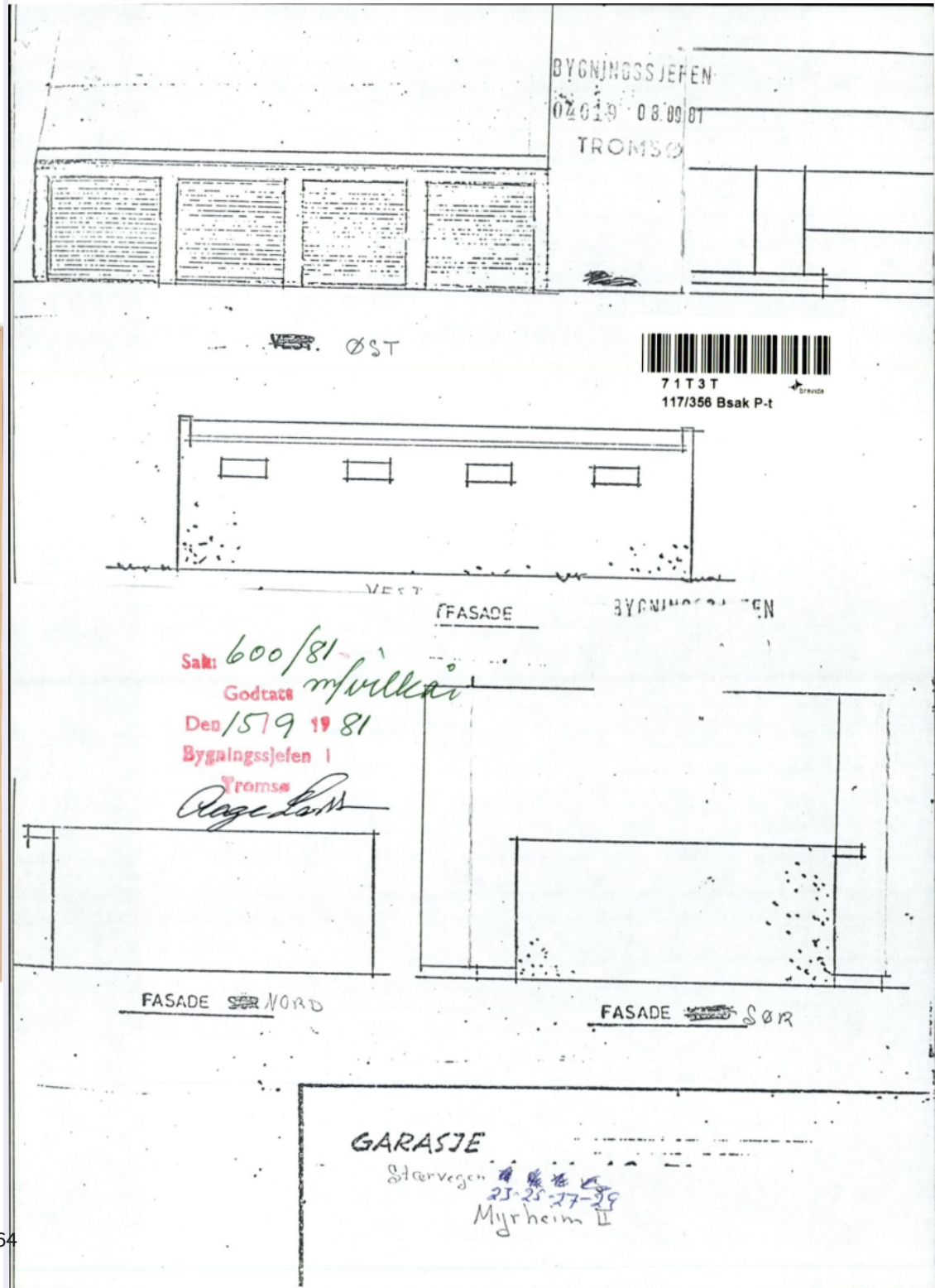
3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken og deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hvert enkelt tilfelle av kortidsleieutleie (av hele boligen) innenfor disse 30 dagene skal meldes skriftlig inn til styret i forkant av utleie.

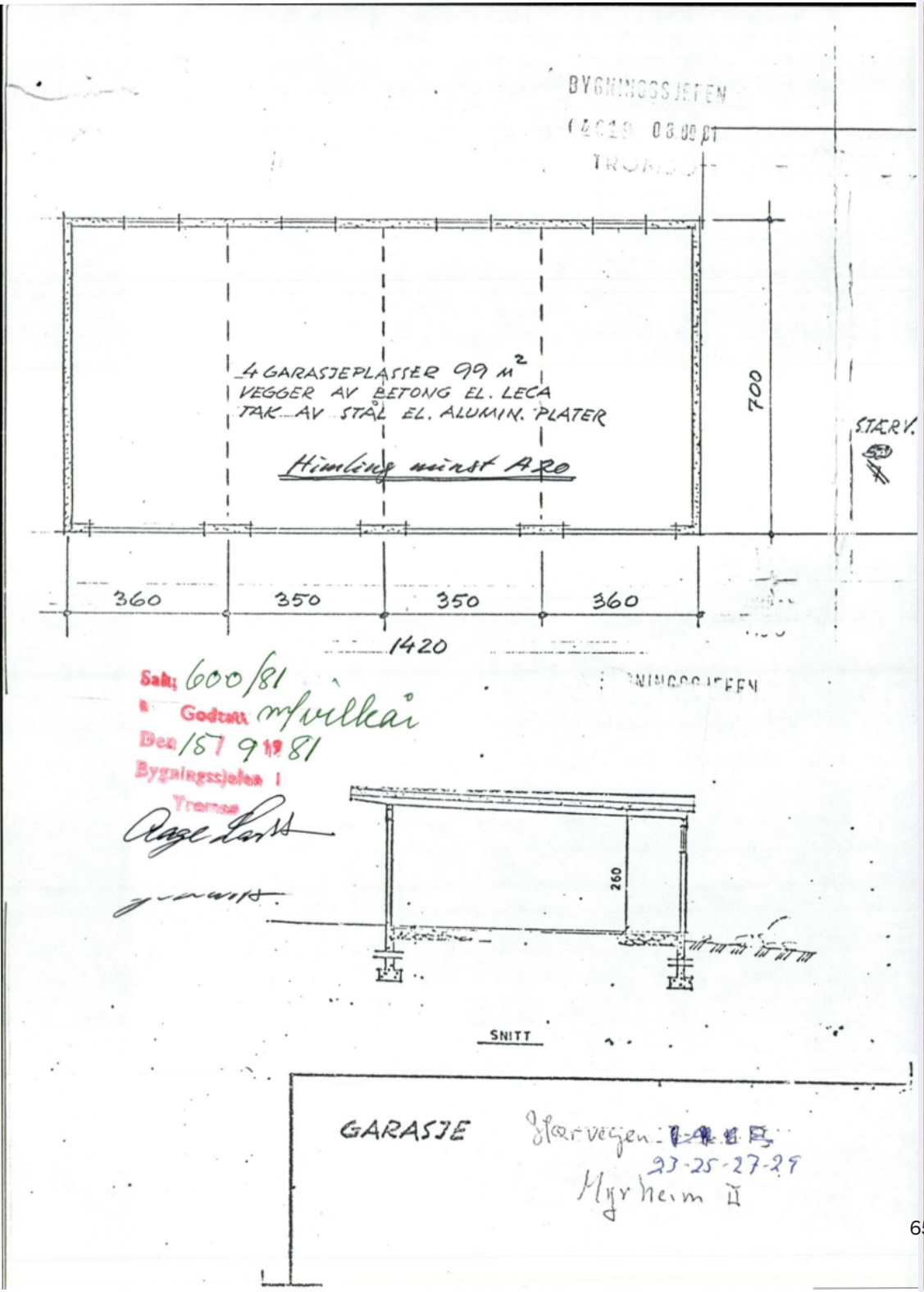
Protokoll for Myrheim II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Katrin Vevik (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Cathrine Laila Groth (sign.)	06.05.2025


7 1 T 3 V
117/356 Bsak P-t
Godtatt
Den 28.8.1973
BYGNINGSSJEFEN
03720 - 27.73
TROMSØ
FORSLAG BALKONGER
REKKEHUS HÆPET ALT III
GUNNAR S. HAUGEN
16.09.68.


BYGNINGSSJEFEN
02019 08.09.81
TROMSØ
ØST
7 1 T 3 T
117/356 Bsak P-t
FASADE
Sak: 600/81
Godtatt m/vilkår
Den 15/9 19 81
Bygningssjefen i
Tromsø
FASADE NORD
FASADE SØR
GARASJE
Stærvegen
25-25-27-29
Myrheim II



TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr.
206,207,208,302,303
1969 1968

Dato, avsluttende synsforr.
8.oktober 1975

Arbeidssted	Rypevn.2;4,6,8,10;12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36 Stærvn.1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29 gnr.117, bnr.357
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Myrheim II Borettslag v/Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Gunnar B.Haugen
Ansvarshavende	Nordbetong A/S

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

Gjenstående arbeider:
1. Gelender utv. trapper
2. Asfaltering av veier,planering,grøntanlegg
3. Fullførelse tilfluktsrommene

er utført.

Den Norske Stats Husbank
Søknad nr. N. 23416

9000 Tromsø, den 9. oktober 1975

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI – TROMSØ

Grunnkart

Adresse: Stærvegen 23, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/357/0/0

Målestokk: 1:2,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 21194 m□ Dato: 2025-06-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

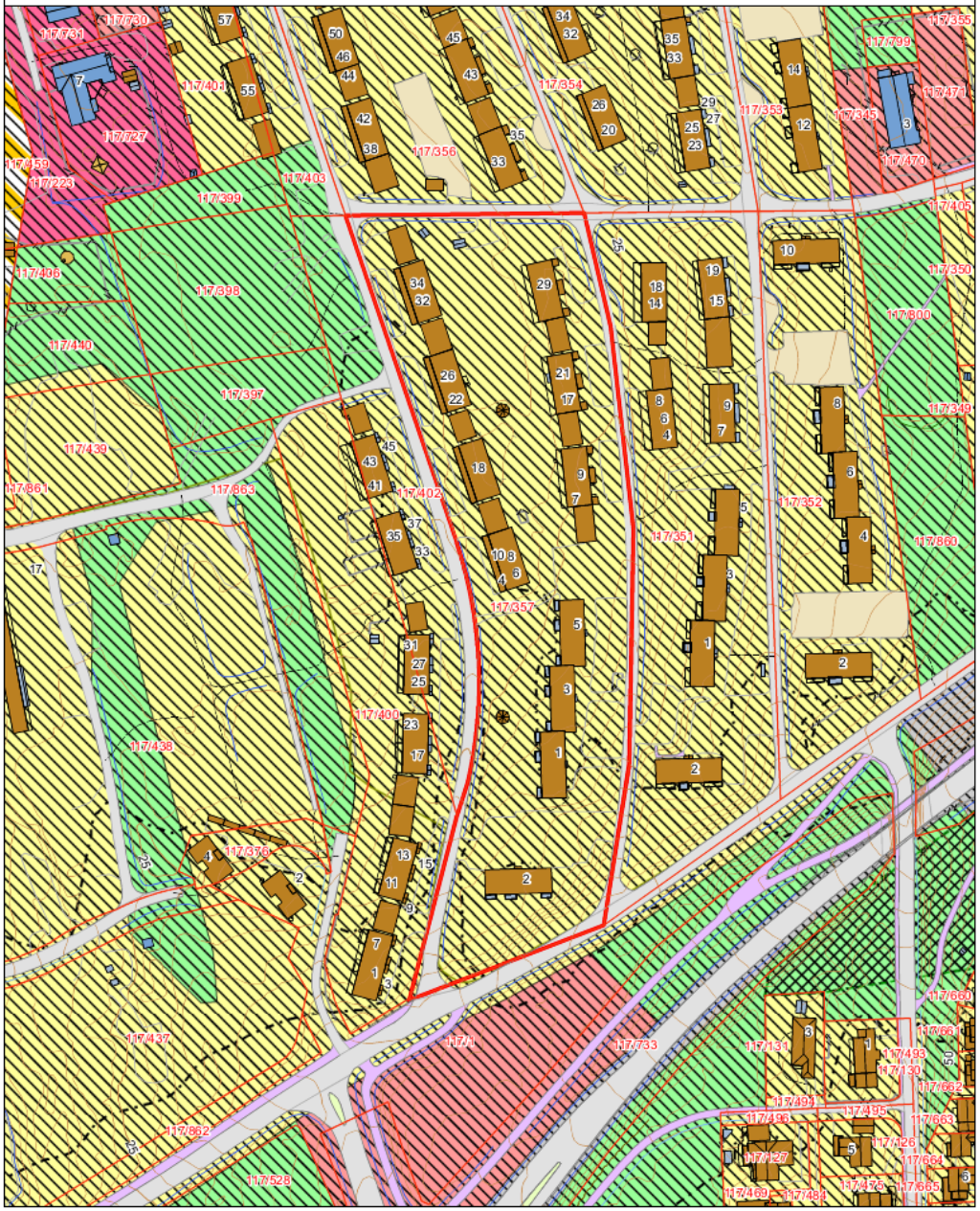
Adresse: Stærvegen 23, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/357/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikraftredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Komb beb.anl.form nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Grønnstruktur nåværende
- Friområde nåværende

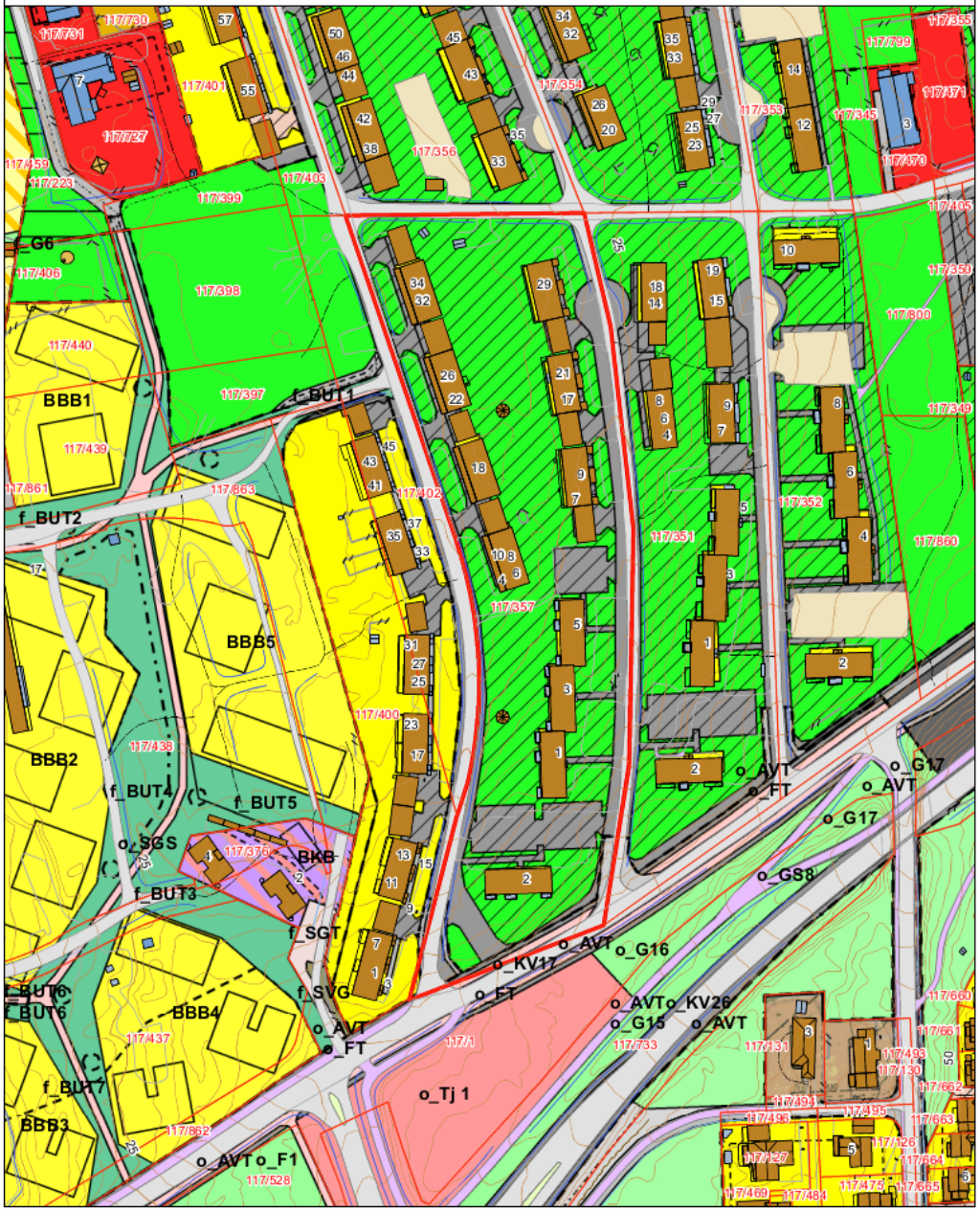
Reguleringsplan

Adresse: Stærvegen 23, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/357/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0053,0515,0080,1728 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971,25.10.1972,30.11.1972,24.9.2014 Dato: 2025-06-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1831 - Kontor, tjenesteyting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- FRIOMRÅDER
- Park
- Klimavernsone
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSS dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Kontakt gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 20250032 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Stærvegen 23, 9015 Tromsø.
Andelsnr. 592 i Myrheim II Borettslag, org.nr. 946204692, 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: 20250032
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.07.2025

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