

Velkommen til

Malmvegen 98, 9022 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Malmvegen 98
9022 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 970 000,-	**BRA/BRA-i**	121 / 109 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 979 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	253 962,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 233 192,-	**Byggeår**	1970
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 276,-	**Etasje**	1

Energimerke

Velkommen til Malmvegen 98 - en romslig og trivelig 4-roms med god og skjermet beliggenhet i et veldrevet borettslag. Boligen har svært gode sol- og utsiktsforhold.
Her får du kort vei til blant annet skole, barnehage, busstopp, lekeplasser og fantastisk turterreng, og det er også kort vei til Kroken Alpinanlegg. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 100- 300 meter unna med hyppige avganger i retning sentrum, samt direkteruter til UNN/ UiT.

Leiligheten har fantastisk beliggenhet i 1 etg i populær lavblokk. Her får du entré med skyvedørsgarderobe, en stor, lys stue med direkte utgang til innglasset balkong mot vest, spisestue, et pent kjøkken med god skap- og benkeplass, bad, separat vaskerom og toalettrom, samt tre soverom av god størrelse. En stor innvendig bod. Rikelig med lagringsplass i i sportsbod i kjeller. 2 felles boder utvendig. Det medfølger parkering i felles garasjeanlegg. Varmtvann og oppvarming inkl. i felleskostnadene

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
Malmvegen 98, 9022 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 38 i Øvre Malmvegen Borettslag, org.nr. 948926458, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 223 962,-
Prisantydning	kr	3 970 000,-
Andel fellesgjeld	kr	253 962,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 233 192,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 233 192,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører kr 8 140,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 9 230,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 276,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter: kr 748,-
- Renter lån vindusbytte: kr 257,-
- Avdrag lån vindusbytte: kr 87,-
- Grunnleie: kr 4 883,-
- Avdrag: kr 1 837,-
- Internett: kr 271,-
- Garasjeleie, 17/38 (10 - 38): kr 193,-

Det er pliktig medlemsskap BoNord

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 28.04.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 17 965 296.48,- pr 28-04-2026

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 167129741
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 28.04.2026: kr 6 357 491,-
Andel av saldo: kr 89 871,-
Innfrielsesdato: 01.05.2030
Type Rente: Flytende
Rente: 4,05%

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12135555140
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 28.04.2026: kr 7 270 320,-
Andel av saldo: kr 102 775,-

Innfrielsesdato: 20.09.2047
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15%
Merknad: Diverse vedlikehold

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16367451916
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 28.04.2026: kr 4 337 485,-
Andel av saldo: kr 61 316,-
Innfrielsesdato: 20.08.2053
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05%
Merknad: Vedlikehold

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 2 302 992,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord
post@bonord.no
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 109 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 121 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 118 m²,
Kjeller: 3 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
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger fast garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg

Borettslaget tilbyr parkering på fellesområder, og det er etablert garasjeanlegg. Elbillading er tilrettelagt med Zaptec-system. Andelseiere uten garasje har mulighet til å leie fast plass på fellesareal for tre år om gangen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 110, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 13 432 m². Iht. matrikkelrapport datert 28.04.2026 av TROMSØ kommune.

Borettslagets eide tomt er hellende med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer. Fellesarealene er pent opparbeidet med lekeplass og sittegrupper. Borettshaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden og verne om plener og beplantning. Styret har fått fullmakt til å inngå avtale med Troms fylkeskommune om midlertidig bruk av ca. 130 m² av eiendommen.

Eiendomsgrensene er delvis usikre og ikke oppmålt i nyere tid. Deler av sør- og østgrensen er markert som usikker på kommunens kart. Kjøper kan ikke legge til grunn inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

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

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Byggeår
1970 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en romslig 4-roms leilighet beliggende i 1. etasje i et boligbygg med flere boenheter.

1. etasje
BRA-i 109 m²: Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad og tre soverom.
Stor innvendig bod med vindu.

Kjeller:
BRA-e 3 m²: Bod.

Innglasset balkong på 9 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten har to felles uteboder i inngangspartiet og garasjeplass med elbillader.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.09.1971 og 18.04.2002. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er fra 1970 og har en eldre, men tidvis oppgradert standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette, finerte fronter og over- og underskap langs begge langvegger. Ny benkeplate med kum montert høsten 2024. Nytt blandebatteri fra 2024. LED-lysstripe med dimmer under overskap fra 2024. Kitchen board på vegg mellom benk og skap fra 2024. Ventilator med avtrekk fra 2024. Separate hvitevarer.

Toalettrom:
Gulvmontert toalett og servant i servantskap med speil og lys. Malte vegger. Malt tak. Gulvbelegg på gulv.

Vaskerom:
Malt våtroms-tapet på vegger. Malte plater i tak. Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk. Uttak for vaskemaskin. Tørkeskap. 115 liters varmtvannsbereder montert på vaskerom. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad:
Malt våtroms-tapet på vegger. Malte plater i tak. Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk. Dusjkabinett og baderomsinnredning. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Nyere laminat i entré, stue og kjøkken (lagt 2025). Nyere tepper på tre soverom. Eldre gulvbelegg på ett soverom. Gulvbelegg på toalettrom, vaskerom og bad.
Vegger: Malte overflater. Malt våtroms-tapet på vaskerom og bad.
Himling: Malte takplater. Malte plater i tak på vaskerom og bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn er støpt plate på mark.

Innvendige dører:
Finerte innvendige dører.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon med til-luft gjennom vinduer og ventiler. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk fra 2024.

Varmtvannstank:
115 liters varmtvannsbereder montert på vaskerom. Alderen er ikke kjent.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Grunnet ufullstendig dokumentasjon anbefales utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Skyvedørs-garderobe i entré. Plass-bygd garderobeskap på ett soverom. Bod i kjeller på 3 m². To felles uteboder i inngangspartiet.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom: Våtrommet har eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Bad: Våtrommet har eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om det er dusjkabinett, er det en risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige overflater: En del slitasje på eldre gulvbelegg på ett soverom. Gulvbelegg på dette soverommet kan skiftes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet i stue, og mindre høydeforskjeller i øvrige rom. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Vannledninger: Vurderingen er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men anlegget er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør: Vurderingen er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men anlegget er en risikokonstruksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Varmtvannstank: 115 liters bereder av ukjent alder montert på vaskerom.

- Vaskerom, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking ikke foretatt. Åpne rør og dusjkabinett benyttes. Det er foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

- Bad, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking ikke foretatt. Åpne rør og dusjkabinett benyttes. Det er foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

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: Det er registrert sprekk i skjøt på gulvbelegg på bad/våtrom. Skjøten ble midlertidig reparert i 2024 med Tec7 av ufaglært.

Pkt. 10: Det har hendt at det har kommet tilbakeslag i sluket på vaskerommet når skyllevannet fra kjøkkenvasken tømmes. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 29: Boligen har garasje.

Pkt. 33: Vinduene på soverommene er byttet i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass fra 2001.

Dører:
Hoveddør i boligen er en kompakt dør som er brann- og lydklassifisert. Balkongdør er i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:
Inn-glasset balkong med utgang fra stue på 9 m² med betongdekke pålagt filt-belegg. Vegger/vinduer er i glass og metall. Innglassingen er fra 2001.

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

Beliggenhet
Leiligheten i Malmvegen ligger høyt og fritt i terrenget i Kroken, med utsikt over Tromsøysundet, Tromsøya og fjellene på Kvaløya og Ringvassøya. Her bor du i et veletablert og rolig område, med umiddelbar nærhet til både servicetilbud og natur.

Hverdagen er enkel med gangavstand til både Krokelvdalen barneskole og Kroken ungdomsskole. Flere barnehager finnes også i nabolaget. For den daglige handelen er det kort vei til nærmeste matbutikk i Kroken sentrum. Bussforbindelsene er gode, med hyppige avganger fra Malmvegen snuplass, et par minutters gange fra døren. Bussen tar deg effektivt til sentrum, UiT og UNN.

For friluftsliv og rekreasjon er mulighetene mange. Turterrenget starter like ved boligen, og inviterer til turer i skog og mark året rundt. På vinterstid ligger Kroken Alpinsenter kun en kort kjøretur unna. Borettslagets fellesområder er pent opparbeidet med gangstier, grøntarealer og lekeplasser som blir naturlige møtepunkter for naboer.

Adkomst
Følg Tromsøysundvegen nordover og ta av til høyre i Kroken. Ta til venstre inn på Anton Borchs veg og følg veien videre til venstre i Malmvegen.
Til fellesvisninger vil det bli skiltet med EiendomsMegler 1 visningsskilt.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 24.09.74. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Montere ventilkapper utvendig.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette
Tilbygg og fasaderehabilitering:
Eiendommen har gjennomgått tilbygg og fasaderehabilitering (inkludert etablering av innglassede balkonger/klimasoner). Tiltakene har en registrert rammetillatelse datert 18.04.2002 og status som tatt i bruk 31.12.2003. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Internett er inkludert i felleskostnadene med en kostnad på 271 kr per måned. Det er ikke spesifisert hvilken leverandør eller hastighet som gjelder. TV er ikke nevnt som inkludert for andelen.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert i detaljregulering 1934, «Detaljregulering nye Øvre Kroken», vedtatt 25.01.2023. Deler av eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BBB3 og BBB4), og andre deler til annen veggrunn, grøntareal (felt o_SVG1 og

o_SVG5).

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan 0042, «Kroken Nordre», vedtatt 01.07.1970. Formålene i denne planen er konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

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

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

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 1 111 632,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 446 528,-.

Andel felles formue
kr 80 877,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er forhåndsprøvd, kontakt megler for å høre hvor mange som har meldt interesse

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

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

Eier
Ann-Mari Heimstad

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

Andre relevante opplysninger
Øvre Malmveien Borettslag er et samvirkeforetak tilsluttet Boligbyggelaget Nord (BONORD) og består av 80 boliger. Borettslaget ligger i Tromsø kommune.

Fra ordinær generalforsamling 15.04.2026:

- Årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Bytte av revisor til TC Newco Norway IV AS (Cedra Group) ble vedtatt.
- Styrehonorar for perioden fra 27.03.2025 ble fastsatt til kr 231.200.
- Det ble vedtatt å ikke avgi utvendig parkeringsplass til elbillader.
- Styret fikk fullmakt til å inngå avtale med Troms fylkeskommune om midlertidig bruk av ca. 130 m² av eiendommen.

Styret har i 2025 arbeidet med generell drift, vårdugnad, utredet mulighet for utvidelse av parkering (stoppet av kommunen), og inngått samarbeid med Norik HMS og Internkontrollsystem. Planer for 2026 inkluderer oppussing av gapahuk, vårdugnad og oppussing av støttemur ved garasje.

Borettslaget har sykkelbod/sportsbod i 1. etasje.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme etter kl. 20:00 på hverdager eller på søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å bruke grill med åpen flamme, inkludert gassgrill, på balkongene. Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Kameraovervåkning av borettslagets parkeringsområder ute og inne er tillatt for å forebygge straffbare handlinger.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Den som ønsker å holde husdyr må benytte eget søknadsskjema og innhente uttalelse fra alle i oppgangen. Det må foreligge godkjenning fra minst 2/3 av beboerne før styret behandler søknaden. Som vedlegg må det også leveres undertegnet erklæring om overholdelse av regler for dyrehold. Berettigede klager eller dersom dyret er til sjenanse kan føre til at tillatelsen trekkes tilbake, og dyret må da fjernes. Unntatt fra denne bestemmelse er husdyr som holdes i bur eller akvarium.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 13-05-2026.
Bod i kjeller på 3 m2, og er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e). Inn-glasset balkong på 9 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som (BRA-b)
Leiligheten har to felles ute-boder i inngangspartiet.
Garasjeplass med el-billader.

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 13.04
Selgers egenerklæring, datert 19.5
Energiattest, datert 19.5
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2026
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Seksjonering, datert
Matrikkelrapport, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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



Leiligheten har fire soverom og en arealeffektiv planløsning som skiller soveavdeling fra de sosiale sonene.


















Welcome



Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 9 m², et lunt uterom som forlenger sesongen.





Plantegning



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

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

MALMVEGEN 98

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmvegen snuplass Linje 20, 22, X23	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**19 min**

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	**7 min** 0.6 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	**14 min** 1.3 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**10 min** 5.6 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**12 min** 8.7 km

> «Trygt, rolig og veletablert boligområde. Gode friluftsområder. Nært til skole og butikk»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

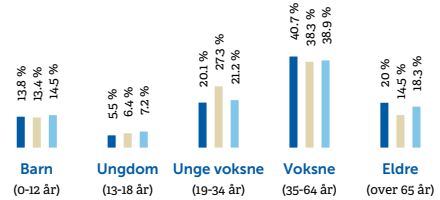
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krokelvdalen	1 685	874
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-5 år) 53 barn	**6 min** 0.5 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**16 min** 1.3 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.8 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**7 min** 4.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane Fotball	**5 min** 0.4 km
Kroken sentralbane Fotball	**8 min** 0.7 km
Feel24 Tomasjord	**7 min**
Feel24 Tromsdalen	**13 min**

BOLIGMASSE

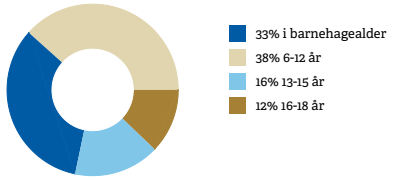


> «Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

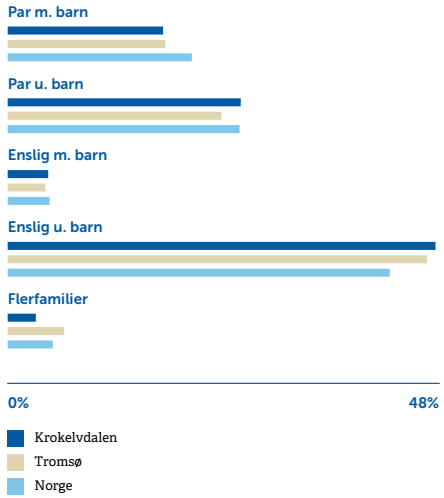
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**13 min**
Vitusapotek Pyramiden	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



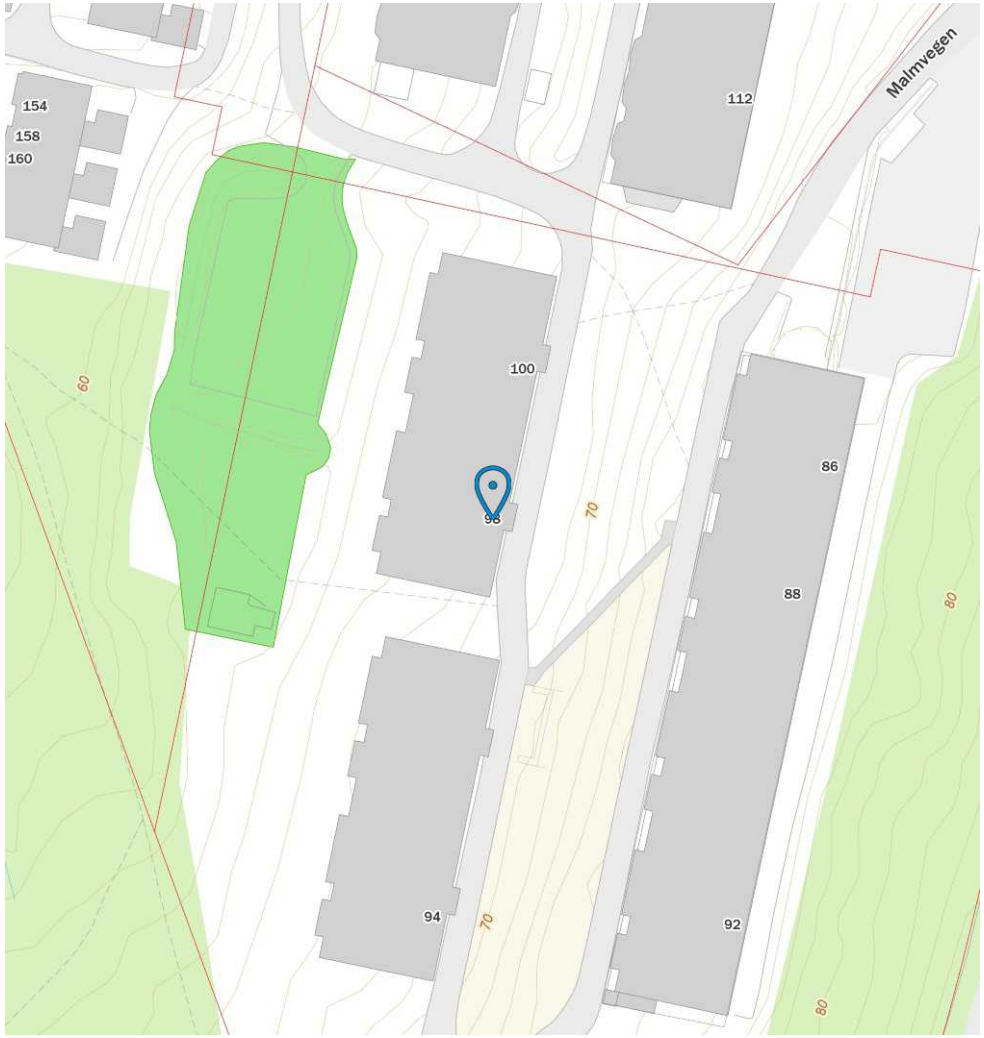
SIVILSTAND

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

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

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





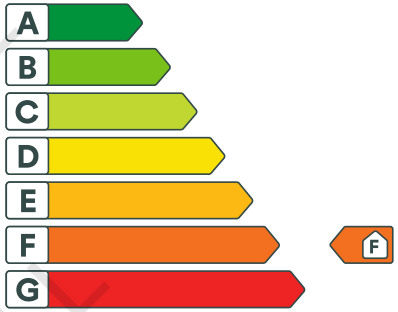
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Malmvegen 98, 9022 KROKELVDALEN	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190710823**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,96 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **410,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 415 kWh**



Malmvegen 98, 9022 KROKELVDALEN

Detaljering

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

UOFFISIELL

Malmvegen 98, 9022 KROKELVDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Heimstad, Ann-Mari
19.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann-Mari Heimstad

Boligen

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

Malmvegen 98
9022 KROKELVDALEN

5501-14/110/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i skjøt på gulvbelegg, er midlertidig reparert.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Skjøten ble reparert med Tec7

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Det har hendt at det har kommet tilbakeslag i sluket på vaskerommet når en har tømt skylle kummen på kjøkkenet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Vinduene på soverommene er byttet i 2023

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 14, bnr. 110
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 02.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1992 **Eiendomsverdi ref nr:** OO1246

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 110
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 5-roms leilighet i 1. etg. med normal slitasje.

Eldre gulvflater og sluk-løsning på våt-rom.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Inn-glasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong dekke pålagt filt-belegg.
Vegger/vinduer i glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater i tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med nyere laminat på entre/hall, stue og kjøkken.
Nyere tepper to soverom og eldre gulvbelegg på et soverom.

Finerte dører.

Skyvedørs-garderobe i entre/hall.
Plass-bygd garderobeskap på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Solavskjerming på begge vinduene i stue fra 2024.
Alle soverom har lystette rullegardiner.

Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med eldre innvendige flater.
Utstyr er av nyere dato.

Malt våtroms-tapet på vegger.
Malte plater i tak.
Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk.
Uttak for vaskemaskin.
Tørkeskap.

Rommet bør renoveres.

Bad med eldre innvendige flater.

Sanitærutstyr er av nyere dato.

Malt våtroms-tapet på vegger.
Malte plater i tak.
Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk.
Dusj-kabinett og baderoms-innredning

Rommet bør renoveres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette, finerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.
Høsten 2024 ble ny benkeplate , ny vaskekum, blandebatteri, LED lysstripe med dimmer og kitchen board på vegg mellom benk og skap montert.

Ventilator med avtrekk fra 2024.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;
Slett, malt tak.
Malte vegger.
Gulvbelegg på gulv.
Gulv-montert toalett og servant i servantskap med speil og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

115 l bereder av ukjent alder montert på vaskeom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

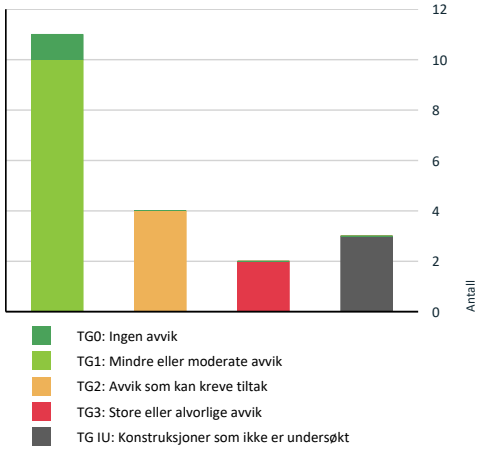
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 110
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

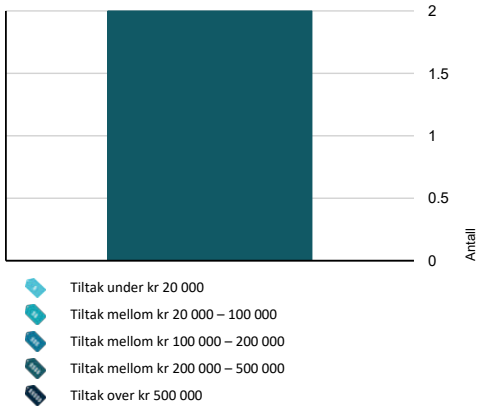
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Årstall: 2001

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inn-glasset balkong med utgang fra stue på 9 m2 med betong dekke pålagt filt-belegg.
Vegger/vinduer i glass og metall.

Årstall: 2001 **Kilde:** Andre opplysninger

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malte takplater i tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med nyere laminat på entre/hall, stue og kjøkken.
Laminat-gulv montert på i stue i 2025.

Nyere tepper tre soverom og eldre gulvbelegg på et soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje på eldre gulvbelegg på et soverom.
Øvrige flater; TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvbelegg på et soverom kan skiftes.



Slitasje på gulvbelegg på et soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på 30 mm. gjennom hele rommet i stue.
Mindre høydeforskjeller i øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 110
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Skyvedørs-garderobe i entre/hall.

Plass-bygd garderobeskap på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Solavskjerming på begge vinduene i stue fra 2024.
Alle soverom har lystette rullegardiner.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med eldre innvendige flater.
Utstyr er av nyere dato.

Malt våtroms-tapet på vegger.
Malte plater i tak.
Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk.
Uttak for vaskemaskin.
Tørkeskap.

Vurdering av avvik:

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

Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk mor eldre gulvbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Åpne rør og dusj-kabinett benyttes.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

Rommet bør renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med eldre innvendige flater.
Sanitærutstyr er av nyere dato.

Malt våtroms-tapet på vegger.
Malte plater i tak.
Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk.
Dusj-kabinett og baderoms-innredning.

Vurdering av avvik:

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

Eldre gulvbelegg fra byggeår på gulv med sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tette-sjikt, våt-sone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Åpne rør og dusj-kabinett benyttes.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

Rommet bør renoveres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Høsten 2024 ble ny benkeplate , ny vaskekum, blandebatteri, LED lysstripe med dimmer og kitchen board på vegg mellom benk og skap montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom;
Slett, malt tak.
Malte vegger.
Gulvbelegg på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

115 l bereder av ukjent alder montert på vaskeom.

Elektrisk anlegg

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 110
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

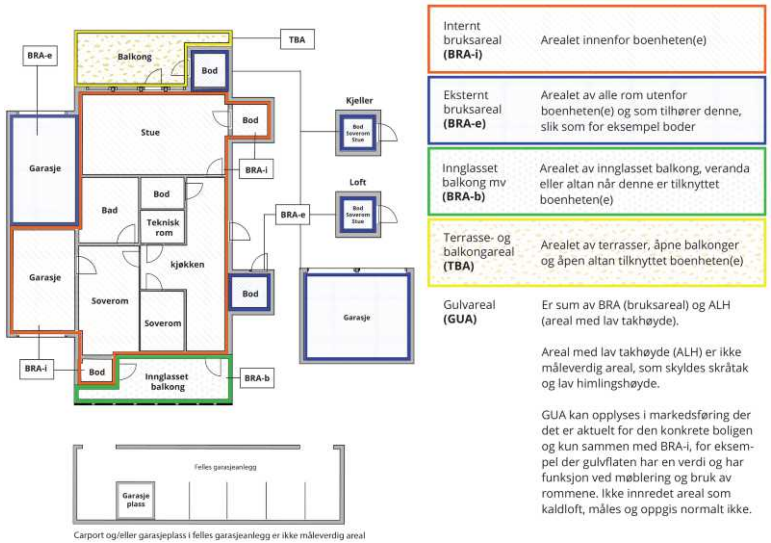
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 110
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	109	3	9	121	
SUM	**109**	**3**	**9**		
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Bod i kjeller på 3 m2, og er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Inn-glasset balkong på 9 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som (BRA-b)

Leiligheten har to felles ute-boder i inngangspartiet.

Garasjeplass med el-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	14	110		0	13432.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malmvegen 98

Hjemmelshaver
Øvre Malmvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE MALMVEGEN BORETTSLAG	948926458			Heimstad Ann-Mari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus ligger i rolige og barnevennlige omgivelser i Kroken, ca 8 km. fra Tromsø sentrum
Terrasseblokken med boligdelen ligger fint til i terrenget og
har utsikt mot Tromsøya, Tromsøysundet, deler av Kvaløya og Ringvassøya.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Malmvegen 98 , 9022 KROKELVDALEN
Gnr 14 - Bnr 110
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.05.2026		Gjennomgått	108	Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

VEDTEKTER

for Øvre Malmveien Borettslag, org nr. 948926458

tilsluttet

Boligbyggelaget Nord

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.oktober 1973, sist endret på generalforsamling den 20. mars 2018. Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter at Lov om borettslag av 6. juni 2003. Ikrafttredelse 15. august 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilsluttet Boligbyggelaget Nord. Styret velger forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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/borettslagets 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, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det vises derfor til "Ordensregler for Øvre Malmveien Borettslag" samt bestemmelser i "Husdyrhold i Øvre Malmveien borettslag", med tilhørende skjema "Søknad om husdyr i Øvre Malmveien Borettslag".

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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal (klimasone) som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(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. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og evt oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(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.

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) Borettslaget skal ha ansvar utskifting av defekte varmtvannsberedere og 1. gangs utskifting av ventilasjonsvifte/motor av same standard.

(3) 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.

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

(5) 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.

(6) 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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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, fire styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseierne 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

- Konstituering
- Gjennomgang av styrets årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlem og øvrige verv
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Skriftlig fullmakt kreves. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

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. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, 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 avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Sikringstiltak på borettslagets eiendom

12-1 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av borettslagets parkeringsområder ute og inne er tillatt, for å forebygge straffbare handlinger som skadeverk og tyveri.

ORDENSREGLER FOR ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG

Følgende ordensregler er i henhold til styrevedtak av 16.1.2006 gjort gjeldende for Øvre Malmveien Borettslag. Vedtaket er hjemlet i gjeldende vedtekter for borettslaget – punkt 4.1.5: *"Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt".*
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at de vedtatte ordensreglene blir fulgt. Den overordnede hensikt med reglene er å hindre at leiligheten/boretten blir brukt slik at andre beboere sjeneres. Reglementet skal sikre borettshaveren ro, orden og hygge i hjemmet.

1. *Bruk av fellesrom*

a) Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, ski, barnevogner, sparker m.v. i trapperom eller ganger dersom dette er til sjenanse for andre eller hindrer fri ferdsel. Sykkelbod/sportsbod i 1. etg. er avsatt til slike formål.
b) Dører skal holdes lukket i vinterhalvåret. Dører til boder og fellesrom skal alltid holdes låst. Inngangsdører skal være låst etter kl. 2200.
c) Søppel skal henlegges i containere på parkeringsplassen, og skal sorteres etter anvisninger gitt av Tromsø kommune. Det er kun alminnelig husholdningsavfall som blir tatt hånd om av de kommunale renovatørene. Annet avfall, som for eksempel i forbindelse med inn- og utflytting, rydding i leiligheter m.v., må den enkelte beboer selv besørge transportert til offentlig godkjent mottak.
d) Varmeovner i fellesrom samt felleslys skal ikke brukes mer enn nødvendig.

2. *Bruk av uteområder - parkering*

a) Borettshaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden og verne om plener og beplantning.
b) Parkering er ikke tillatt inne i borettslagets område utenom merket parkeringsplass. Borettshavere som har garasjeplass bør benytte denne slik at plassene på parkeringsplassen kan benyttes av besøkende og de som ikke har parkeringsplass inne. Borettslaget har inngått avtale med Tromsø Parkering KF om håndheving av parkeringsbestemmelser på borettslagets private grunn, og parkeringsbestemmelsene er regulert gjennom skilting. Parkering utenom anviste plasser vil medføre kontrollavgift eller borttauing for eiers regning.
c) Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer, campingvogner, båter, tilhengere etc. på parkeringsplassen uten etter særskilt tillatelse fra styret.
d) All innkjøring til blokkene er forbudt med unntak av snørydding, vare- og syketransport samt flyttetransport. Innkjøring tillates imidlertid dersom man bringer med seg mer last enn det med rimelighet kan forventes at man kan bære. Når innkjøring tillates skal dette skje med den største aktpågivenhet med hensyn til barn og andre. Innkjøring med moped og motorsykkel er ikke tillatt. Det er montert bevegelig sperrebom nord for oppgang 86.

3. *Bruk av egen leilighet og vedlikehold*

a) Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Høylydt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt avdempet radio, TV og stereo) samt bruk av vaskemaskin, støvsuger o.l. er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl 2300. Radio, TV, stereoanlegg m.v. skal alltid benyttes hensynsfullt og avdempet. Støyende oppussingsarbeider, boring, banking, hobbyarbeider og andre aktiviteter som medfører høyt lydnivå skal ikke forekomme etter kl 2000 på hverdager eller på søn- og helligdager i sin helhet.
b) Alle rom skal være passe oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skade og vedlikehold på sanitær/-eller elektrisk opplegg er borettshaveren ansvarlig for. Borettshaverne er også ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.
c) Det må ikke kastes søppel eller andre fremmedlegemer i toalettet, da dette kan medføre tilstoppet avløp.
d) Borettshaverne skal straks gi styret melding dersom det oppdages skader på bygningene.
e) Styret skal uhindret ha anledning til å foreta inspeksjon av leiligheten for å konstatere hvorvidt det er mangler ved leiligheten eller hvorvidt vedlikeholdsplikten ifølge vedtektene ivaretas.
f) I samsvar med vedtektene må borettshaverne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter med tilhørende boder. Borettshaveren har plikt til å rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing/vedlikehold i henhold til ny "Lov om borettslag", med hoveddel iverksatt 15. august 2005. Ved fraflytting/salg kan styret tilbakeholde en del av omsetningssummen inntil påpekte mangler er utbedret.
g) Styret gjør oppmerksom på at andelseier har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som en eier av en enebolig. Styret skal gir beskjed dersom det er skader på det elektriske anlegget i fellesarealer.

4. *Bruk av balkonger/ klimasone(vinterhage)*

a) Balkongen er å regne som en del av leiligheten og forutgående bestemmelser om bruk av leiligheten gjelder også for denne.
b) Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, matter m.v. fra balkong eller vindu. Dette må foregå utenfor blokkene eller fra felles luftebalkonger på storblokken.
c) Det er ikke tillatt å henge klær til tørk eller lufte sengeklær, matter, tepper m.v. på balkonggelender dersom det kan være til sjenanse for øvrige beboere
d) Det er ikke tillatt å bruke grill med åpen flamme, herunder gassgrill på balkongene. Grilling må foregå med varsomhet og ikke være til sjenanse for andre beboere. Det skal videre utvises stor varsomhet ved bruk av stearinlys og lamper med åpen flamme.

5. *Renhold ute og inne*

a) Borettslaget har inngått kontrakt om ukentlig renhold av trappeoppganger/inngangsparti/fellesboder som utføres av innleid rengjøringsbyrå.
b) Om vinteren påligger det ukehavende å forestå nødvendig snørydding og fjerning av is i inngangspartier og på rømningsbalkongene. Om sommeren skal ukehavende spyle og koste platt og trapp. Ukehavende skal dessuten se til at hoveddøren er stengt kl 2200.
c) Ukehavende som er bortreist, eller som av andre grunner ikke kan utføre sine oppgaver, skal sørge for vikar/bytte med andre.

6. *Husdyrhold*

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret (jfr. §4-1 (5) i vedtektene), dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Den som ønsker å holde husdyr må benytte eget søknadsskjema og innhente uttalelse fra alle i oppgangen. Det må foreligge godkjenning fra minst 2/3 av beboerne før styret behandler søknaden. Som vedlegg må det også leveres undertegnet erklæring om overholdelse av regler for dyrehold. Berettigede klager eller dersom dyret er til sjenanse kan føre til at tillatelsen trekkes tilbake, og dyret må da fjernes.
Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret (om det ikke finnes i infomappa). Unntatt fra denne bestemmelse er husdyr som holdes i bur eller akvarium.

Borettslagets styre har rett og plikt til å påtale brudd på instruks og ordensregler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Malmvegen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Sted: Krokelva Grendehus

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Øvre Malmvegen 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.

24.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Øvre Malmvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 15.04.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Øvre Malmvegen Borettslag onsdag 15.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Øvre Malmvegen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00
Sted: Krokelva Grendehus

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av styremedlemmer

5.4 Valg av varamedlemmer

5.5 Valg av valgkomite

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 El bil ladder..

7 Avtale om bruk av borettslagets areal og fremtidig terreng endring

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: _____er valgt 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 27.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 213600

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 231200,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 27.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens innstilling:**

Cato Holien velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens innstilling:**

Håkon Arntsen velges til styremedlem for 2 år.

Norun A. Pedersen velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

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

5.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

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

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

6. El bil ladder..

Forlite laddere ute på parkeringsplassen..

Forslag til vedtak: Kan vi ikke få 1 eller 2 stk laddere til ute på parkeringsplassen, det viser seg at 2 stk er forlite.. det er ofte opptatt når jeg/folk kommer hjem på ettermiddagen/ kvelden...! Å jeg har ikke fast plass i garasjen og ingen mulighet for egen ladder... mvh Roger Larsen nr 86

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vi kan åpne for at vi monterer en til EL-bil ladder. Men det opplyses at vi da mister en stykk parkering i en allerede krevende parkerings situasjon i borettslaget.

7. Avtale om bruk av borettslagets areal og fremtidig terreng endring

Troms fylkeskommune planlegger å etablere en hvilebu for bussjåfører ved snuplassen i Malmvegen. I den forbindelse ønsker de midlertidig bruk av ca. 130 m² av borettslagets eiendom.

Tiltaket innebærer anleggsarbeid og terrengtilpasning, hvor deler av terrenget vil bli varig endret. Fylkeskommunen har tilbudt en kompensasjon på kr 25 000.

I henhold til borettslagsloven § 8-9 punkt 5: *andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning* skal dette vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Troms fylkeskommune, forutsatt at vilkårene anses tilfredsstillende.

Årsmelding 2025 for Øvre Malmvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Øvre Malmvegen Borettslag, org.nr.948926458, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 80 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1786949. 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. Øvre Malmvegen Borettslag benytter Norik HMS og Internkontrollsystem for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 2 302 992,-.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 726 842,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 4 525 106,-.

I tillegg har boligselskapet kr 883 589,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Ingen andeler er omsatt i 2025.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Cato W. Holien
Nestleder, Ann Karin Aasvik
Styremedlem, Jan Thomas Schwenke
Styremedlem, Håkon Arntsen
Styremedlem, Norun Anita Pedersen
Varamedlem, Mats Solvang

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt syv møter hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- Generell drift
- Vårdugnad
- Utredet mulighet for utvidelse av parkering, ble stoppet av kommunen
- Inngått samarbeid med Norik HMS og Internkontrollsystem, for å ivareta HMS,Internkontroll og vedlikehold av borettslaget

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Pusse opp gapahuk, denne har blitt slitt med årene og trenger ny bålpanne
- Vårdugnad
- Pusse opp støttemur ved garasje.
- Generell drift

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 976 080	6 975 825	6 837 809	7 073 567
Andre driftsinntekter	2	57 486	38 000	43 800	44 000
Sum inntekter		**7 033 566**	**7 013 825**	**6 881 609**	**7 117 567**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	500 076	536 825	476 296	575 609
Styrehonorar	4	213 600	200 000	148 100	222 144
Revisjonshonorar	5	12 289	12 300	11 485	12 720
Forretningsførerhonorar		170 826	170 826	162 691	177 659
Konsulenttjenester	6	13 451	20 000	13 926	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	118 242	180 000	83 970	250 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	31 675	5 000	773	25 000
Annet vedlikehold	9	225 907	336 000	217 981	213 420
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	126 068	113 300	124 820	124 500
Kostnader TV/Internett		263 148	260 160	258 293	260 160
Forsikringsskader		0	0	10 000	0
Forsikring	11	379 463	377 141	344 237	397 661
Kontingenter		24 000	24 000	24 000	24 000
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 668 534	1 718 200	1 672 280	1 710 000
Energi og brensel	13	97 793	127 000	122 295	105 000
Andre driftskostnader	14	99 748	78 000	73 800	100 775
Avskrivninger	19	13 218	13 218	13 218	13 218
Sum kostnader		**3 958 037**	**4 171 969**	**3 758 165**	**4 221 866**
Driftsresultat		**3 075 530**	**2 841 856**	**3 123 444**	**2 895 701**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	199 735	80 000	180 304	100 000
Finanskostnader	16	972 273	1 000 690	1 059 691	857 105
Resultat finansposter		**-772 537**	**-920 690**	**-879 387**	**-757 105**
Ordinært resultat før skatt		**2 302 992**	**1 921 166**	**2 244 057**	**2 138 596**
Årets resultat		**2 302 992**	**1 921 166**	**2 244 057**	**2 138 596**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 302 992	0	2 244 057	0
Sum disponeringer		**2 302 992**	**0**	**2 244 057**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 798 264	3 798 264	3 126 532	4 525 106
Periodens resultat		2 302 992	1 921 166	2 244 057	2 138 596
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		13 218	13 218	13 218	13 218
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-73 529	0
Avdrag på lån		-1 560 535	-1 541 046	-1 482 854	-1 641 474
Innskudd øremerkede midler		-28 833	-300 000	-29 160	-300 000
Endring i disponible midler		**726 842**	**93 337**	**671 732**	**210 340**
Sum disponible midler		**4 525 106**	**3 891 601**	**3 798 264**	**4 735 446**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	24 676 395	24 676 395
Tomter	18, 22	680 000	680 000
Andre fellesanlegg	19	72 697	85 915
Sum varige anleggsmidler		**25 429 092**	**25 442 310**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	883 589	854 756
Sum finansielle anleggsmidler		**883 589**	**854 756**
Sum anleggsmidler		**26 312 681**	**26 297 065**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		19 204	29 542
Forskuddsfakturerte kostnader		417 249	396 190
Kundefordringer		2 834	0
Andre fordringer		29 389	0
Sum fordringer		**468 676**	**425 732**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 889 882	4 192 844
Innestående på skattetrekkskonto		956	22 969
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 890 838**	**4 215 813**
Sum omløpsmidler		**5 359 514**	**4 641 545**
SUM EIENDELER		**31 672 195**	**30 938 610**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital 01.01		7 939 944	5 695 887
Årets endringer i egenkapital		2 302 992	2 244 057
Sum egenkapital 31.12		**10 250 937**	**7 947 944**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	18 130 450	19 690 984
Borettsinnskudd	21, 22	2 456 400	2 456 400
Sum langsiktig gjeld		**20 586 850**	**22 147 384**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 250	24 342
Leverandørgjeld		422 855	394 159
Skyldig off. myndigheter		7 352	29 088
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		59 597	59 684
Påløpte renter		85 614	103 949
Påløpte avdrag	22, 23	239 787	225 811
Gjeld finansieringsforetak		10 954	6 249
Sum kortsiktig gjeld		**834 409**	**843 281**
Sum gjeld		**21 421 259**	**22 990 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 672 195**	**30 938 610**

31.12.25
Øvre Malmvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Cato W Holien Styreleder	Ann Karin Aasvik Nestleder	Norun Anita Pedersen Styremedlem
Håkon Arntsen Styremedlem	Jan Thomas Schwenke Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	4 025 856	4 025 693	3 908 400	4 166 592
Garasjeleie	145 908	145 908	145 908	145 908
Parkeringsleie	2 328	2 328	2 328	2 328
Renter lån	1 000 692	1 000 690	1 048 212	857 105
TV - Internett	260 160	260 160	254 129	260 160
Avdrag lån	1 541 136	1 541 046	1 478 832	1 641 474
Sum	**6 976 080**	**6 975 825**	**6 837 809**	**7 073 567**

Borettslaget består av 80 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	29 389	28 000	28 672	29 000
Inntekter elbillading	25 263	10 000	15 128	15 000
Andre inntekter	2 834	0	0	0
Sum	**57 486**	**38 000**	**43 800**	**44 000**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	439 227	425 250	440 693	440 000
Påløpte feriepenger	59 596	51 030	59 683	52 800
Andre honorarer	0	4 000	4 000	4 000
Arbeidsgiveravgift	47 623	45 445	41 091	52 309
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	4 708	0	4 715	4 200
Pensjonskostnader	0	10 100	10 822	11 300
Refusjon sykepenger	-85 326	0	-85 506	0
Yrkesskadeforsikring	780	1 000	799	1 000
Innskuddspensjon	33 468	0	0	10 000
Sum	**500 076**	**536 825**	**476 296**	**575 609**

Borettslaget har fast ansatt vaktmester i 50% stilling og renholder på timelønn.
Andre honorar er til valgkomiteen
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	213 600	200 000	148 100	222 144
Sum	**213 600**	**200 000**	**148 100**	**222 144**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	12 289	12 300	11 485	12 720
Sum	**12 289**	**12 300**	**11 485**	**12 720**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Inkl mva

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	11 763	20 000	12 238	10 000
Teknisk rådgivning	1 688	0	1 688	0
Sum	**13 451**	**20 000**	**13 926**	**10 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	10 296	100 000	28 006	150 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	34 842	60 000	10 037	60 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	73 104	20 000	45 732	40 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	196	0
Sum	**118 242**	**180 000**	**83 970**	**250 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	20 068	5 000	773	25 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	11 606	0	0	0
Sum	**31 675**	**5 000**	**773**	**25 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Sommer- og vintervedlikehold	185 875	140 000	121 226	160 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	695	1 000	123	1 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	50 000	53 116	12 420
Annet vedlikehold	39 337	145 000	43 517	40 000
Sum	**225 907**	**336 000**	**217 981**	**213 420**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	126 068	113 300	124 820	124 500
Sum	**126 068**	**113 300**	**124 820**	**124 500**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	372 487	370 127	337 399	390 441
Premie sikringsfond felleskostnader	6 976	7 014	6 838	7 220
Sum	**379 463**	**377 141**	**344 237**	**397 661**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 287 322	1 348 200	1 302 588	1 320 000
Eiendoms- og festeavgift	381 212	370 000	369 692	390 000
Sum	**1 668 534**	**1 718 200**	**1 672 280**	**1 710 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	97 793	127 000	122 295	105 000
Sum	**97 793**	**127 000**	**122 295**	**105 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	4 249	0	0	5 000
Annen leiekostnad	8 086	0	0	10 000
Verktøy	269	10 000	10 035	10 000
Driftsmateriale	19 645	22 000	26 684	20 000
Datautstyr (hardware)	10 043	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	9 420	3 500	3 516	10 000
Kontorrekvisita	825	5 000	0	5 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	4 095	2 000	1 869	2 000
Drivstoff	752	1 200	1 069	1 200
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	4 344	4 500	5 065	4 500
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	1 843	1 800	2 026	1 800
Andre reisekostnader	773	0	213	500
Gaver	8 100	0	0	0
Styrekostnader	9 497	5 000	12 095	5 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	442	2 000	1 170	2 000
Bank og kortgebyrer	2 735	3 000	2 971	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Andre gebyrer	6 782	0	0	1 900
Kostnader for bomiljøtiltak	3 939	3 000	0	4 000
Andre driftskostnader	2 035	10 000	5 214	10 000
Sum	**99 748**	**78 000**	**73 800**	**100 775**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	199 735	80 000	180 304	100 000
Sum	**199 735**	**80 000**	**180 304**	**100 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	972 273	1 000 690	1 059 691	857 105
Sum	**972 273**	**1 000 690**	**1 059 691**	**857 105**

Øvre Malmvegen Borettslag - noter

Note 17 - Bygninger

	Elbilading - ute	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering - 1994-2004	Garasjeplasser	Oppgradering elektrisk anlegg	Avfallssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	73 529	11 546 400	11 782 172	23 000	244 617	352 382
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	73 529	11 546 400	11 782 172	23 000	244 617	352 382
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 529	11 546 400	11 782 172	23 000	244 617	352 382
Anskaffelsesår :	2024	1974	2004	2004	2006	2016
Antatt levetid i år :						

	Utvendig betongtrapp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	654 294
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	654 294
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	654 294
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	680 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	680 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	680 000
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Gnr 110/bnr 111

Øvre Malmvegen Borettslag - noter

Note 19 - Andre fellesanlegg

	Snøfreser	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 038	131 443
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 038	131 443
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 038	58 745
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	72 697
Årets avskrivninger :	0	13 218
Anskaffelsesår :	2017	2021
Antatt levetid i år :	5	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	854 756	825 596
Innskudd	28 833	29 160
Sum	**883 589**	**854 756**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	2 456 400	2 456 400
Sum	**2 456 400**	**2 456 400**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	20 826 637	22 373 195
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	25 356 395	25 356 395

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Vedlikehold	Dvierse vedliekhold	Hovedlån
Lånenummer:	**16367451916**	**12135555140**	**167129741**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2017	2005
Rentesats:	5.05 %	5.15 %	4.281 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.08.2053	20.09.2047	01.05.2030
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	9 000 000	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 421 442	7 486 326	8 009 027
Avdrag i perioden:	66 254	168 631	1 311 674
Lånesaldo 31.12:	**4 355 188**	**7 317 695**	**6 697 353**
Saldo 5 år frem i tid:	3 945 039	6 273 553	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135555140	32	103 714	3 318 848
	4	103 445	413 780
	12	103 102	1 237 224
	4	89 948	359 792
	4	84 706	338 824
	7	72 066	504 462
	17	67 338	1 144 746
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367451916	32	61 727	1 975 264
	4	61 566	246 264
	12	61 362	736 344
	4	53 533	214 132
	4	50 413	201 652
	7	42 891	300 237
	17	40 077	681 309
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167129741	32	94 922	3 037 504
	4	94 676	378 704
	12	94 362	1 132 344
	4	82 323	329 292
	4	77 525	310 100
	7	65 957	461 699
	17	61 630	1 047 710

Resultat og balanse med noter for Øvre Malmvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Malmvegen Borettslag

Styreleder	Cato W. Holien (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Håkon Arntsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ann Karin Aasvik (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Norun Anita Pedersen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Jan Thomas Schwenke (sign.)	19.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Øvre Malmvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9VQCR-PADBA-3OCYM-0M6L9-6R6SI-Z18Y7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 26. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9VQCR-PADBA-3OCYM-0M6L9-6R6SI-Z18Y7

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 13:12:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9VQCR-PADBA-3OCYM-0M6L9-6R6SI-Z18Y7

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Malmvegen Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Krokelva Grendehus .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet 11.

Vedtak:

11 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
10 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Sandra Hansen (Bonord) er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Håkon Arntsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Norun A. Pedersen 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 27.03.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke aktuelt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 213600

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 231200,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 27.03.2025).

5.

VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Cato Holien velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Håkon Arntsen velges til styremedlem for 2 år.

Norun A. Pedersen velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

Vedtak:

Unn Lyngmo velges til varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

Vedtak:

Jan Inge Lilleng og Jonny Svendsen velges som valgkomitè for 1 år.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

_____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling. (Styret kommer tilbake med delegater på et senere tidspunkt).

6. El bil ladder..

Forlite laddere ute på parkeringsplassen..

Vedtak:

Generalforsmalingen ønsker ikke å gi fra seg en utvendig parkeringsplass til el-billader.

7. Avtale om bruk av borettslagets areal og fremtidig terreng endring

Troms fylkeskommune planlegger å etablere en hvilebu for bussjåfører ved snuplassen i Malmvegen. I den forbindelse ønsker de midlertidig bruk av ca. 130 m² av borettslagets eiendom.

Tiltaket innebærer anleggsarbeid og terrengtilpasning, hvor deler av terrenget vil bli varig endret. Fylkeskommunen har tilbudt en kompensasjon på kr 25 000.

I henhold til borettslagsloven § 8-9 punkt 5: *andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning* skal dette vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Troms fylkeskommune, forutsatt at vilkårene anses tilfredsstillende.

Protokoll for Øvre Malmvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sandra Hansen (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Håkon Arntsen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Norun Anita Pedersen (sign.)	16.04.2026

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

Saks nr. 339/73

BRUKSTILLATELSE
jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Tromsø Boligbyggelag,
Storgt. 25,
9000 Tromsø

Etter besiktigelse foretatt den 24. september 1974 gis herved midlertidig

brukstillatelse av boligbygg 8 leiligh. 4 rom + kj.
2 " 3 " + "
8 " 2 " + "

på eiendommen

Blokk 77 Malmvegen nr. 98 , 100

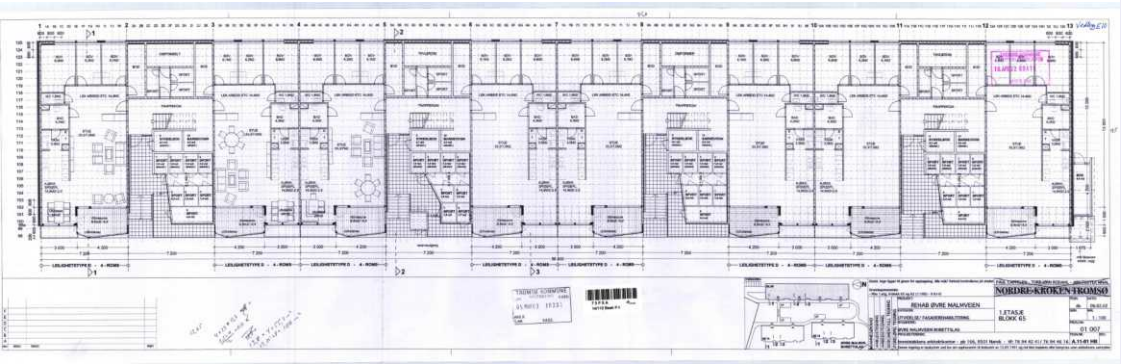
Merknader/Gjenstående arbeide:
Mont. ventilkapper utv.

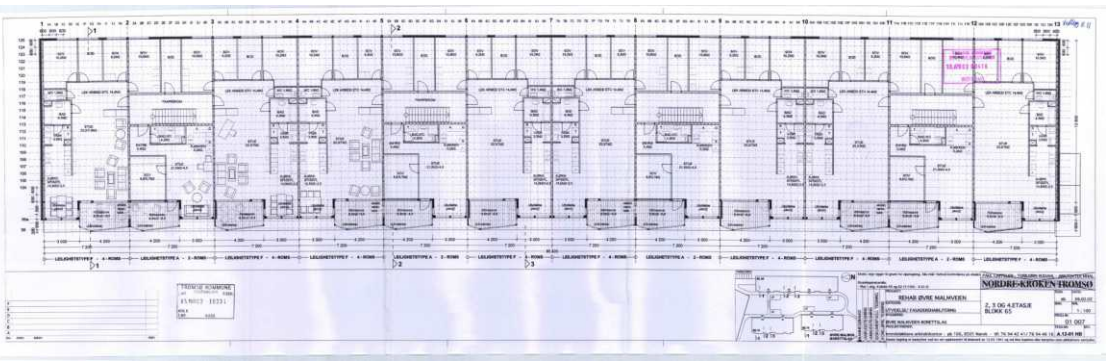
Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen

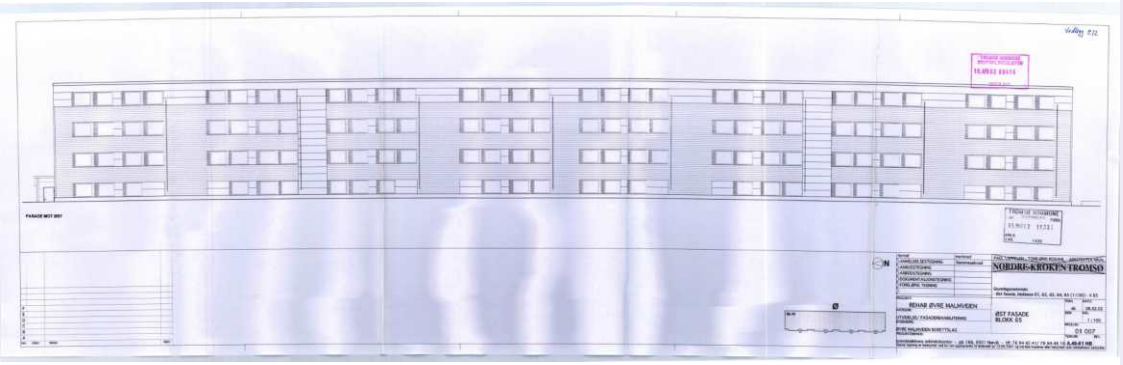
9000 Tromsø, den 24. september 1974

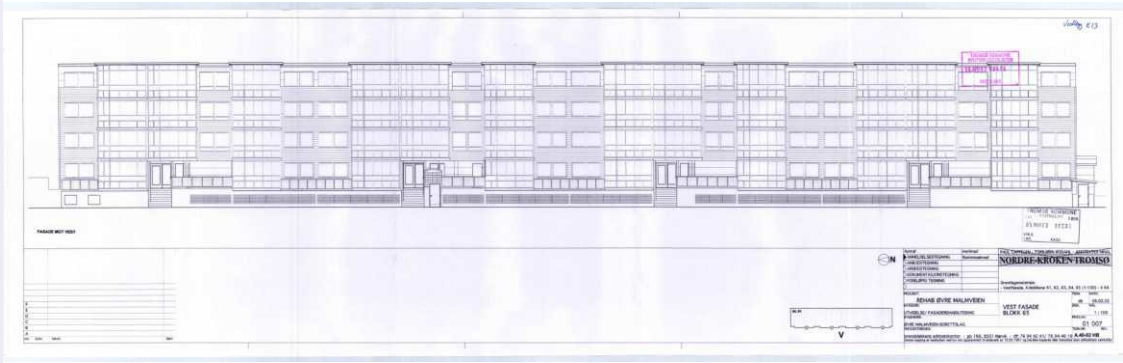
Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

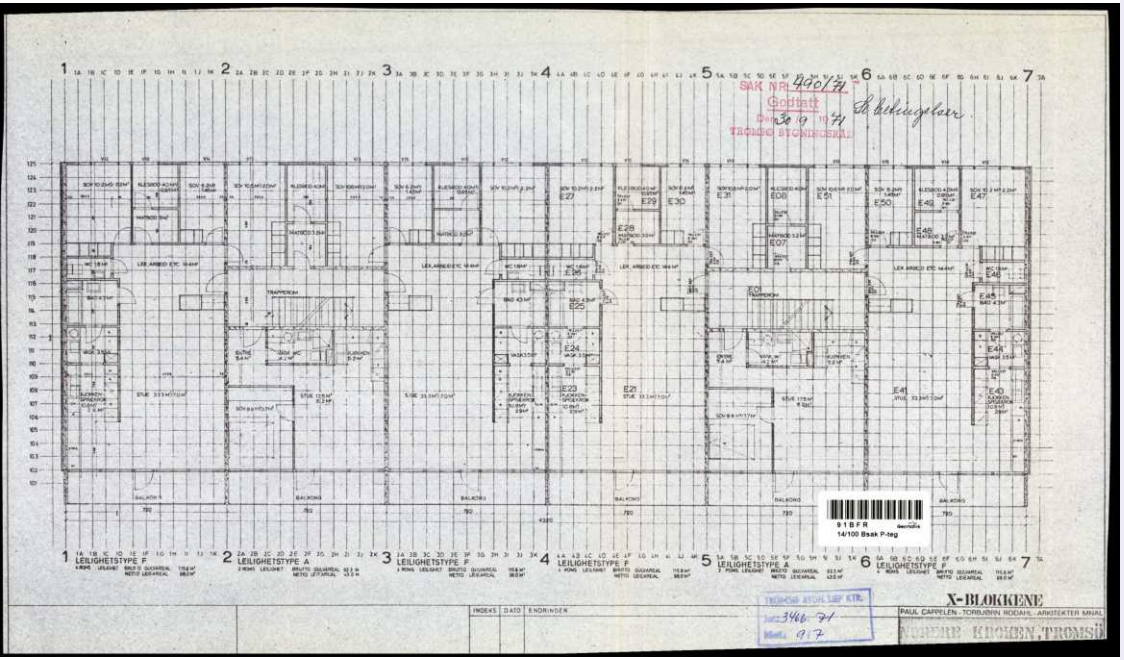
OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

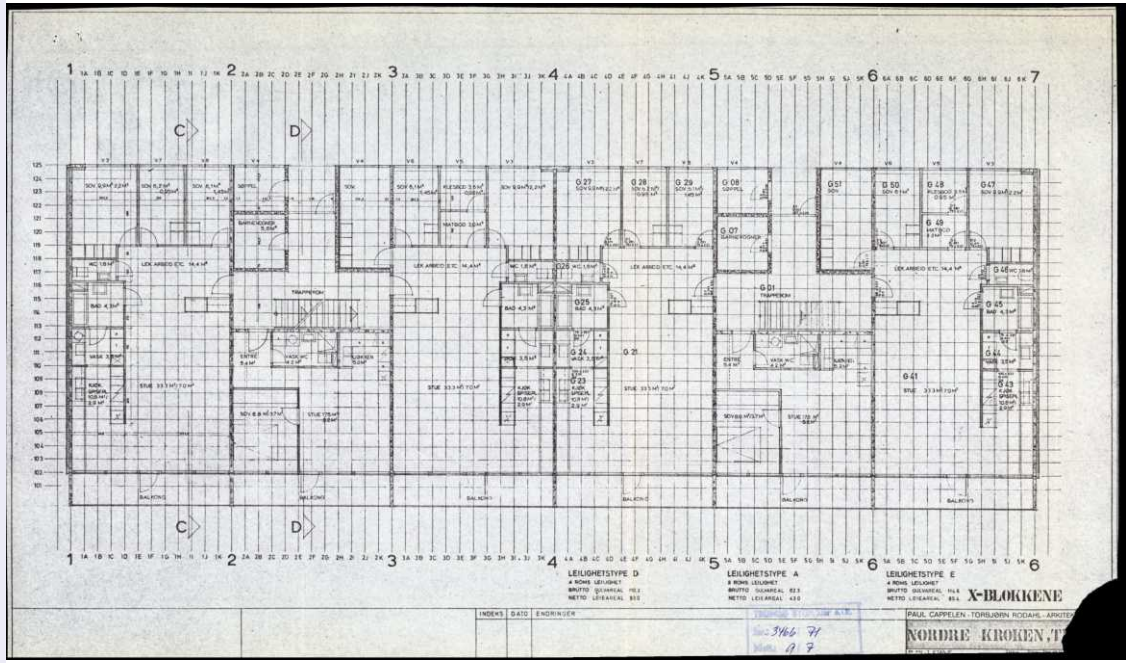

NORDRE-KROKEN TROMSØ
REHAB ØVRE MALMVEIEN
1.ETASJE
BLOKK G5

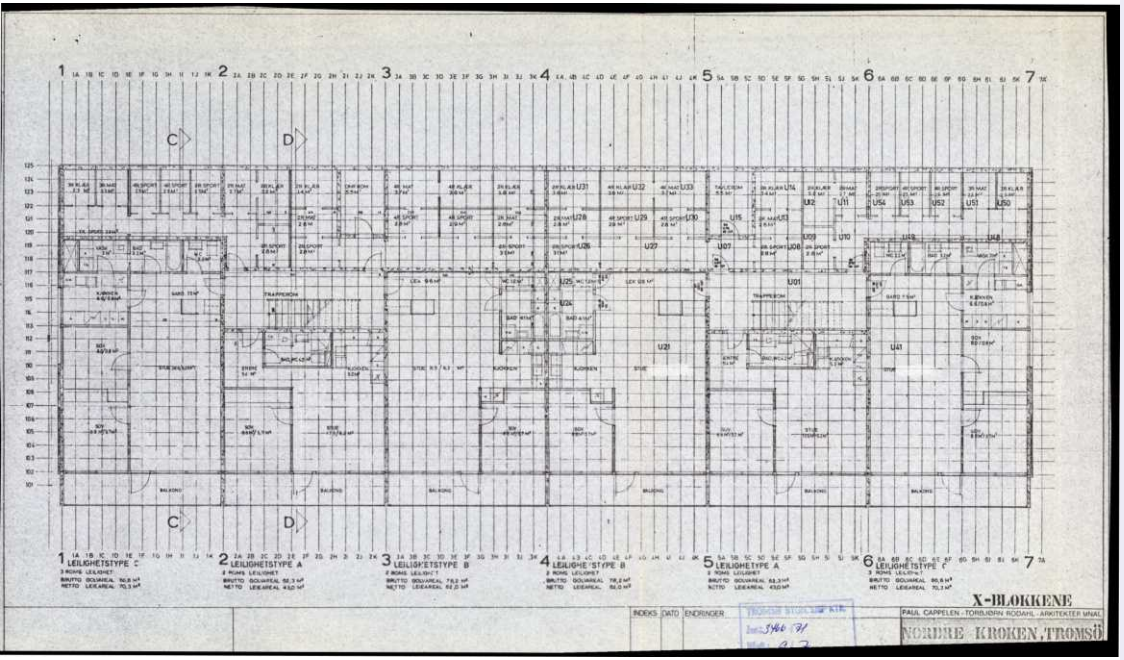

NORDRE-KROKEN TROMSØ
REHAB ØVRE MALMVEIEN
2. OG 4.ETASJE
BLOKK G5

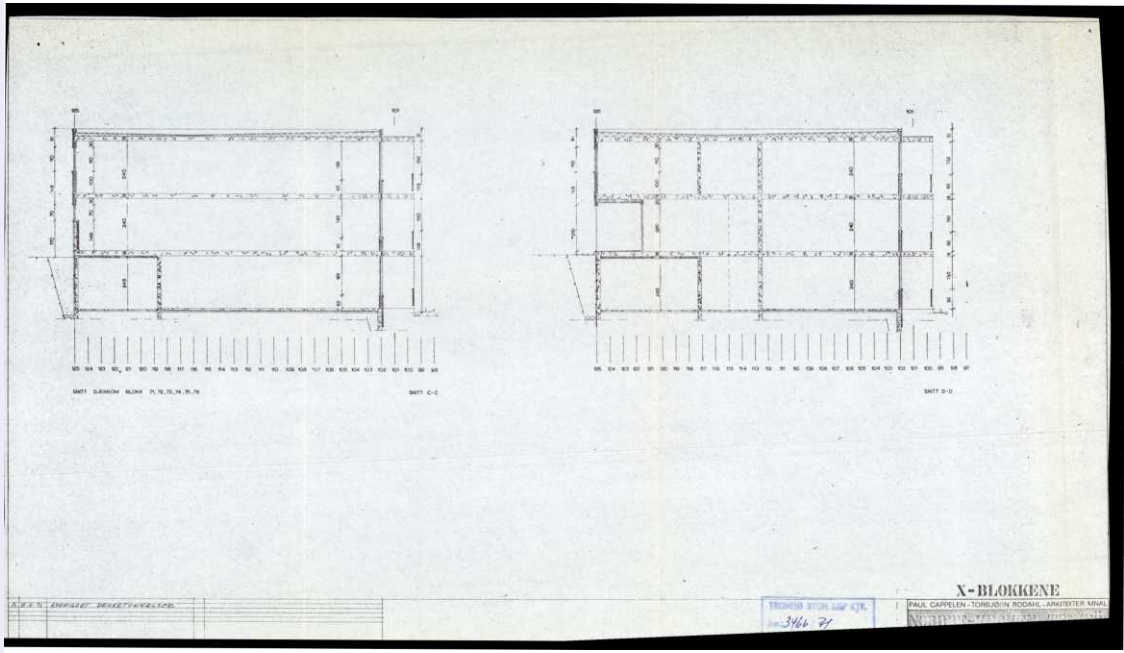

FASADE MOT ØST
NORDRE-KROKEN-TROMSO
REHAB ØVRE MALMVEIEN
ØST FASADE
BLOKK E6
01 007


FASADE MOT VEST
NORDRE-KROKEN-TROMSO
REHAB ØVRE MALMVEIEN
VEST FASADE
BLOKK E6
01 007

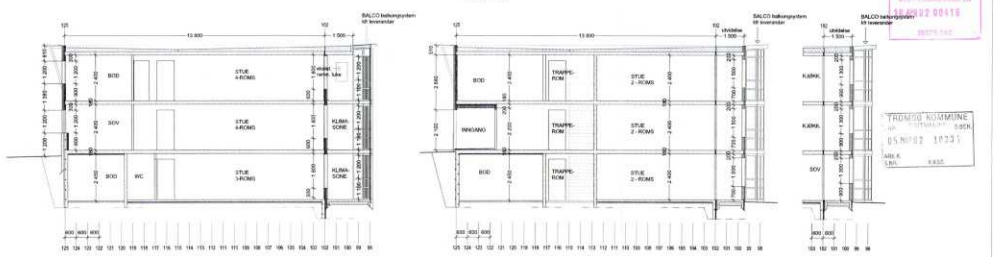

SAK NR. 990/71
Godtatt
Dato 30 9 1971
TROMSØ STOMMESAK
LEILIGHETSTYPE F
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE F
LEILIGHETSTYPE F
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE F
X-BLOKKENE
INDEKS | DATO | ENDRINGER
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN, TROMSØ
TROMSØ BYGNINGSSJEF KTR.
Sak 3466 71
Mappe 917


LEILIGHETSTYPE D
LEILIGHETSTYPE A
LEILIGHETSTYPE E
X-BLOKKENE
INDEKS | DATO | ENDRINGER
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITE
NORDRE KROKEN, T
TROMSØ BYGNINGSSJEF KTR.
Sak 3466 71
Mappe 917

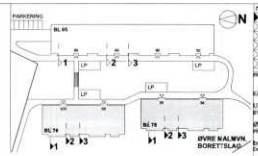

1 LEILIGHETSTYPE C
2 LEILIGHETSTYPE A
3 LEILIGHETSTYPE B
4 LEILIGHETSTYPE B
5 LEILIGHETSTYPE A
6 LEILIGHETSTYPE C
X-BLOKKENE
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN, TROMSØ


X-BLOKKENE
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

Vedlegg E9



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSKLIFEN
05.MAR02 10731



	formål	merknad
▶	ANMELDELSESTEGNING	Rammesøknad
	- ANBUDSTEGNING	
	- ARBEIDSTEGNING	
	- DOKUMENTASJONSTEGNING	
	- FORELØPIG TEGNING	

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

NORDRE KROKEN TROMSØ

Bygget, tegn ligger til grunn for oppbygg. Alle mål/ forhold kontrollert på stedet.

Grunnlagsmaterialer:
- Snitt, bloks 77, 78 (1:100) - 8.53

PROSJEKT: REHAB ØVRE MALMVEIEN
KATEGORI: UTVIDELSE/ FASADEREHABILITERING
BYGGHERRE:
ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG
PROSJEKTERENDE:

HOVEDSNITT 1 OG 2
FASADESNITT 3

BLOKK 77, 78

TEGN. db DATO 06.02.02
SIGN. MÅL 1:100
PROSJ.NR 01 007
TEGNNR. REV.

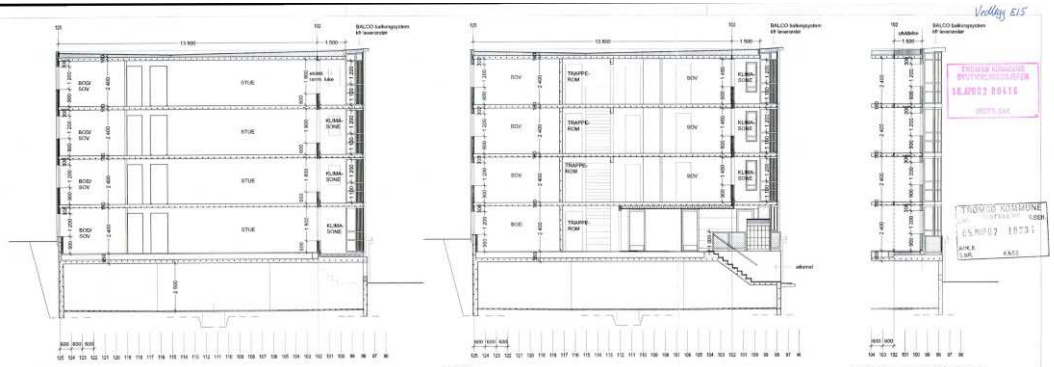
brendelokkens arkitektkontor - pb 166, 8501 Narvik - tlf: 76 94 42 41/ 76 94 46 16 **A.50-01 LB**

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens samtykke

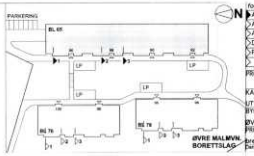
FREDAG

rev	dato:	tekst:	sign:

Vedlegg E15



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSKLIFEN
05.MAR02 10731



	formål	merknad
▶	ANMELDELSESTEGNING	Rammesøknad
	- ANBUDSTEGNING	
	- ARBEIDSTEGNING	
	- DOKUMENTASJONSTEGNING	
	- FORELØPIG TEGNING	

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

NORDRE KROKEN TROMSØ

Bygget, tegn ligger til grunn for oppbygging. Alle mål/ forhold kontrolleres på stedet.

Grunnlagsmaterialer:
- Snitt, bloks 62, 64, 61, 63, 63 (1:100) - X 63

PROSJEKT: REHAB ØVRE MALMVEIEN
KATEGORI: UTVIDELSE/ FASADEREHABILITERING
BYGGHERRE:
ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG
PROSJEKTERENDE:

HOVEDSNITT 1 OG 2
FASADESNITT 3

BLOKK 65

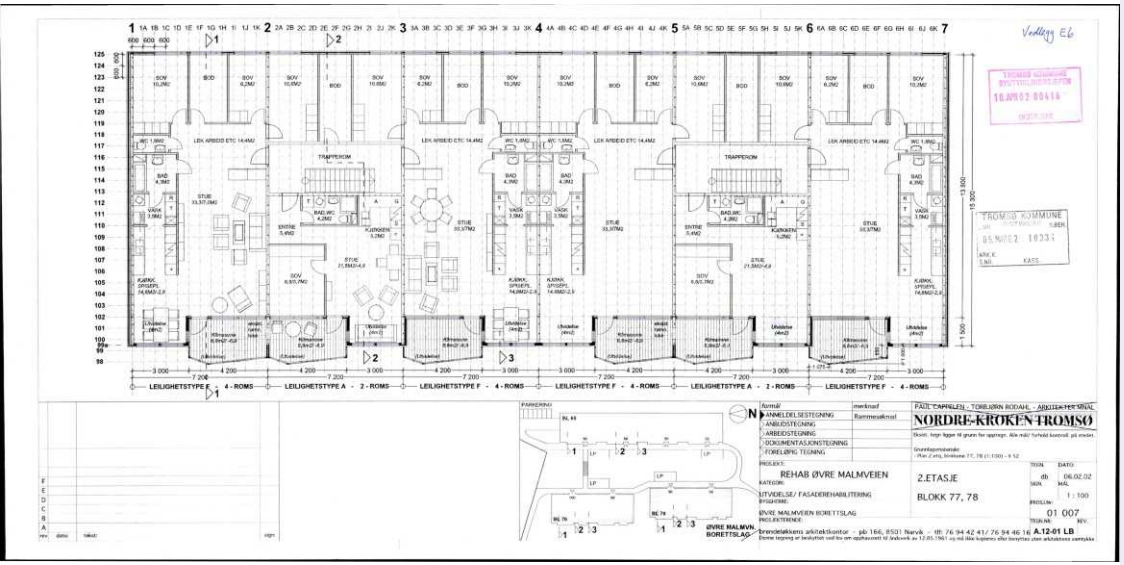
TEGN. db DATO 06.02.02
SIGN. MÅL 1:100
PROSJ.NR 01 007
TEGNNR. REV.

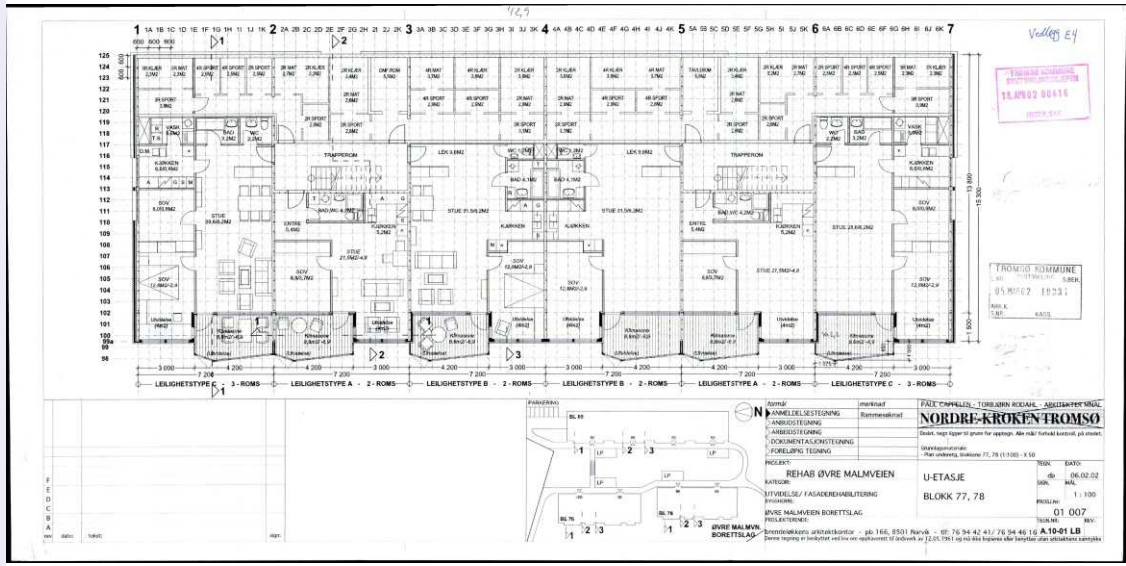
brendelokkens arkitektkontor - pb 166, 8501 Narvik - tlf: 76 94 42 41/ 76 94 46 16 **A.50-01 HB**

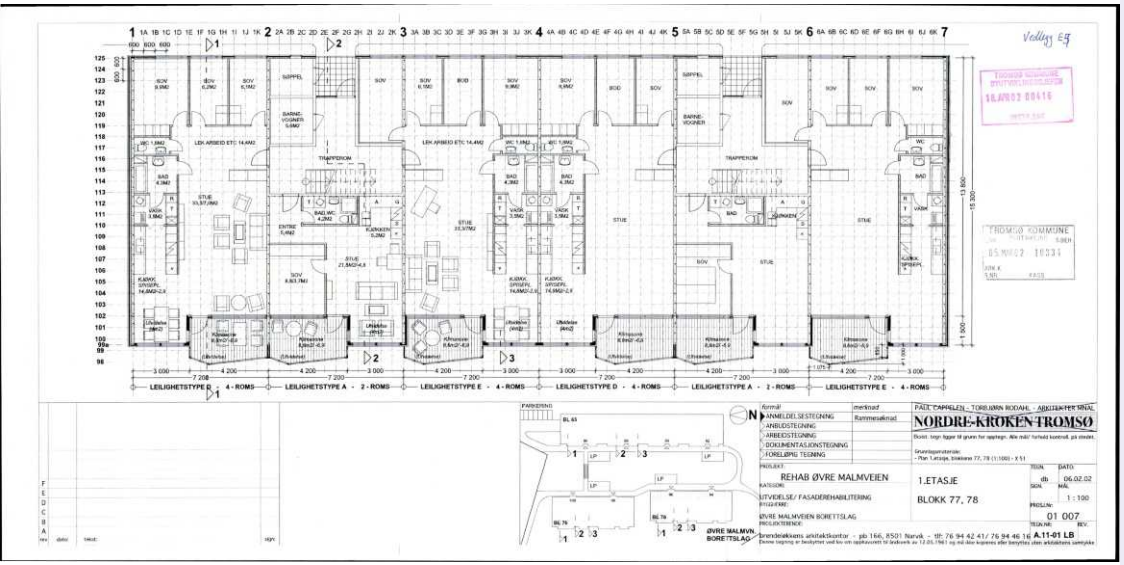
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens samtykke

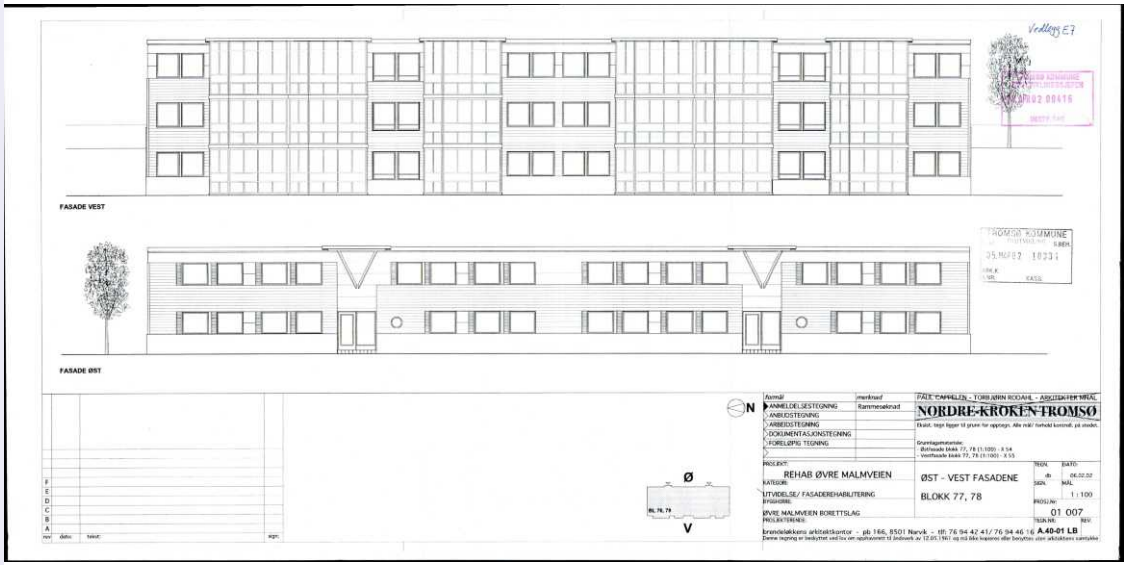
FREDAG

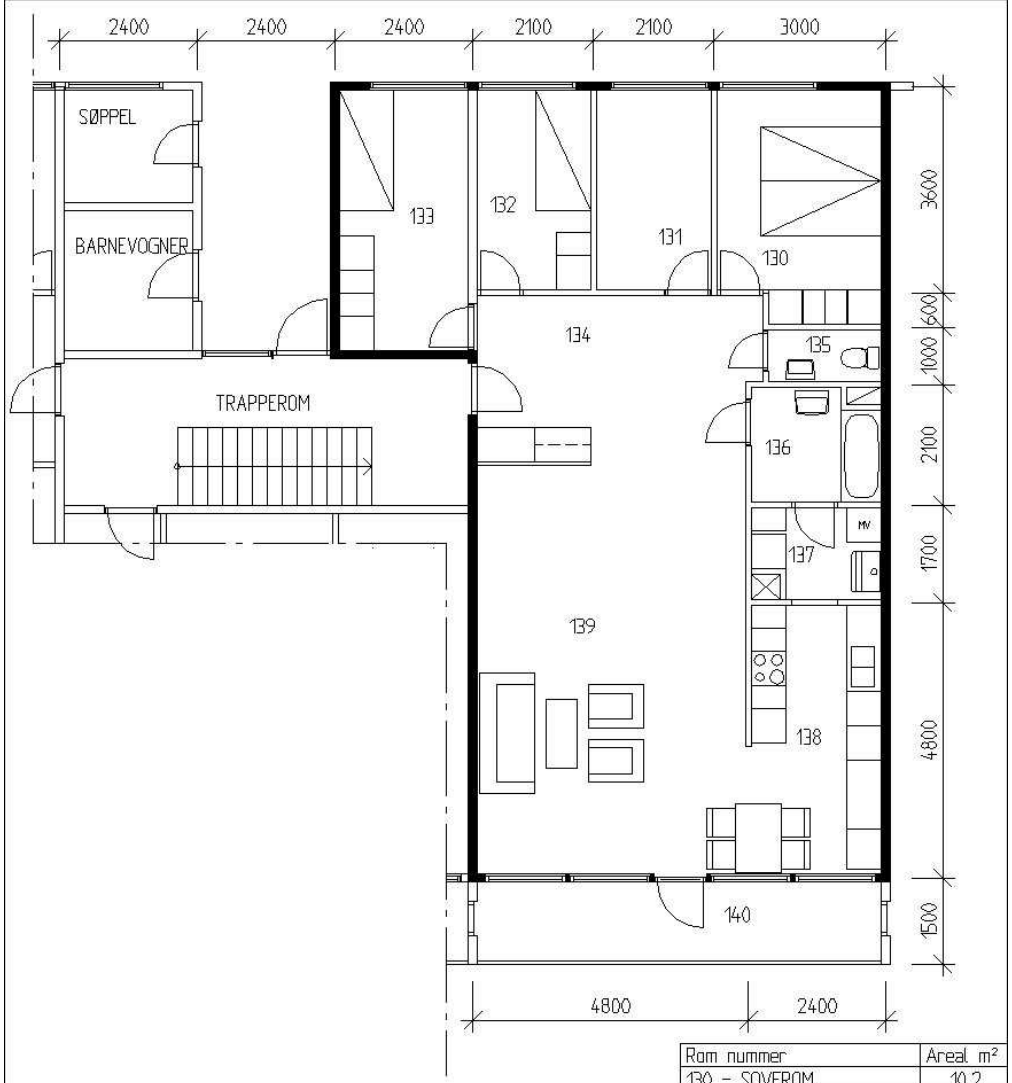
rev	dato:	tekst:	sign:


LEILIGHETSTYPE E - 4 - ROMS
LEILIGHETSTYPE A - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE F - 4 - ROMS
LEILIGHETSTYPE F - 4 - ROMS
LEILIGHETSTYPE A - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE F - 4 - ROMS
NORDRE KROKEN TROMSØ
REHAB ØVRE MALMVEIEN
2.ETASJE
BLOKK 77, 78
ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG
01 007
A.12-01 LB

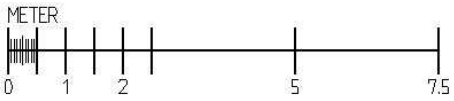

LEILIGHETSTYPE C - 3 - ROMS
LEILIGHETSTYPE A - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE B - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE B - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE A - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE C - 3 - ROMS
NORDRE KROKEN TROMSØ
REHAB ØVRE MALMVEIEN
U-ETASJE
BLOKK 77, 78
ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG
01 007
A.10-01 LB


Vedlegg E9
TROMSØ KOMMUNE
08.MAR02 00416
1 1A 1B 1C 1D 1E 1F 1G 1H 1I 1J 1K 2 2A 2B 2C 2D 2E 2F 2G 2H 2I 2J 2K 3 3A 3B 3C 3D 3E 3F 3G 3H 3I 3J 3K 4 4A 4B 4C 4D 4E 4F 4G 4H 4I 4J 4K 5 5A 5B 5C 5D 5E 5F 5G 5H 5I 5J 5K 6 6A 6B 6C 6D 6E 6F 6G 6H 6I 6J 6K 7
LEILIGHETSTYPE D - 4 - ROMS
LEILIGHETSTYPE A - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE E - 4 - ROMS
LEILIGHETSTYPE D - 4 - ROMS
LEILIGHETSTYPE A - 2 - ROMS
LEILIGHETSTYPE E - 4 - ROMS
PARSELL
BL 63
BL 76
BL 78
ØVRE MALMVN. BORETTSLAG
N
PÅL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN TROMSØ
Bygg. Dato: Bygge tillatelse for oppføring. Alle mål/ forhold kontrollf. på stedet.
Grunnlagsmaterialer:
- Plan 1.etasje, blokkene 77, 78 (1:100) - X 51
PROSJEKT: REHAB ØVRE MALMVEIEN
KATEGORI: UTVIDELSE/ FASADEREHABILITERING
BYGGSTRE: ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG
PROSJEKTERINGS: 1.ETASJE
BLOKK 77, 78
TEGN. db
DATO: 06.02.02
SIGN.
MÅL: 1 : 100
PROSJ.Nr: 01 007
TEGN.NR: A.11-01 LB
REV:
brendeløkkens arkitektkontor - pb 166, 8501 Narvik - tlf: 76 94 42 41/ 76 94 46 16
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens samtykke
FEDCBA
rev dato: tekst: sign:


Vedlegg E7
TROMSØ KOMMUNE
08.MAR02 00415
FASADE VEST
FASADE ØST
TROMSØ KOMMUNE
Ø
V
BL 76, 79
N
PÅL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
NORDRE KROKEN TROMSØ
Bygg. Dato: Bygge tillatelse for oppføring. Alle mål/ forhold kontrollf. på stedet.
Grunnlagsmaterialer:
- Bilfasade bkkk 77, 78 (1:100) - X 54
- Vestfasade bkkk 77, 76 (1:100) - X 55
PROSJEKT: REHAB ØVRE MALMVEIEN
KATEGORI: UTVIDELSE/ FASADEREHABILITERING
BYGGSTRE: ØVRE MALMVEIEN BORETTSLAG
PROSJEKTERINGS: ØST - VEST FASADENE
BLOKK 77, 78
TEGN. db
DATO: 06.02.02
SIGN.
MÅL: 1 : 100
PROSJ.Nr: 01 007
TEGN.NR: A.40-01 LB
REV:
brendeløkkens arkitektkontor - pb 166, 8501 Narvik - tlf: 76 94 42 41/ 76 94 46 16
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens samtykke
FEDCBA
rev dato: tekst: sign:



Rom nummer	Areal m²
130 - SOVEROM	10,2
131 - BOD	6,8
132 - SOVEROM	6,2
133 - SOVEROM	10,1
134 - LEK. ARBEID, ETC.	14,4
135 - WC	1,8
136 - BAD	4,3
137 - VASKEROM	3,5
138 - KJØKEN, SPISEKROK	10,8
139 - STUE	33,3
140 - BALKONG	



BRA=107,1m² 1)
BOA=100,3m² 2)

1) BRA= bruksareal, eks. andel fellesareal fra trapperom/kjellerboder o.l.
2) BOA= boligareal av leilighetens hoveddel

Borettslag:	Bydel:
GRANITTVEGEN	KROKEN

Type:
BLOKK TYPE E
FELT F
4 ROMS 1 ETASJE

Filnavn: B41H__E1
Revisjon:

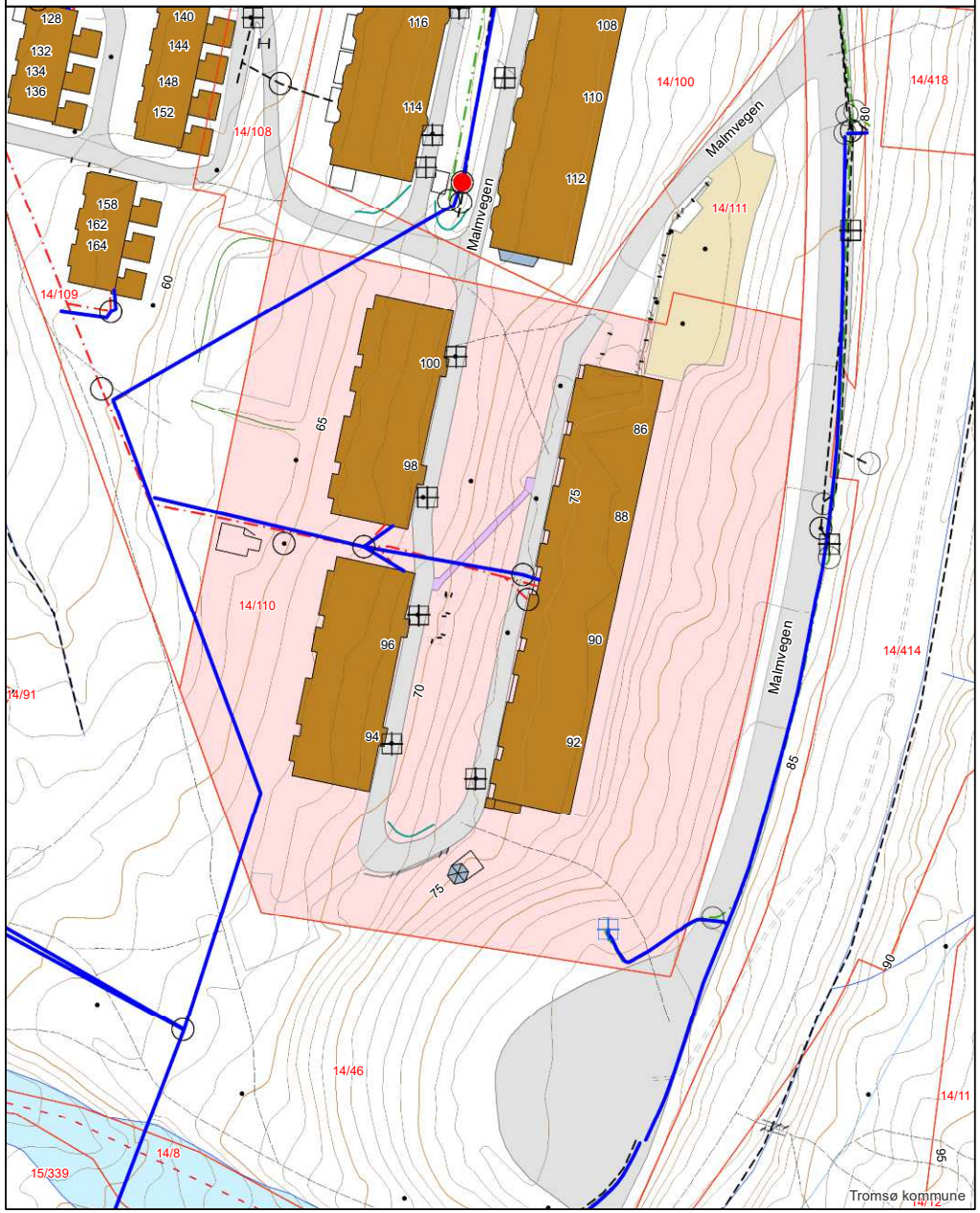
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Malmvegen 98, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/110/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 13433 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-28

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-14/110/0

Bruksnavn	MALMVEGEN BORETTSLAG	Beregnet areal	13 432.6
Etablert dato	04.03.1974	Historisk oppgitt areal	1 344.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ØVRE MALMVEGEN BORETTSLAG	948926458	H - Hjemmelshaver		v/ BONORD	1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	16.11.1994	13 432.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190710807	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710815	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190710823	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 190710807: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	04.11.2005
EB - Endre bygningsdata	08.09.2021	08.09.2021
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710807-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	84.0	0.0	84.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	84.0	0.0	84.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	84.0	0.0	84.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.04.2002	23.04.2002
IG - Igangsettingstillatelse	01.05.2003	17.01.2004
TB - Tatt i bruk	31.12.2003	17.01.2004

Bygning 190710815: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	6 628.0
Antall boenheter	44	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	6 628.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	04.11.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	59.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	126.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	1 268.0	0.0	1 268.0	0.0
H03	12	1 360.0	0.0	1 360.0	0.0
H02	12	1 360.0	0.0	1 360.0	0.0
H04	12	1 360.0	0.0	1 360.0	0.0
U01	0	1 280.0	0.0	1 280.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710815-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	114.0	0.0	114.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	171.0	0.0	171.0	0.0	0.0	0.0
H03	0	171.0	0.0	171.0	0.0	0.0	0.0
H04	0	171.0	0.0	171.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato

Bygningsendringer

RA - Rammetillatelse	18.04.2002	23.04.2002
IG - Igangsettingstillatelse	01.05.2003	17.01.2004
TB - Tatt i bruk	31.12.2003	17.01.2004

Bygning 190710823: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 038.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 038.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	04.11.2005
EB - Endre bygningsdata	22.05.2024	22.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	88.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	77.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	124.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	6	678.0	0.0	678.0	0.0
H01	6	680.0	0.0	680.0	0.0
H02	6	680.0	0.0	680.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190710823-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	84.0	0.0	84.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	84.0	0.0	84.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	84.0	0.0	84.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.04.2002	23.04.2002
IG - Igangsettingstillatelse	01.09.2003	17.01.2004
TB - Tatt i bruk	31.12.2003	17.01.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Malmvegen	86		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	88		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	90		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	92		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	94		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	96		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	98		9022 KROKELVDALEN
Malmvegen	100		9022 KROKELVDALEN

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 14 / 110 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0042	Kroken Nordre	Eldre reguleringsplan	01.07.1970		Konsentrert småhusbebyggelse
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	BBB3	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	o_SKH2	2073 - Kollektivholdeplass
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	o_SKV1	2011 - Kjøreveg
1934	Detaljregulering nye Øvre Kroken	Detaljregulering	25.01.2023	o_SVG5	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Boliger
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Boliger
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Boliger
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Blokkbebyggelse
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Felles lekeareal
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Felles parkeringsplass
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Gangvei
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Felles lekeareal
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Boliger
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Blokkbebyggelse
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Blokkbebyggelse
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Boliger
0094	Kroken Nordre, felt F	Eldre reguleringsplan	06.02.1974		Boliger

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Angitt hensynssone	Hensyn friluftsliv	H530_5	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan			

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 28.4.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

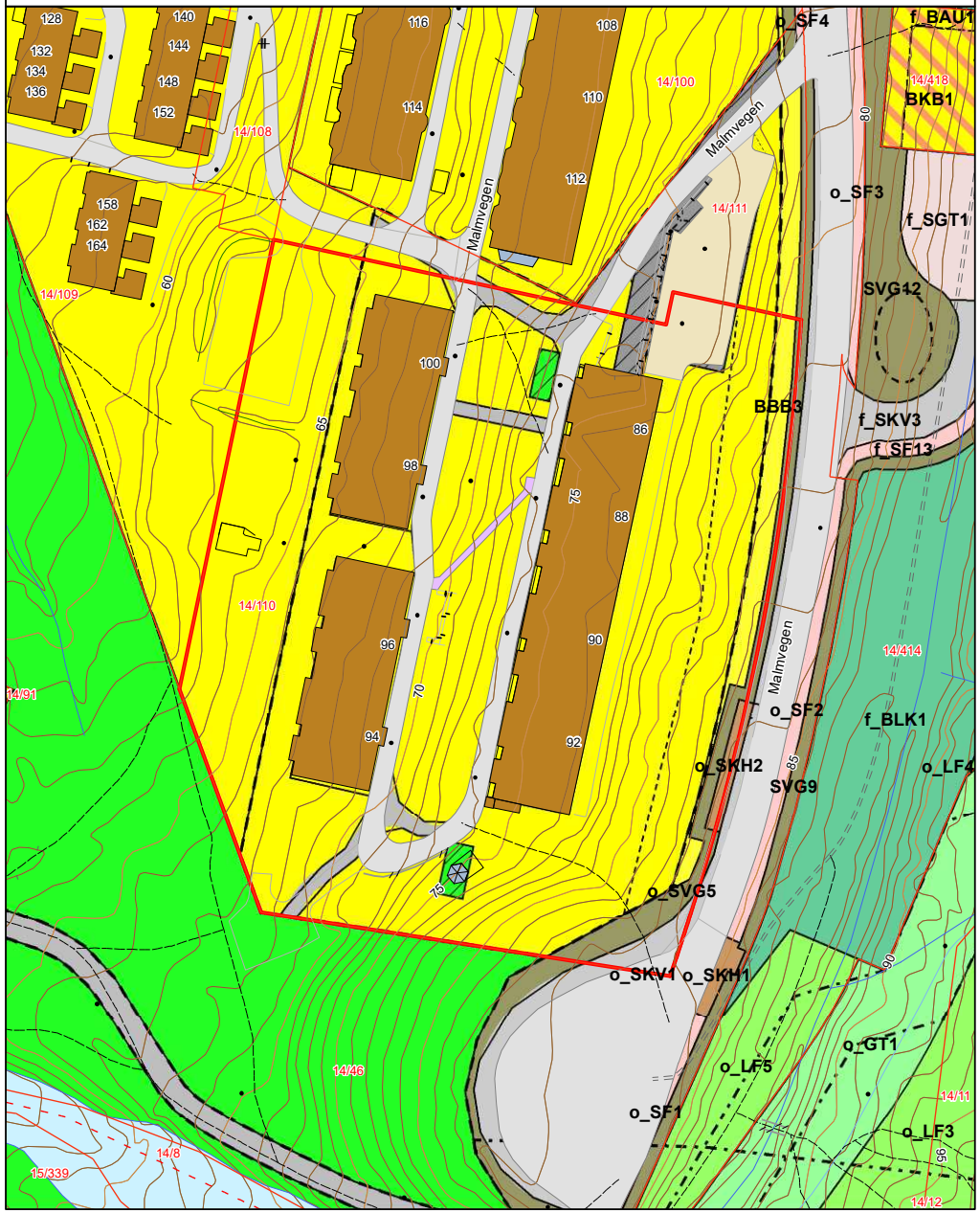
Reguleringsplan

Adresse: Malmvegen 98, 9022 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 14/110/0/0

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	0042,0094,1934	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	25.1.2023,6.2.1974,1.7.1970	Dato:	2026-04-28



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3031 - Turvei
- 5130 - Friluftsformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

MALMVEGEN 98

Nabolaget Krokelvdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmvegen snuplass Linje 20, 22, X23	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**19 min**

SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	**7 min** 0.6 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	**14 min** 1.3 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**10 min** 5.6 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**12 min** 8.7 km

> «Trygt, rolig og veletablert boligområde. Gode friluftsområder. Nært til skole og butikk»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

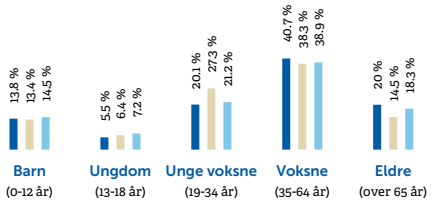
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krokelvdalen	1 685	874
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-5 år) 53 barn	**6 min** 0.5 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**16 min** 1.3 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.8 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**7 min** 4.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Kvartsveien grusbane Fotball	**5 min** 0.4 km
Kroken sentralbane Fotball	**8 min** 0.7 km
Feel24 Tomasjord	**7 min**
Feel24 Tromsdalen	**13 min**

BOLIGMASSE



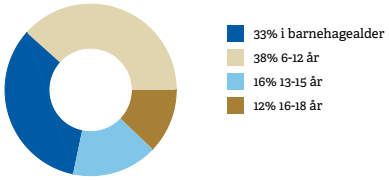
«Tromsøs svar på solkysten. Koselig med flotte folk.»

Sitat fra en lokalkjent

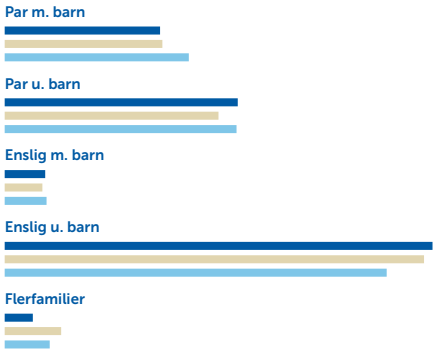
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**13 min**
Vitusapotek Pyramiden	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

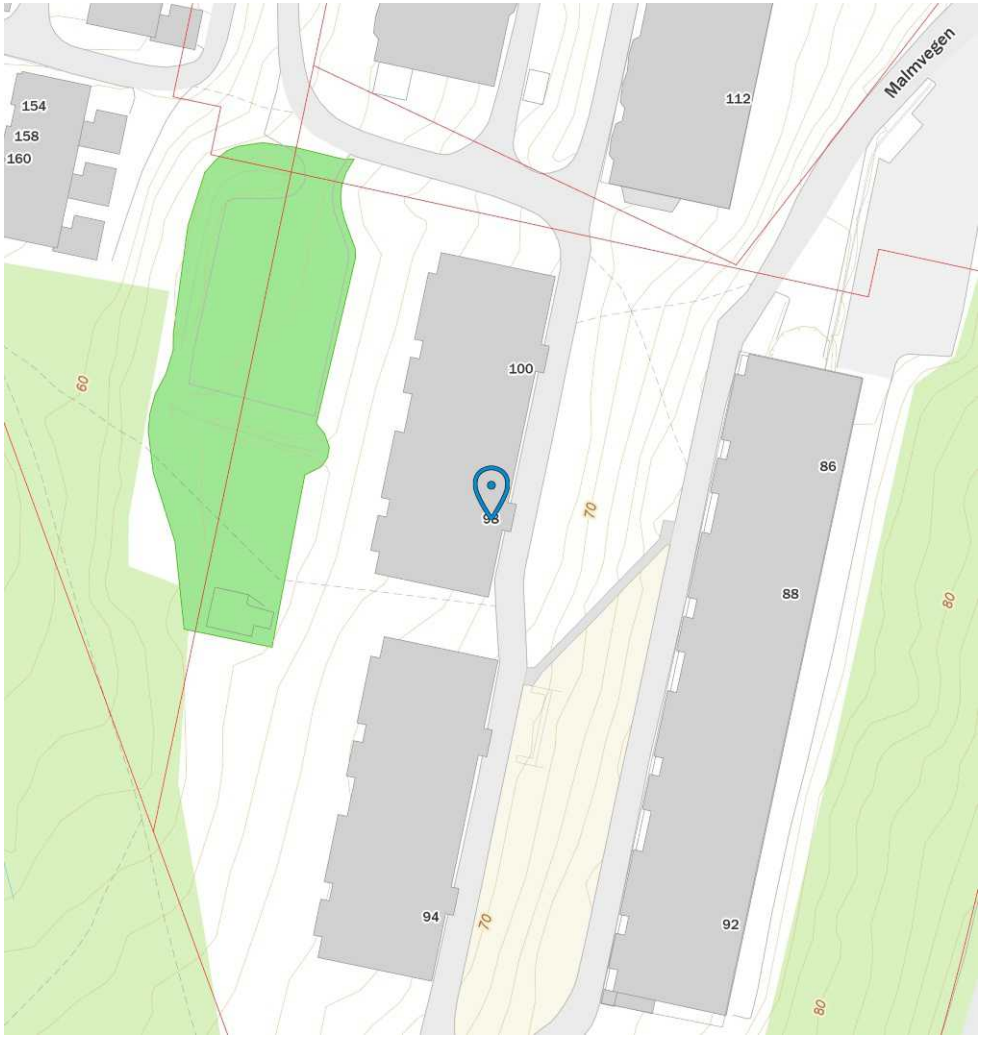


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260035 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Malmvegen 98, 9022 Krokelvdalen.
Andelsnr. 38 i Øvre Malmvegen Borettslag, org.nr. 948926458, 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: 20260035
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no