

Velkommen til

Duevegen 18
9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Duevegen 18
9015 Tromsø

Lys 4-roms andelsleilighet | Vedovn og varmepumpe | Flislagt bad m/gulvvarme | God beliggenhet

Velkommen til Duevegen 18! Lys og tiltalende andelsleilighet med en stor balkong, stemningsfull vedovn og en attraktiv beliggenhet på Håpet.
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag med kort vei til Langnes skole, Mortensnes skole og gode bussforbindelser. Fra boligen er det også enkel adkomst til flotte turområder samt et bredt utvalg av butikker og servicetilbud ved Jekta Storsenter.
Høydepunkter:
- Balkong på ca. 13 m² med flislagt dekke
- Både vedovn og varmepumpe i stuen
- Bad med varmekabler
- Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin
- Romslig kjellerbod på ca. 14 m

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 590 000
Omkostninger	kr	9 230
Totalpris inkl. omk.	kr	4 599 230
Andel fellesgjeld pr 12-10-2026	kr	253 835
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 853 065
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 619
BRA/BRA-i		93 m² / 79 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1971
Tomt		9 448 m² eiet tomt
Etasje		1
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Duevegen 18, 9015 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 82 i Myrheim I Borettslag, org.nr. 948627329, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 843 835,-
Prisantydning	kr	4 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	253 835,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 853 065,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 853 065,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 619,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Fellesutgifter: kr 3 245,-
Renter: kr 1 116,-
Avdrag: kr 664,-
Kabel Tv/bredbånd: kr 564,-
Dugnad: kr 30,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 12.10.2026, 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 16 237 774,- pr 12-10-2026

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

Bank: Sparebank 1 Nord-Norge
Lånenummer: 49308679739
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 16 237 774,-
Andel av saldo: kr 253 835,-
Innfrielsesdato: 10.06.2045
Type Rente: Flytende
Rente: 5,4 %

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 632 342,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 294 996,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører

BoNord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 79 m²,
Kjeller: 14 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
Parkering på borettslagets felles tomt. Borettslaget har færre parkeringsplasser enn leiligheter, og det gis derfor ikke egen parkeringsplass til hver leilighet.

Det er etablert 16 elbilladere administrert av Laddel, hvor brukerne betaler gebyr og strøm.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 353, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 9 448 m². Iht. matrikkelrapport datert 12.10.2026 av Tromsø kommune.

Flat tomt opparbeidet med asfalterte tilkomstveier, plener, beplantning, hageanlegg og lekeplasser. Fellesarealene holdes i orden i fellesskap av beboerne. Gangsti mellom Duevegen 12 og Måsevegen ble utbedret i 2023.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Tilknytning vann er offentlig i henhold til eiers opplysninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Tomten eies av borettslaget og er fellesareal for andelseierne.

Byggeår
Byggeår bolig 1971. Opplysninger i følge takstmann

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 79 m²: Stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, tre soverom, bad/wc, vaskerom.

Kjeller
BRA-e 14 m²: Bod.

Balkong på 13 m² med utgang fra stue.

Bod i kjeller på 14 m² er medtatt som eksternt bruksareal (BRA-e).

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 07.07.1987.

Standard
Leiligheten fra 1971 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med slette fronter, over- og underskap samt benkeplate med oppvaskkum. Det er montert kitchenboard på vegg over benkeskap på den ene siden, og ventilator med avtrekk er plassert over kokesonen. Kjøkkenet har opplegg for separate hvitevarer.

Bad:
Badet har fliser på vegger og gulv med varmekabler, samt slett malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, baderomsinnredning med servant, smøremembran og plastsluk. Det er installert mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom:
Vaskerommet har malte plater på vegger, eldre våtromsbelegg på gulv og slett malt himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, 200-liters varmtvannsbereder og mekanisk avtrekk. Rommet har ikke sluk.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malte overflater.
Himling: Slett malt tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong.

Innvendige dører:
Malte, slette dører.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon med naturlig tilluft gjennom vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk fra bad/wc og vaskerom, samt ventilator med avtrekk på kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Det er montert ny kurs og stikkontakt til varmepumpe, samt lagt opp tilkobling til varmekabler i yttergang.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med brannvarsling og slukkeapparat.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 14 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Overflater - gulv: En del manglende tilslutning for laminat mot dør-terskler. En del mindre slitasje på laminat.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/wc - Overflater gulv: Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk. Resterende del av gulv er tilnærmet flatt.
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Vaskerom - Overflater gulv: En del slitasje på gulvbelegg.
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke montert aqua-stop. Dette bør av sikkerhets-hensyn monteres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med tilstøtende vaskerom, annen seksjon og kjøkkeninnredning bak våt-soner. Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med tilstøtende annen seksjon og kjøkkeninnredning og bad bak våt-soner. Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.
- Varmtvannsbereder/tank: 200 l bereder på rom benyttet som vaskerom.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad/våtrom utført i 2008 av tidligere eier (ufaglært). Nytt dusjkabinett, vask og toalett installert, lagt varme i gulv, lagt fliser på gulv og vegger, samt lagt nytt sluk.

Pkt. 6: Skjevheter i stuegulv og tak, ifølge selger uten at det har påvirkning for bruken. Ikke utbedret.

Pkt. 17: Arbeid på det elektriske anlegget utført i 2023 av faglært (EL-installasjon). Montert ny kurs og stikk til varmepumpe, samt montert varmekabler i yttergangen via tilkobling av eksisterende lyspunkter.

Pkt. 20: Boligen er endret etter byggeår. Nåværende eier har gjort om det ytterste soverommet til to soverom og etablert yttergang med varmekabler i 2023 (ufaglært). Tidligere eier pusset opp

kjøkkenet i 2008 (ufaglært), la nytt gulv i gang og stue samt nytt veggpanel i stue i 2019 (ufaglært), pusset opp vegg i gangen i 2008 (ufaglært) og bygget garderobe i hovedsoverommet i 2022 (ufaglært). Tiltakene er ikke godkjent av kommunen, så langt selger kjenner til.

Pkt. 21: Boligen er opprinnelig en 4-roms leilighet. Tidligere eier hadde gjort om det ene soverommet til et stort soverom, men nåværende eier har tilpasset rominndelingen tilbake til opprinnelig planløsning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

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

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra stue på 13 m² med flislagt dekke og gelender av tre/glass og metall.

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 ligger i et etablert og populært boligområde på Håpet, omtrent fire kilometer fra Tromsø sentrum. Eiendommen er omgitt av felles grøntarealer, plen og interne gangveier, med et rolig og barnevennlig bomiljø tilbaketrukket fra de mest trafikkerte veiene. Her bor du med gangavstand til daglige servicetilbud og enkel adkomst til gode rekreasjonsområder på Tromsøya.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, med både Coop Extra og Kiwi på Håpet en kort gåtur unna. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger Jekta Storsenter og handelsparken i Giæverbukta bare en kort kjøretur unna. For barnefamilier er beliggenheten praktisk med trygge rammer. Mortensnes barneskole og Langnes ungdomsskole ligger begge i gangavstand fra boligen, og det samme gjelder flere barnehager i nabolaget, som Sjømannsbyen, Hvalrossen og Polarhagen.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet gjennom hele året. Tromsøyas omfattende lysløypenettverk er lett tilgjengelig fra Håpet og gir fine forhold for skiturer om vinteren og løpe- eller spaserturer i sommerhalvåret. Charlottenlund aktivitets- og friluftspark samt badeanlegget Tromsøbadet på Templarheimen nås også raskt med sykkel eller bil. Det lokale idrettstilbudet dekkes godt med aktivitetshaller ved skolene og treningssenter på Håpet.

Kollektivforbindelsene fra området er velfungerende. Bussholdeplassen ved Langnes skole ligger en kort spasertur unna med bussforbindelse videre mot øvrige deler av byen. Tromsø lufthavn Langnes ligger omtrent fem minutters biltur unna, noe som gjør reisehverdagen praktisk for pendlere.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligblokk:
Boligen har ferdigattest datert 26.01.1970 for boligblokkene. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tak over inngang, monobalkonger og fasader:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.07.1987 (sak nr. 000345). Kopi av denne følger vedlagt. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Hybelbalkonger:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 13.09.1991 (sak nr. 1048) for 24 hybelbalkonger. Kopi av denne følger vedlagt. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Varmekabler på bad/wc og i yttergang.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har avtale med Telenor om levering av TV- og internettsignaler. Kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 564 per måned.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse (felt B) i henhold til Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet (plan-ID 0053), vedtatt 02.04.1971. Videre er deler av eiendommen regulert til felles avkjørsel (felt FA), felles grøntareal (felt FGA), felles parkeringsplass (felt FP), gate m/fortau (felt GATE) og gangvei (felt GVEG). Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre

seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Vestre Mortensnes (plan-ID 1181), ikrafttrådt 03.10.2001, hvor et delareal er regulert til kjørevei.

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

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i kommuneplanen:
- Hensynssone H220_30: Gul sone T-1442 (vei- og flystøy)

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som gul støysone for vei- og flystøy. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Pågående planarbeid i nærheten av eiendommen:
- Planident 1864 - pågående reguleringsarbeid

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 1 027 044,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 108 174,-.

Andel felles formue
kr 34 388,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Notater



Gjennomgående 4-roms leilighet med vedovn, varmepumpe og overbygd balkong.



Borettslaget disponerer felles oppstillingsplasser for parkering like ved bygget.



Entréen har flislagt gulv med varmekabler og plass til yttertøy og sko.



Spisestuen har store vindusflater og direkte utgang til balkongen.



Innredningen har slette, hvite fronter og mørke benkeplater med oppvaskkum.



Stuen har en egen sofakrok med vedovn montert på flislagt underlag.



Spiseplassen har god romfølelse med plass til et stort langbord.



Vinduene gir godt med dagslys inn til sittegruppen i stuen.



Velkommen til Duevegen 18! Foto: [Fotograf eller fotofirma]





Baderomsinnredningen har skuffer og speilbelysning, samt veggmontert toalett.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Soverom med plass til seng og tilhørende garderobeskap.



Det er montert en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter på hovedsoverommet.



Det tredje soverommet har vindu ut mot grøntarealene og plass til seng.

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.

Plantegning

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

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
Medlemmer av Tromsø Boligbyggelag AL (BONORD) og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper

bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Susanne S Rafaelsen og Jøran C Abelsen Olsen

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 900049
Dato: 02.05.1896
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 5

Forkjøpsrett
Dagboknr.: 401530
Dato: 14.04.1977
RETTIGHETSHAVER: TROMSØ BOLIGBYGGELAG AL
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
Myrheim I Borettslag (org.nr. 948 627 329) er et tilknyttet borettslag etablert i 1968 (byggeår 1969) i Tromsø kommune. Borettslaget består av 72 andelsleiligheter fordelt på seks blokker i Dueveien 12-22. Forretningsfører er Tromsø Boligbyggelag AL (BONORD), og styreleder er Markus Hoel Lie.

Saker fra ordinær generalforsamling 24.03.2026:
• Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent uten merknader.
• Fastsettelse av styregodtgjørelse for 2025/2026 ble godkjent.
• Forslag om publisering av oppslag i Bonord-portalen ble vedtatt.
• Forslag om å utrede muligheten for etablering av ventiler med varmefilter i leilighetene samt innhente pris ble vedtatt.
• Valg av tillitsvalgte ble gjennomført.

Vedlikehold og prosjekter:
• 2025: Det ble etablert 16 elbilladere levert av Jensen elektriske og administrert av Laddel.
• 2025: Trafo i Dueveien 20 ble flyttet ut i eget bygg, og det tidligere traforommet i kjelleren ble renovert til bod for borettslaget.
• 2026: Styrerommet i Dueveien 22 ble besluttet omgjort til sykkelbod.
• Tidligere utført vedlikehold inkluderer fornying av avløpsrør (2010), nye stuevinduer og balkongdører (2013), omtekking av tak (2015), resterende vinduer skiftet (2016), nye balkonger samt renovering av piper og vifter etter kommunalt pålegg (2021), nye låser og nøkler (2022) samt utbedring og asfaltering av gangsti mellom Dueveien 12 og Måseveien (2023).
• Planlagt renovering av inngangspartiene er foreløpig utsatt på grunn av markedsrenten og vil gjennomføres når økonomien tillater det.

Fasiliteter og fellesordninger:
• Fellesrom i kjeller for oppbevaring av sykler, ski, sparker og barnevogner samt fellesboder og

vaskekjellere.
• Ukentlig vask av trappeoppganger og kjellerganger utføres av innleid renholdsbyrå.
• Snøbrøyting av parkeringsplasser og veier foran inngangspartiene er innleid.
• Borettslaget har vaktmester på timebasis og benytter robotgressklippere til plenarealene.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende aktiviteter er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00, og musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 samt på søn- og helligdager.
• Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i trapperom eller fellesganger.
• Risting eller banking av tøy fra vinduer, balkonger eller i oppganger er forbudt, og klessnorer på balkong er ikke tillatt.
• Utlufting av leilighet skal ikke skje mot felles oppgang.
• Kjøkkenvifte med uttrekk til felles avtrekkskanal er ikke tillatt i toromsleiligheter (kun kullfilter/resirkulering er godkjent).
• Oppgradering av elektrisk anlegg i leilighetene krever forhåndssøknad til borettslaget.

Borettslaget og Håpet 1 brl. inngikk i 2018 forlik med Bonord angående «barnehagetomten» mellom Dueveien og W.C.-veiene. Forliket innebærer at Bonord beholder eiendomsretten og at tomten primært skal benyttes til barnehagedrift, samt at igangsatte planprosesser om høyhusbygging stanses. Eventuell fremtidig utbygging forutsetter enighet mellom partene.

Borettslaget yter inntil kr 25 000,- i støtte til andelseiere som renoverer badet ved utskifting av sluk og avløpsrør i gulvet, forutsatt at arbeidet utføres av autorisert rørlegger og dokumenteres med kvittering. Hver oppgang får dekket innkjøp av blomster til inngangspartiet om sommeren for inntil kr 1 500,-.

Dyrehold: Husdyr er tillatt forutsatt at det ikke medfører støy eller sjenanse, og hunder skal holdes i bånd i boligfeltet. Dyr må ikke være urenslige i trappeoppganger eller kjeller. Ved anskaffelse av hund eller katt må det innhentes samtykke fra øvrige beboere i oppgangen og undertegnes en erklæring. I henhold til vedtektene er dyrehold tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Felles dugnad arrangeres i mai/juni. Beboere kan i tillegg utføre dugnadsarbeid utenom fellesdugnad honorert med kr 150,- per time etter avtale. Hver oppgang har en ukehavende ordning med ansvar for manuell snømåking ved inngangsdør og søppelskur. Andelseier plikter å rense sluk på badet minst én gang i året og sørge for tilstrekkelig oppvarming i alle rom for å unngå frostskader på rør.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Rabatt UNG kr 5 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Visning kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 15-10-2026.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 15.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.10.2026
- Energiattest datert 13.10.2026
- Vedtekter datert 10.11.1987
- Husordensregler
- Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
- Protokoll fra årsmøte datert 24.03.2026
- Bygningstegninger datert 19.09.2019
- Ferdigattest datert 27.01.2021
- Matrikkelrapport datert 12.10.2026
- Reguleringsplankart datert 12.10.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 12.10.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
FREMTIND FORSIKRING AS
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

DUEVEGEN 18

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Langnes skole Linje 550	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**5 min**

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	**8 min** 0.7 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	**17 min** 1.3 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**4 min** 0.4 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**18 min** 1.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**5 min** 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

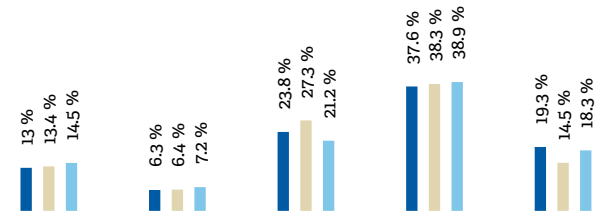
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sjømannsbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	**5 min** 0.4 km
Hvalrossen barnehage (0-5 år) 76 barn	**6 min** 0.5 km
Polarhagen barnehage (0-5 år) 36 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	**3 min**
Kiwi Håpet	**6 min**

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 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

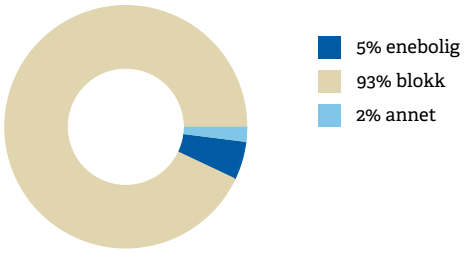
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.6 km
Feel24 Håpet	8 min
Tromsø Treningssenter	18 min

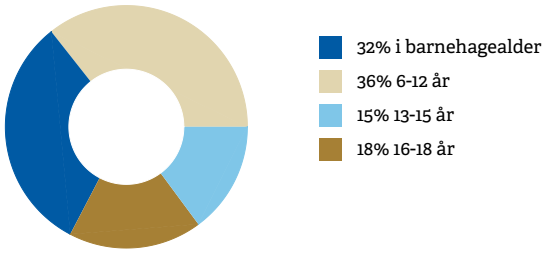
BOLIGMASSE



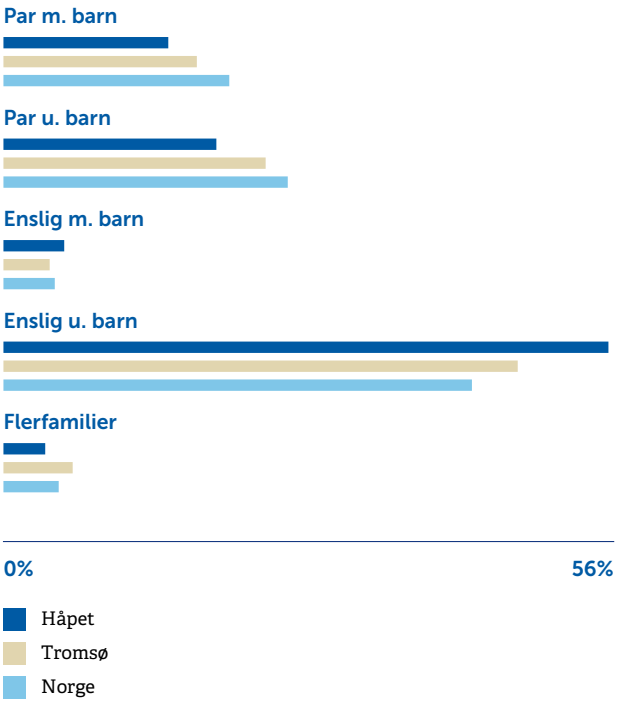
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	15 min
Boots apotek Jekta	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



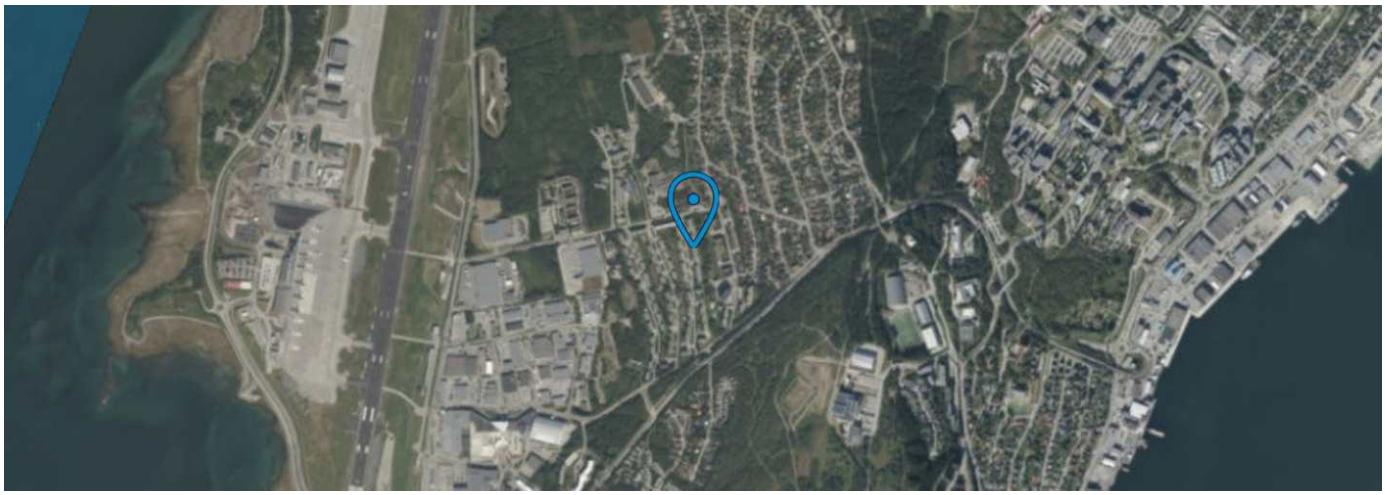
FAMILIESAMMENSETNING

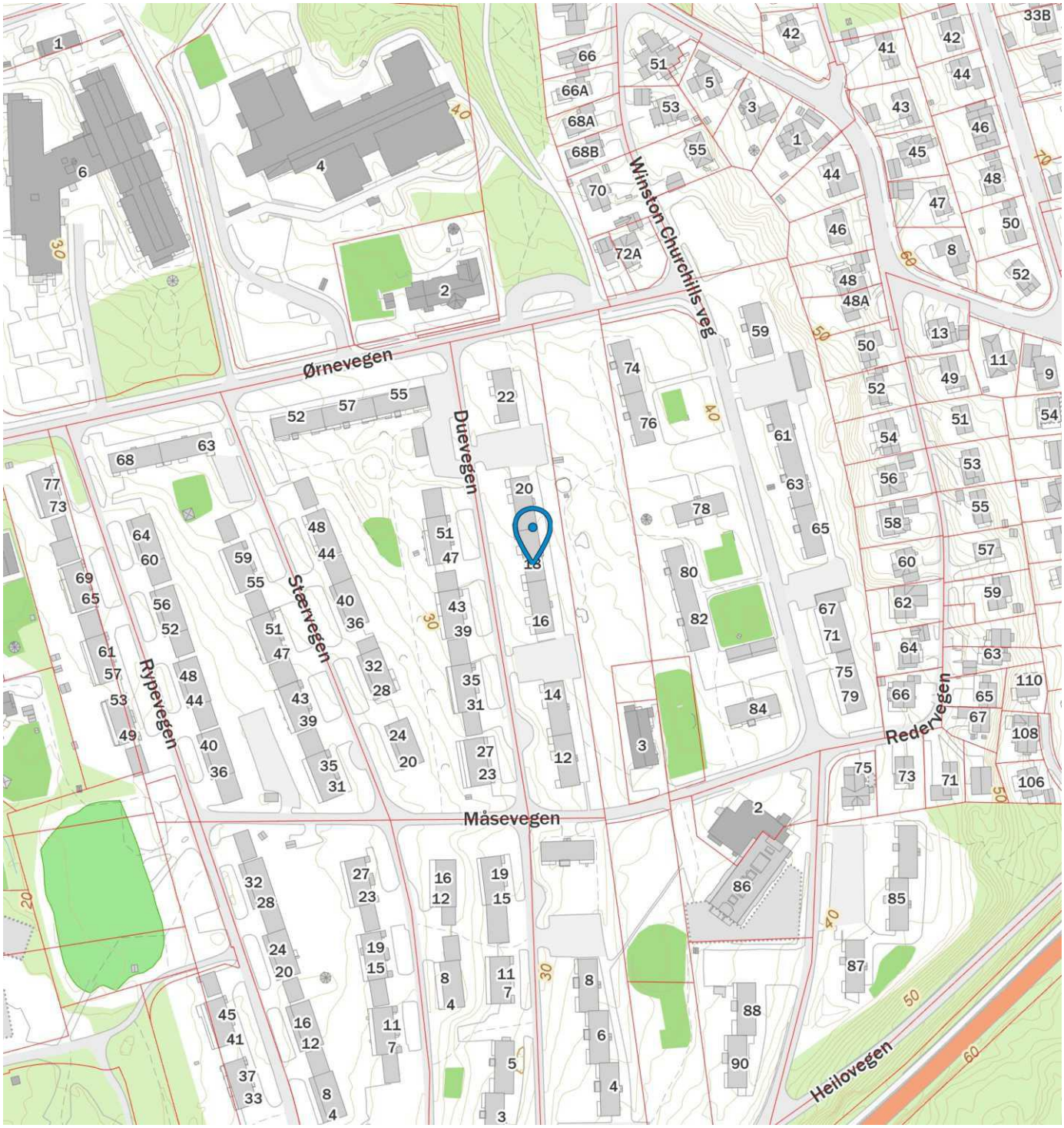


SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 353
Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2033 **Eiendomsverdi ref nr:** WN4956

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

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal slitasje.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

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.

Balkong med utgang fra stue på 13 m2 med flislagt dekke og gelender av tre/glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og flis på gulv.

Slett malt tak.
Vegger med malt overflate.
Etasjeskille av betong.
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.
Malte, slette dører.
Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Slett, malt tak
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plast-sluk.
Dusjkabinett, veggmontert wc, baderomsinnredning
og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Rom benyttet som vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Slett, malt tak.
Malte plater på vegger.
Eldre våtromsbelegg.
Rommet har ikke sluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

Kitchenboard på vegg over benkeskap på den ene siden.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

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

200 l bereder på rom benyttet som vaskerom.

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

Brannvarsling og slukkeapparat.

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

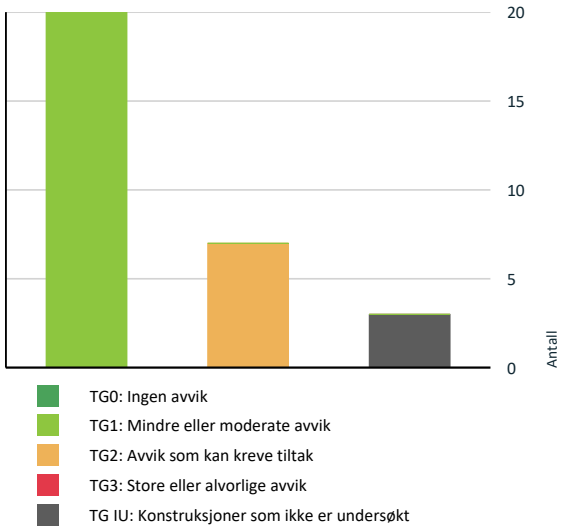
Boligen er opprinnelig 4 roms. Tidligere eier gjort om det ene soverommet til et stort
soverom. Tilbakeført tilbake til opprinnelig rominndeling.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
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.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2008	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2023	Modernisering	Ytterste soverommet nærmest ytterdøren om til to soverom. Yttergang med varmekabler. Utført av ufaglært og sto ferdig i 2023.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

TG 1 Ytterdører

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue på 13 m2 med flislagt dekke og gelender av tre/glass og metall.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat og flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• En del manglende tilslutning for laminat mot dør-terskler.
En del mindre slitasje på laminat.



En del manglende tilslutning for laminat mot dør-terskler.



Slitasje på laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Slett malt tak.
Vegger med malt overflate.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Størst høydeforskjell målt i stue med 254 mm over hele rommet.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, slette dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørs-garderobe og garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

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



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Slett, malt tak
Flis på vegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flis på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk. Resterende del av gulv er tilnærmet flatt .

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

Gulvet fungerer med avviket, men tilfredsstillende fall til sluk må etableres ved renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Smøremembran og plast-sluk.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, veggmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med tilstøtende vaskerom, annen seksjon og kjøkkeninnredning bak våt-soner.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rom benyttet som vaskerom med innvendige flater og utstyr uten eksakt oppgitt alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slett, malt tak.
Malte plater på vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Eldre våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

- En del slitasje på gulvbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert aqua-stop.

Dette bør av sikkerhets-hensyn monteres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med tilstøtende annen seksjon og kjøkkeninnredning og bad bak våt-soner.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kitchenboard på vegg over benkeskap på den ene siden.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvanns-ledninger i kobber.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l bereder på rom benyttet som vaskerom.



Elektrisk anlegg

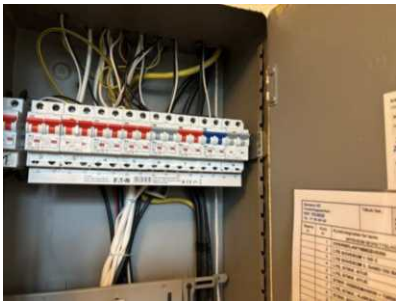
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

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

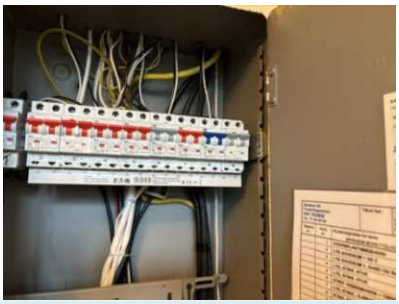
Godkjent firma har montert ny kurs og stikk til varmepumpe samtidig montert varmekabler i yttergangen
via tilkobling av eksisterende el-punkter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsling og slukkeapparat.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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

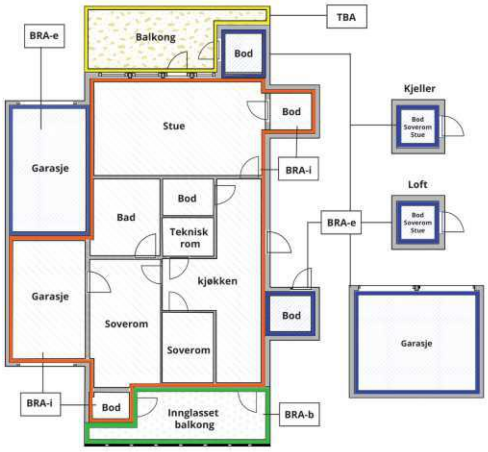
Hva er måleverdig areal?

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.

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
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	79			79	13
Kjeller		14		14	
SUM	**79**	**14**			**13**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, vaskerom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Bod i kjeller på 14 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er opprinnelig 4 roms. Tidligere eier gjort om det ene soverommet til et stort soverom. Tilbakeført tilbake til opprinnelig rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	353		0	9448.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Duevegen 18

Hjemmelshaver
Myrheim I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRHEIM I BORETTSLAG	948627329			Olsen Jøran Christoffer Abelsen, Rafaelsen Susanne Stenersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilihjet i 1. etg. i populært boligområde på Håpet, ca. 4 km fra Tromsø sentrum.

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

Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	12.10.2026		Gjennomgått	112	Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Duevegen 18 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rafaelsen, Susanne S
21.10.2026
Signed bankID

Olsen, Jøran Christoffer Abelsen
21.10.2026
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

Jøran C Abelsen Olsen

Susanne S Rafaelsen

Boligen

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

Duevegen 18
9015 TROMSØ

5501-117/353/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Installert nytt dusjkabinett, vask og toalett. Lagt varme i gulv og lagt fliser på gulv og vegger

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

• **Ja**

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

Utført av tidligere eier. Lagt ny sluk

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?

• **Ja**

Gulvet i stuen er skjevt uten at det har noen påvirkning for bruken samtidig skjevhet i taket

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

- **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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EL-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kurs og stikk til varmepumpe samtidig montert varmekabler i yttergangen via tilkobling av lys som allerede eksisterte

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Arbeid utført av dagens eiere:
Gjort om det ytterste soverommet nærmest ytterdøren om til to soverom. Laget yttergang med varmekabler. Utført av ufaglært og sto ferdig i 2023.

Utført av tidligere eier:
Pusset opp kjøkkenet i 2008. Dette arbeidet er utført av ufaglært. De har også lagt nytt gulv i gang, stue og nytt veggpanel i stue. Utført av ufaglært i 2019.

Pusset opp vegg i gangen, utført av ufaglært i 2008

Bygget garderoben i hoved soverommet, ufaglært håndverker, ferdigstilt i 2022

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen er opprinnelig 4 roms, da vi overtok hadde tidligere eier gjort om det ene soverommet til et stort soverom. Vi har gått tilbake til slik det opprinnelig var ved bygning.

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

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

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

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

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

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Duevegen 18, 9015 TROMSØ**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368183**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190614352**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **353**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **219,92**

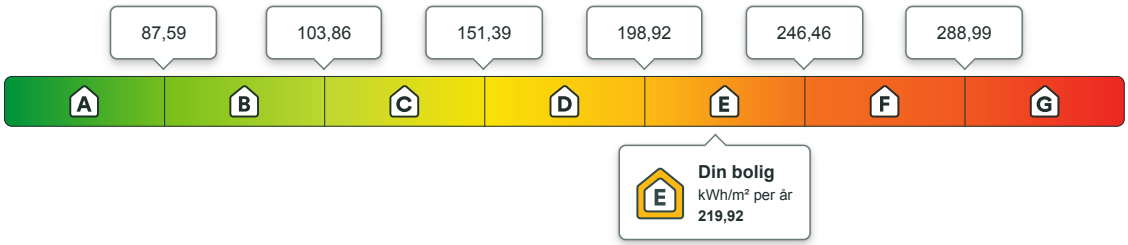
Duevegen 18, 9015 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
25 130,88	**318,11**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Duevegen 18, 9015 TROMSØ

Detaljering

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

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



Duevegen 18, 9015 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

TBBL
-Boligbyggelaget

VEDTEKTER

for Myrheim I Borettslag, org nr. 948627329

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. juli 1968, sist endret den 10. november 1987. Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(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.



TBBL
-Boligbyggelaget!

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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



TBBL
-Boligbyggelaget!

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

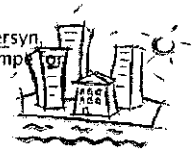
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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



TBBL
-Boligbyggelaget!

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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



TBBL
-Boligbyggelaget!

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 mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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



TBBL
-Boligbyggelaget!

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

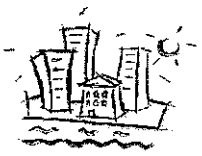
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



MINNEIM 1

6. ORDENSREGLER

Husordensreglene anses som en del av husleiekontrakten. De er ment å fremme trivsel og godt naboskap for dem som bor i laget. Man kan også kalle dem bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal i det praktiske samlivet mellom andelseierne. Reglene fastsettes av styret, men beboerne kan kreve at de tas opp på generalforsamlingen.

Reglene er nødvendige når man bor så tett som man gjør i blokk og rekkehus. Det er uansett viktig at man har regler som ikke bærer preg av bare forbud og påbud, men at de heller kan virke stimulerende og legge til rette for samvær, fellesskap og trivsel i borettslaget.

1.
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at de vedtatte ordensreglene blir fulgt. Leilighetene skal ikke brukes slik at de sjenerer andre.
Reglementet inneholder ikke bare forpliktelser, det skal også sikre borettshavernes ro, orden og hygge i hjemmene.

1a.
Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, ski, sparker, barnevogner m.v. i trapperom eller ganger. Det er avsatt fellesrom i kjeller til det.
Det må heller ikke parkeres eller settes kjøretøy slik at de andre borettshaverne blir plaget av det.
Unødvendig ferdsel med motorvogn foran inngangspartiene er forbudt, likeledes parkering.
Det er bare syketransport og tung varetransport (flyttelass og store kolli) som er tillatt.
Håndverkere i arbeid i husene er også unntatt for regelen.
Det er følgelig heller ikke anledning til å vaske bilen foran inngangen.
Parkering skal skje på parkeringsplassene, og på en slik måte at støttemurer og vegger ikke blir tilgriset av sot / eksos.
Parkering skal skje uten at noen tar seg mere plass enn det som er oppmerket. Dersom en bil blir stående i dagevis og snør ned slik at den er til hinder for brøyting, kan den taues vekk etter styrevedtak. Likeledes kan feilparkerte biler flyttes. Man skal uansett prøve å varsle bilens eier først.

1b.
Borettshaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden, og verne om plener og beplantinger. Derfor er heller ikke sykling, fotballspill og lignende tillatt på plener og andre tilplantede områder.

2.
Risting eller banking av tøy i trappeoppganger, fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
Klessnorer på balkong er ikke tillatt.

2b.
Kjellere bør luftes i sommertiden, og når kjellervindu åpnes for lufting, må nettingramme settes på.

2c.
Uluftíng av leilighet skal ikke ikke foregå mot felles oppgang.

3.
Husdyr er tillatt dersom det ikke medfører støy og de ikke slippes ut i boligfeltet uten følge som, hvis det gjelder hund, har den i bånd. Det må også være en forutsetning at husdyr ikke er urenslige i trappeoppganger og kjeller.
På generalforsamlingene i 1974 og 1975 ble det vedtatt at de som ønsker å anskaffe hund eller katt må innhente samtykke fra de øvrige beboerne i oppgangen og samtidig skrive under en erklæring som er vedtatt å inngå som en del av leiekontrakten for leiligheten.

4.
Inngangsdørene har elektrisk lås som lukker til programmerte tider. Normal åpningstid er 08:00 til 22:00. Dersom det er flertall for det i en oppgang, kan inngangsdøra likevel være låst hele døgnet. Jfr. generalforsamling 18/6 -98.
Dører til fellesrom og kjellerganger skal alltid være låst.
Felleslys skal ikke stå på mer enn nødvendig.

5.
Det skal alltid være ro i leiligheten mellom klokka 23:00 og 07:00. Høylytt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt avdempet radio og TV) samt bruk av vaskemaskin, støvsuger o.l. er ikke tillatt før klokka 08:00 og etter klokka 23:00. Musikkøveleser er ikke tillatt etter klokka 20:00 og på søn– og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med og med samtykke fra de øvrige borettshaverne i oppgangen.

6.
Det er ikke tillatt å sage, hugge eller lagre brensel, fast eller flytende, i kjellergangene. Flytende brensel skal plasseres på nærmere angitt sted, og i lovlig tillatte mengder.

7.
Alt husholdningsavfall skal kastes i de grønne restavfallscontainerne, med unntak av matrester som skal kastes i den sorte containeren og papir som skal kastes i den blå. Tomme pappkartonger og esker skal rives eller brettes sammen. Vi har ikke råd til å fylle containerne med luft !
Det er ikke tillatt å kaste ting som kan forårsake tilstopping i klosettet. En tett kloakk kan føre til oversvømmelse i andre leiligheter, med kostnader av uant rekkevidde og ubehag. I slike tilfeller vil ansvar bli gjort gjeldende.

8.
Vask av oppgang og kjeller blir foretatt av et rengjøringsbyrå, og snøbrøyting er også innleid. Brøytingen omfatter parkeringsplassene og veien foran inngangene.
Det er likevel behov for å måke snø manuelt ved inngangsdørene og ved søppelskurene.
Hver oppgang skal ha en ukehavende som har ansvar for det. Hvis ikke vedkommende har anledning, må han ordne seg med stedfortreder.
Alle rom, inkludert kjeller, skal være såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser. Borettshaverne er ansvarlig for skader på rør eller sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling. Likeledes er man ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.

9.
Borettshaverne må straks melde til styret om det merkes veggdyr eller lignende i leilighetene. Det skal også varsles om eventuell skade på bygningene.
Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon av leilighetene for å kunne konstatere om det er veggedyr eller andre mangler.

10.
I samsvar med husleiekontrakten skal borettshaverne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder. Eventuelt skal de rette seg etter pålegg styret gir om oppussing. Ved fraflytting kan styret holde tilbake en del av salgssummen inntil oppussing er foretatt.

MYRHEIM 1 BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Generalforsamling i Myrheim 1 borettslag avholdes
Tirsdag 24. mars kl. 1800 på Mortensens skole (musikkrommet i nordenden av bygget).

Dagsorden

1. Konstituering
2. Årsberetning 2025
3. Regnskap 2025
4. Styregodtgjørelse for 2025
5. Innkomne forslag
6. Valg

Vedlegg: Årsberetning fra styret, regnskap, innkomne forslag, valgkomiteens innstilling og fullmaktsskjema.

Vel møtt!

Håpet, 14. mars 2026.

For styret i Myrheim 1 borettslag

Markus Hoel Lie
Leder

1

Vedlegg

2

MYRHEIM 1 BORETTSLAG

ÅRSMELDING 2025

Art og sted for virksomheten

Borettslaget er lokalisert til bydelen Håpet i Tromsø og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og dets andelseiere ihht. lover og vedtekter.

Tillitsvalgte

Etter valg på generalforsamlingen 1. april 2025 har borettslagets tillitsvalgte bestått av:

Markus Hoel Lie	Duev. 16	styreleder, tlf. 906 29851
Gry Evjen	Duev. 18	styremedlem, tlf. 958 88367
Anders Olsen	Duev. 20	styremedlem, tlf. 92459836
Anita Nygaard	Duev. 20	styremedlem, tlf. 93691573
Håvard Nygaard	Duev. 22	varamedlem
Silje Dalan Hay	Duev. 22	varamedlem
Laila Krogh	Duev. 16	varamedlem
Roe Andersen	Duev. 14	varamedlem

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 3 styremøter. Styret har i tillegg hatt løpende kontakt per e-post og telefon. Styrets leder og et styremedlem, hovedsakelig Anita Nygaard, har attestert regninger i fellesskap og hatt den løpende kontakt med forretningsfører (Bonord).

Vaktmester

Tom Sakariassen er borettslagets vaktmester på timebasis. Han treffes på tlf. 99701495 / tsakarias@gmail.com. Tom er vekter på sykehuset og derfor ikke alltid umiddelbart tilgjengelig, men han vil notere seg ting som må gjøres, og deretter utføre dem når han får tid.

Renhold

René Mortensen vasker trappeoppgangene og kjellergangene én gang i uken.

3

Vedlikehold

Oppgradering av elektrisk anlegg i leilighetene

Enkelte andelseiere ønsker å oppgradere det elektriske anlegget i leiligheten så leiligheten får mer effekt. Slikt arbeid kan bare gjøres etter søknad til borettslaget. Ved arbeid på det elektriske anlegget som gjøres uten søknad, risikerer andelseier pålegg om å føre anlegget tilbake til opprinnelig stand, for egen regning. Årsaken til at det må søkes om oppgradering, er at økt kapasitet og forbruk i en leilighet, påvirker kapasiteten til øvrige leiligheter i trappeoppgangen, med risiko for at anlegget blir overbelastet.

Flytting av Trafo i Dueveien 20 og renovering av gammelt Traforom

Trafoen i Dueveien 20 ble i tråd med vedtak på fjorårets generalforsamling, flyttet ut i eget bygg for å redusere strålefaren. Arbeidet ble gjort uten kostand for borettslaget. Den nye trafoen er på 400 v, noe som gjorde det enklere å montere hurtigladere for elbiler. Rommet hvor trafoen stod i kjelleren i Dueveien 20, vil i mai i år gjøres om til bod for borettslaget.

Sykkelbod i nr. 22

Styret har bestemt at styrerommet i Dueveien 22 skal gjøres om til sykkelbod, slik det er i øvrige trappeoppganger. Borettslagets eiendeler som oppbevares på styrerommet, flyttes til det gamle traforommet når dette er ferdigrenovert.

Dørtelefoner, låser og nøkler

Kontakt vaktmesteren dersom du trenger å bestille ny (ekstra) nøkkel eller ved feil med dørtelefonen.

Piperenovering

Etter pålegg fra kommunen ble pipene renovert i 2021. Kontakt vaktmesteren dersom du er plaget med støy fra den nye viften, eller hvis det trekker dårlig i ovnen, så vil han forsøke å ordne det.

Avfall

Det må ikke parkeres slik at den store lastebilen til Remiks ikke kommer til containeren og får tømt disse. Tidligere ble containerne tømt på tirsdager, men systemet er nå styrt av sensorer som melder fra når containeren er full. Tømming skjer derfor ikke lenger til faste tider. Det er et felles ansvar å holde det fritt for snø rundt nedkastpunktene, så alle som kan, oppfordres til å måke ved behov. Det må ikke settes igjen avfall rundt containeren dersom disse er fulle.

Plenklipping og brøyting

4

Borettslaget kjøpte i 2018 inn fire robotklippere. Deler av plenen må likevel klippes med maskin, og vaktmesteren i Håpet 1 brl., Ole Jacob Jacobsen, gjorde dette i fjor. Jacobsen brøyter også innimellom rundt avfallscontainerne og rundt inngangene. Brøyting av parkeringsplassene og foran inngangene foretas av Kurt Sandnes. Husk å flytte biler regelmessig ved snøfall slik at han kommer til og får brøytet så mye som mulig.

Brannslukkere og brannalarm

I 2024 ble det gjennomført service på brannslukkerapparatene. Brannalarmene i leilighetene er borettslagets ansvar, og styret sørger for at disse skiftes ved behov.

Avløp

Den enkelte andelseier må selv rense sluket på badet minimum én gang i året. Det må ikke kastes annet enn fint og lett oppløselig toalettpapir i toalettet. Dersom avløpet går tett, er det viktig å få staket dette opp igjen så fort som mulig for å forhindre følgeskader. Kontakt da Høytrykksvakta eller VVS24. Borettslaget dekker utgifter til denne tjenesten, med mindre beboer uaktsomt har tettet avløpet.

Kjøkkenvifte / Avtrekk

Det er ikke anledning til å montere kjøkkenvifter i borettslaget. Grunnen er at blokkene kun er bygget for mekanisk avtrekk i fireromsleilighetene. Toromsleilighetene er ikke bygget med kjøkkenavtrekk. Dersom det ønskes å montere en kjøkkenvifte i toromsleilighetene, må det monteres vifte med kullfilter som resirkulerer luften. I fireromsleilighetene kan avtrekk over komfyr kobles til avtrekkskanalen via et mekanisk avtrekk (et spjeld som lukkes og åpnes). Styret vil ikke pålegge andelseiere som allerede har montert kjøkkenvifte koblet til en kanal ut gjennom yttervegg, å skifte denne nå, men på sikt må også denne løsningen avvikles. Kjøkkenvifter som er koblet på avtrekkskanalen, må imidlertid straks fjernes. Dette fordi denne løsningen blåser matlukt inn i felles avtrekkskanal, noe som fører til at matlukt spres til andre leiligheter. I tillegg fører det til forstyrrelser for avtrekksviften som står på taket.

TV og internett

Borettslaget fornyet avtalen med Telenor om levering av TV- og internettsignaler 1. desember 2023. Avtalen gjelder i tre år. I den forbindelse fikk samtlige leiligheter nytt modem og ny TV-boks. Kontakt Telenor dersom det er feil med TV-signaler eller internett. På generalforsamlingen vil Signal presentere et tilbud til borettslaget om levering av tv- og internettsignaler.

Gangstien mellom Dueveien 12 og Måseveien

Brødrene Albrigtsen utbedret gangstien mellom Dueveien 12 og Måseveien høsten 2023. Det ble lagt ned et rør for å lede grøftevannet under stien og stien ble asfaltert, men det er fortsatt problemer med overvann utenfor Dueveien 12. Borettslaget vil forsøke å utbedre problemet til sommeren. Det er ikke tillatt å kjøre inn i Måseveien fra oversiden av Dueveien 12, heller ikke på vinteren. Dette er en gangsti.

5

Større vedlikehold/renovering gjennomført siden 2010

2010: Avløpsrør fornyet
2013: Nye stuevindu i de store leilighetene og nye balkongdører
2015: Taket omtekket
2016: Resterende vindu skiftet
2021: Nye balkonger og nye piperør og vifter
2022: Nye låser og nøkler
2025: Montert 16 elbilladere

Forsikringer

Borettslagets eiendom er forsikret hos Tryg. Ved skade, ta straks kontakt med forsikringsselskapet (tlf 56 916289), vaktmesteren eller noen i styret. Forsøk å begrense skaden inntil du får hjelp. Ved vannlekkasje må stoppekranen stenges. Gjør deg kjent med hvor denne sitter. For øvrig må brannslukkerapparatet være lett tilgjengelig til enhver tid.

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo. Innboforsikring må den enkelte beboer ordne selv. Å forebygge skader er med på å holde forsikringspremien lav, noe som igjen gjør det mulig å holde felleskostnadene nede. Vi ber derfor alle om å forebygge skader så godt det lar seg gjøre.

Saker under arbeid og planlegging

Renovering av inngangspartiene

På grunn av at markedsrenten er høy, har styret ikke budsjettert med å gjennomføre denne renoveringen i år (se nærmere under om punktet om økonomi). Styret vil gjennomføre denne renoveringen når økonomien tillater det.

Elbil-ladere

Sommeren 2025 ble det etablert 16 elbilladere i borettslaget av Jensen elektriske. Kontraktssummen var på ca kr 800 000, som ble betalt med oppsparte midler. Lading administreres av selskapet Laddel. Opplysning om hvordan man går frem for å lade, står på den enkelte laderen. Laddel fakturerer den enkelte bruker av laderne, og betaler deretter borettslaget denne summen med fratrekk av et gebyr. Fra mars 2026 må brukerne av anlegget betale et gebyr til laddel per måned for å bruke anlegget (et abonnement). Målet er at elbilladerne for borettslaget skal gå omtrent i null. Dette er et servictilbud til beboerne.

Barnehagetomten mellom Dueveien og W.C.-veiene

Borettslaget og Håpet 1 brl. inngikk i 2018 forlik med Bonord om «barnehagetomten». Forliket innebærer at Bonord beholder eiendomsretten til arealet, at eiendommen primært skal benyttes til barnehagedrift, at den igangsatte planprosessen om å bygge et høyhus på tomten stanses, samt at en eventuell fremtidig utbygging krever enighet mellom partene. Håpet 1 brl. har signalisert at det ikke ønsker å kjøpe tomten sammen med vårt borettslag, og Tromsø kommune har signalisert at det ønsker å overta tomten, så det er uklart hva som vil skje med den.

6

Parkering

Det er færre parkeringsplasser enn leiligheter, så derfor kan ikke hver leilighet få egen parkeringsplass.

Dugnad

Å delta på dugnaden er en fin anledning til å komme i kontakt med naboer og ha en trivelig stund sammen, samtidig som vi forskjønner uteområdene. Et pent uteområde øker trivselen.

Felles dugnad avholdes i mai/juni avhengig av når været tillater det. Det bestilles i den forbindelse avfallscontainere som normalt blir stående i ca én uke. Her kan utrangerte ting kastes. I tillegg kastes avfall fra uteområdene, som grus og løv. Det legges ut avfallsposer i oppgangene noen dager før dugnaden. Raker står i fellesbodene. Under dugnaden serverer borettslaget mat og drikke. Deltakerne mottar i tillegg kr 150 per time. Det er også mulig å utføre dugnad utenom fellesdugnaden, som for eksempel vasking av vinduer i trappeoppgangen, innkjøp og planting av blomster ved inngangene, vanning av blomster, samt måking av snø ved inngangen og rundt søppelcontainerne. Slikt arbeid honoreres også med kr 150 i timen. For å få utbetalt godtgjørelse, send en epost til styreleder med opplysning om navn, kontonummer, fødselsnummer, en kort beskrivelse av hva som er gjort, dato og antall timer det er jobbet.

Oppbevaring av eiendeler i fellesareal

Det må ikke oppbevares eiendeler i trappeoppgangene og i kjellergangene. Eiendeler i vaskekjellerne og i fellesbodene må merkes med navn før dugnaden i mai. Gjenstander som står i fellesarealene og som ikke er merket med navn, kan da bli kastet.

Ordensreglene

Styret minner om at husordensreglene krever at det skal være nattero mellom kl 23 og 07. Naboer bør varsles ved arbeid i leiligheten som forårsaker mye støy.

Støtte til skifte av sluk og rør på baderom

Andelseiere som renoverer badet, får inntil kr 25 000 i støtte for å skifte sluk og avløpsrør som ligger i gulvet på baderommet. Støtten er betinget av at arbeidet utføres av autorisert rørlegger og at det legges frem kvittering.

Blomster

Hver oppgang får dekket innkjøp av blomster for inntil kroner 1500,- for å pynte opp inngangspartiet på sommeren.

Felleskostnadene og økonomi

Felleskostnadene (husleien) økte med litt over 70 kr per måned fra årsskiftet, primært grunnet økte kostnader til tv- og internettabonnement hos Telenor. Borettslaget hadde ved årsskiftet 2025/2026 ca 16,6 millioner i lån i Sparebank 1. Lånet har flytende rente som per i dag er på

7

5,14%. Avdragstiden er 25 år og lånet er beregnet innfridd i 2045. Borettslaget har en av de laveste felleskostnadene (husleie) av borettslagene på Håpet. Styret er opptatt av at felleskostnadene ikke skal øke mer enn nødvendig, og av å finne riktig balanse mellom å vedlikeholde borettslagets bygningsmasse og å ha en håndterlig gjeldsbelastning. Betydningen av god økonomistyring er blitt tydelig når markedsrenten har skutt i været. Rentekostnaden på borettslagets lån økte mye de siste fire årene (fra 1,5% til over 5%), men grunnet borettslagets solide økonomi og økonomisk buffer (borettslaget har rundt kr 2,1 millioner på konto), var det tilstrekkelig med en moderat økning av felleskostnadene ved årsskiftet, slik tilfellet har vært de siste 20 årene. Styret vil fremover forsøke å spare opp midler før renovering igangsettes, slik at borettslaget om mulig unngår å ta opp mer lån. På denne måten vil borettslaget også i fremtiden kunne ha forholdsvis lave felleskostnader.

Boenheter og fremleie

Borettslaget består av 72 boenheter fordelt på seks blokker (Dueveien 12-22). Det er adgang til å leie ut/låne bort boligen i inntil 30 dager i løpet av et år uten godkjenning av styret. Øvrig utleie krever godkjenning av styret. Brudd på bestemmelsene om fremleie kan medføre at leiligheten kreves solgt, jf. borettslagsloven § 5-22.

Håpet, 13. mars 2026

For styret i Myrheim 1 borettslag

Markus Hoel Lie	styreleder
Anders Olsen	styremedlem
Anita Nygaard	styremedlem
Gry Evjen	styremedlem

8

Årsregnskap 2025 Myrheim I Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 308 192	4 320 808	4 221 504	4 371 185
Gevinst ved salg av tomt		5 698	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	47 564	18 000	23 296	0
Refusjon forsikringsskade		54 610	0	0	0
Sum inntekter		**4 416 064**	**4 338 808**	**4 244 800**	**4 371 185**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	241 763	254 731	270 959	275 899
Styrehonorar	4	166 000	165 000	165 000	166 000
Revisjonshonorar	5	11 691	12 000	10 926	12 000
Forretningsførerhonorar		159 052	160 000	151 478	165 000
Konsulenttjenester	6	60 376	20 000	11 203	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	199 099	100 000	112 175	540 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	20 000	12 538	0
Annet vedlikehold	9	175 802	1 686 000	199 039	170 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	943	0	795	1 000
Kostnader TV/Internett		476 496	435 000	422 496	487 296
Forsikringsskader		10 000	0	8 659	0
Forsikring	11	223 569	233 000	207 769	244 568
Kontingenter		21 600	21 600	21 600	0
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 147 108	1 187 000	1 154 424	1 145 000
Energi og brensel	13	53 413	65 000	53 959	60 000
Andre driftskostnader	14	20 260	36 000	20 469	30 500
Sum kostnader		**2 967 173**	**4 395 331**	**2 823 489**	**3 297 263**
Driftsresultat		**1 448 891**	**-56 523**	**1 421 311**	**1 073 922**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	97 259	84 000	113 313	78 000
Finanskostnader	16	913 808	959 836	984 230	856 926
Resultat finansposter		**-816 549**	**-875 836**	**-870 917**	**-778 926**
Ordinært resultat før skatt		**632 342**	**-932 359**	**550 394**	**294 996**
Årets resultat		**632 342**	**-932 359**	**550 394**	**294 996**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		632 342	0	550 394	0
Sum disponeringer		**632 342**	**0**	**550 394**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 770 775	2 770 775	2 651 922	2 118 776
Periodens resultat		632 342	-932 359	550 394	294 996
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-811 813	0	0	0
Avdrag på lån		-472 528	-459 052	-431 541	-510 043
Endring i disponible midler		**-651 999**	**-1 391 411**	**118 853**	**-215 047**
Sum disponible midler		**2 118 776**	**1 379 364**	**2 770 775**	**1 903 729**

Balanse desember 2025 Myrheim I Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	12 206 488	11 371 174
Tomter	18, 22	480 124	503 625
Sum varige anleggsmidler		**12 686 612**	**11 874 799**
Sum anleggsmidler		**12 686 612**	**11 874 799**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	3 790
Forskuddsfakturerte kostnader		260 836	230 417
Fordring finansieringsforetak		7 876	0
Andre fordringer	19	23 878	0
Sum fordringer		**292 590**	**234 207**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 962 852	2 653 157
Innestående på skattetrekkskonto		1	8 413
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 962 853**	**2 661 570**
Sum omløpsmidler		**2 255 443**	**2 895 777**
SUM EIENDELER		**14 942 055**	**14 770 575**

Balanse desember 2025 Myrheim I Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital 01.01		-3 769 520	-4 319 913
Årets endringer i egenkapital		632 342	550 394
Sum egenkapital 31.12	**20**	**-3 129 977**	**-3 762 320**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	16 627 365	17 099 893
Borettsinnskudd	21, 22	1 308 000	1 308 000
Sum langsiktig gjeld		**17 935 365**	**18 407 893**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 876	0
Leverandørgjeld		22 054	0
Skyldig off. myndigheter		1 772	12 531
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		22 429	25 204
Påløpte renter		51 606	58 083
Påløpte avdrag	22, 23	29 460	25 394
Påløpte kostnader		1 471	0
Gjeld finansieringsforetak		0	3 790
Sum kortsiktig gjeld		**136 667**	**125 002**
Sum gjeld		**18 072 032**	**18 532 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 942 055**	**14 770 575**

31.12.25
Myrheim I Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Markus Hoel Lie
Styreleder

Gry Evjen
Styremedlem

Anders Olsen
Styremedlem

Anita Beate Nygaard
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	2 441 088	2 441 000	2 336 832	2 491 000
Renter lån	959 616	959 836	1 015 488	856 926
TV - Internett	422 496	435 000	422 496	487 296
Inntekter dugnad	25 920	25 920	25 920	25 920
Avdrag lån	459 072	459 052	420 768	510 043
Sum	**4 308 192**	**4 320 808**	**4 221 504**	**4 371 185**

Borettslaget består av 72 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	23 878	18 000	23 296	0
Inntekter elbillading	4 885	0	0	0
Andre inntekter	18 801	0	0	0
Sum	**47 564**	**18 000**	**23 296**	**0**

Andre inntekter gjelder inntekt ved salg av tomt til Tromsø Kommune. Denne posten må ses i sammenheng med gevinst ved salg av tomt på kr 5 698 i resultatregnskapet.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	186 479	200 000	209 635	215 000
Påløpte feriepenger	22 429	24 000	25 205	25 800
Andre honorarer	3 000	0	4 200	3 000
Arbeidsgiveravgift	28 083	30 731	29 928	30 099
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 772	0	1 991	2 000
Sum	**241 763**	**254 731**	**270 959**	**275 899**

Borettslaget har ansatt vaktmester og renholder i deltidsstillinger. I tillegg er det utbetalt lønn for gressklipping, hagearbeid, snømåking o.l.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	166 000	165 000	165 000	166 000
Sum	**166 000**	**165 000**	**165 000**	**166 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 691	12 000	10 926	12 000
Sum	**11 691**	**12 000**	**10 926**	**12 000**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	0	5 000	0	0
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	9 515	0
Teknisk rådgivning	60 376	5 000	1 688	0
Sum	**60 376**	**20 000**	**11 203**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	158 045	100 000	33 072	500 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	38 355	0	49 095	40 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 700	0	30 008	0
Sum	**199 099**	**100 000**	**112 175**	**540 000**

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	0	20 000	12 538	0
Sum	**0**	**20 000**	**12 538**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	51	0	0	0
Sommer- og vintervedlikehold	134 378	116 000	114 708	120 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	20 000	39 615	0
Prosjektkostnader	0	1 500 000	0	0
Annet vedlikehold	41 374	50 000	44 715	50 000
Sum	**175 802**	**1 686 000**	**199 039**	**170 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	795	0
Diverse serviceavtaler	943	0	0	1 000
Sum	**943**	**0**	**795**	**1 000**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	219 248	228 000	203 555	216 568
Premie sikringsfond felleskostnader	4 321	5 000	4 214	28 000
Sum	**223 569**	**233 000**	**207 769**	**244 568**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	906 751	954 000	921 663	900 000
Eiendoms- og festeavgift	240 357	233 000	232 761	245 000
Sum	**1 147 108**	**1 187 000**	**1 154 424**	**1 145 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	53 413	65 000	53 959	60 000
Sum	**53 413**	**65 000**	**53 959**	**60 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	5 429	2 000	1 498	5 000
Driftsmateriale	3 039	10 000	6 092	10 000
Kontorrekvisita	0	2 000	0	500
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	0
Gaver	2 360	0	2 393	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	209	3 000	691	0
Bank og kortgebyrer	2 192	2 000	2 046	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Andre gebyrer	637	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	4 520	2 000	2 474	5 000
Andre driftskostnader	0	10 000	3 400	5 000
Sum	**20 260**	**36 000**	**20 469**	**30 500**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	97 259	84 000	113 313	78 000
Sum	**97 259**	**84 000**	**113 313**	**78 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	913 808	959 836	984 230	856 926
Sum	**913 808**	**959 836**	**984 230**	**856 926**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Avfallsanlegg	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 122 424	248 750	0
Årets tilgang :	0	0	835 314
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 122 424	248 750	835 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 122 424	248 750	835 314
Anskaffelsesår :	1969	2017	2025
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt	Salg del av tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	503 625	0
Årets tilgang :	0	-23 501
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	503 625	-23 501
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	503 625	-23 501
Anskaffelsesår :	1969	2025
Antatt levetid i år :		

Gnr 117/bnr 353

Note 19 - Andre fordringer

	2025
Andre fordringer	23 878
Sum	**23 878**

Brøyterefusjon som gjelder 2025, men fakturert i 2026 og dermed avsatt i balansen.

Note 20 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-3 769 520	-4 319 913
Årets endringer i egenkapital	632 342	550 394
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-3 129 977**	**-3 762 320**

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

Note 21 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	1 308 000	1 308 000
Sum	**1 308 000**	**1 308 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	17 964 825	18 433 287
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 686 612	11 874 799

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**Sparebank 1 Nord-Norge**
Lånenummer:	**49308679739**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.14 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	17 125 287
Avdrag i perioden:	468 462
Lånesaldo 31.12:	**16 656 825**
Saldo 5 år frem i tid:	13 825 645

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49308679739	48	260 387	12 498 576
	24	173 261	4 158 264

Resultat og balanse med noter for Myrheim I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Myrheim I Borettslag

Styreleder	Markus Hoel Lie (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Anita Beate Nygaard (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Gry Evjen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Anders Olsen (sign.)	12.03.2026

20

Forslag til godtgjørelser for 2025/2026

Styret foreslår at styregodtgjørelsen fastsettes som følger (uendret fra i fjor):

Styreleder kroner 105 000,-
Styremedlemmer kroner 20 000,- hver

I tillegg foreslår styret at hvert varamedlem får kr 1000,- per møte de har deltatt. Dette vil utgjøre kr 1000,- til sammen.

Til sammen foreslås det derfor at godtgjørelsene fastsettes til kr 166 000,-.

I tillegg foreslås det at hvert medlem av valgkomiteen får kr 1000.

21

22

Sak 5. Innkomne forslag

Inger Dagsvold har to forslag.

1)

Når styret henger opp et oppslag på oppslagstavlene i oppgangene eller legges informasjon i postkassene, så legges det også ut på oppslagstavla på bonord.no, med tittel for hva oppslaget handler om.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vedtaket ikke tas til følge. Styret ønsker ikke å benytte oppslagstavla på bonord.no., og anser oppslag i oppgangene som tilstrekkelig informasjonskanal.

2)

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for etablering av ventiler med varmefilter i leilighetene, inkl. om dette vil ha positiv/negativ betydning for bruk av avtrekksvifte på kjøkken&bad, samt innhente pris på dette arbeidet.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget ikke vedtas. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å bruke penger på å utrede muligheten for etablering av slike vifter. Leilighetene er bygget med en type avtrekk som etter styrets oppfatning fungerer tilfredsstillende.

23

24

TIL GENERALFORSAMLINGA 24.03.2026

INNSTILLING TIL NYTT STYRE I MYRHEIM 1 BORETTSLAG

Valgkomitéen har kommet fram til følgende forslag til styre og valgkomité:

Leder: Markus Lie, Duev. 16 (2 nye år)

Styremedlemmer:
Gry Evjen, Duev. 18 (1 år igjen)
Anita Beate Nygaard, Duev. 20 (2 nye år)
Anders Olsen, Duev. 20 (1 år igjen)

Vararepresentanter, velges for ett år(i alfabetisk rekkefølge):
Roe Andersen, Duev. 14
Anita Guro Kristiansen, Duev. 20
Laila Krogh, Duev. 16
Håvard Nygaard, Duev. 22

Valgkomité, velges for ett år (i alfabetisk rekkefølge):
Mette S. Alfredsen, Duevn.22
Unn Sissel Mikalsen, Duev. 22
Mary Raste, Duevn. 14

Alle kandidatene er blitt forespurt og har sagt ja.

For valgkomitéen ved
Mary Raste, Mette Alfredsen og Unn Sissel Mikalsen

25

26

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter lov om borettslag § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen i Myrheim 1 borettslag den 24.3.2026

Navn:_____

Adresse:_____

Andelseier av leilighet nr:_____

Signatur:_____

---------- (klipp her) ----------

Navneseddel

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetsnummer:_____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av den retten bes De vennligst å bruke fullmakten ovenfor.

27

Vedlegg

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 Myrheim I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrheim I 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: 44V37-IYIGJ-VILGD-EKL9K-81X1A-JOYLD

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.

Andre forhold

Tromsø, 13. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 44V37-IYIGJ-VILGD-EKL9K-81X1A-JOYLD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-13 09:57:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 44V37-IYIGJ-VILGD-EKL9K-81X1A-JOYLD

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.

Årsmøte/Generalforsamling 24/3-2026
på Mortensnes skole kl. 18

1. Konstituering
antall stemmeberettige 17.
Ordstyrer Markus
Referent Anders
Innkalling til årsmøtet: Godkjent
Underskriving av protokoll: Inger Dagsvold

Presentasjon av TV/wifi løsningen og pris
- Telenor ved Vibeke Easter
- Signal ved Trond Agnar Hansen
Det ble presentert produkten/TV/wifi løsning sikkerhet.
Generalforsamlingen tok en diskusjon rundt løsningene som ble presentert
Vi i styret sender ut mere informasjon til husstandene og ta det derfra.

2. Årsberetning/Årsmelding
Gjennomgått og godkjent uten merknad.

3. Regnskap 2025
Årsregnskapet for 2025
godkjent av forsamlingen

4. Forslag til styregodtgjørelse. 2025/2026 fra styret

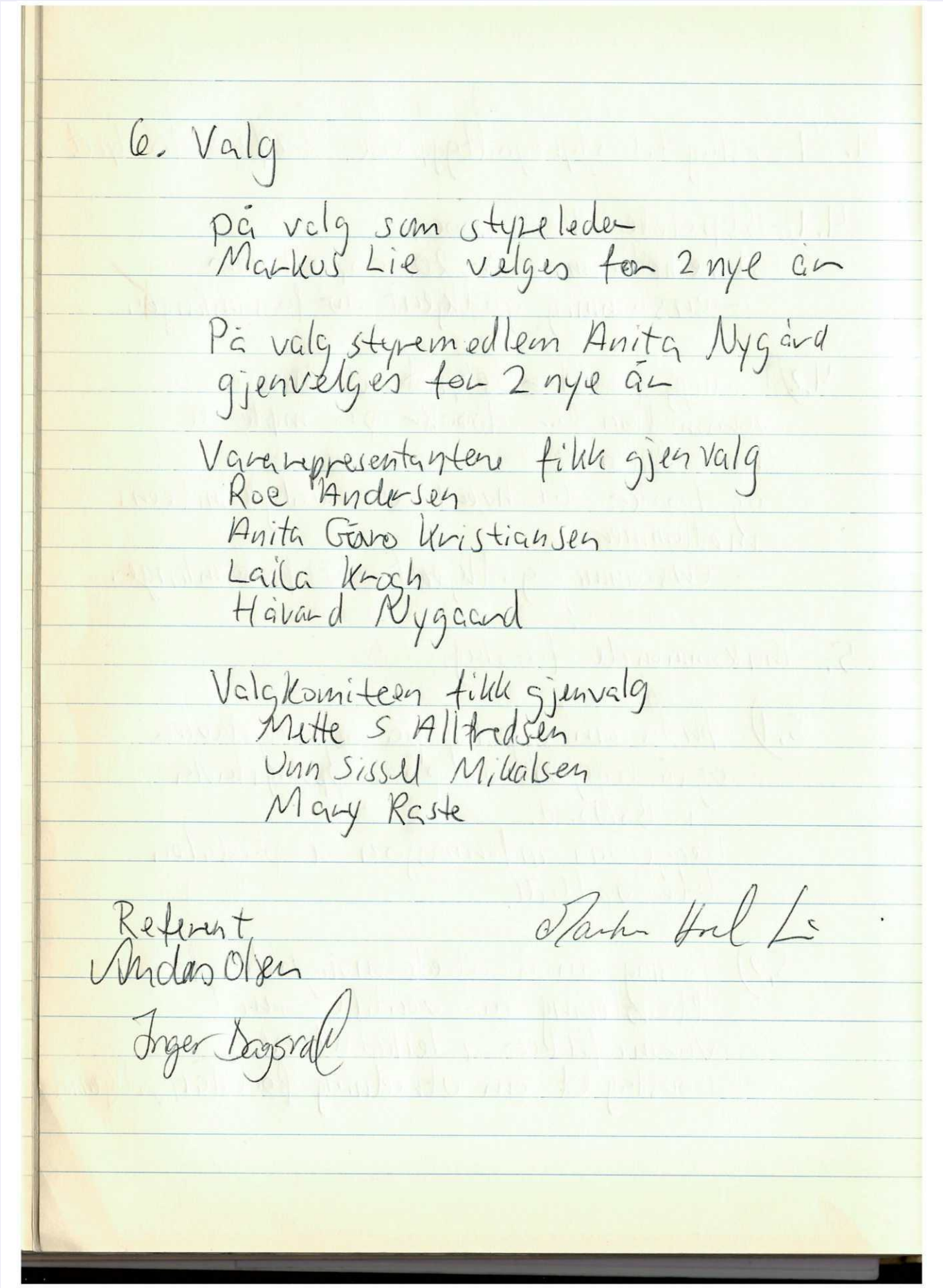
4.1) Styreleder kr 105.000,-
Styremedlemmer kr 20.000,- hver
- enstemmig godkjent av forsamlingen

4.2) I tillegg foreslår styret at hvert varamedlem får 1000kr pr møte de har deltatt.
og 1000kr til hvert av valgkomiteens medlemmer.
- enstemmig godkjent av forsamlingen

5. Innkommende forslag

5.1) Ønske om oppslag på oppslagstavlen også legges ut på oppslagstavla i BoNord.
Legge inn informasjon i pantalen ble vedtatt.

5.2) forslag om å utrede muligheten for etablering av ventiler med varmefilter i leilighetene.
Forslaget om utredning foreslås godkjennes



6. Valg

På valg som styreleder
Markus Lie velges for 2 nye år

På valg styremedlem Anita Nygård
gjenvelges for 2 nye år

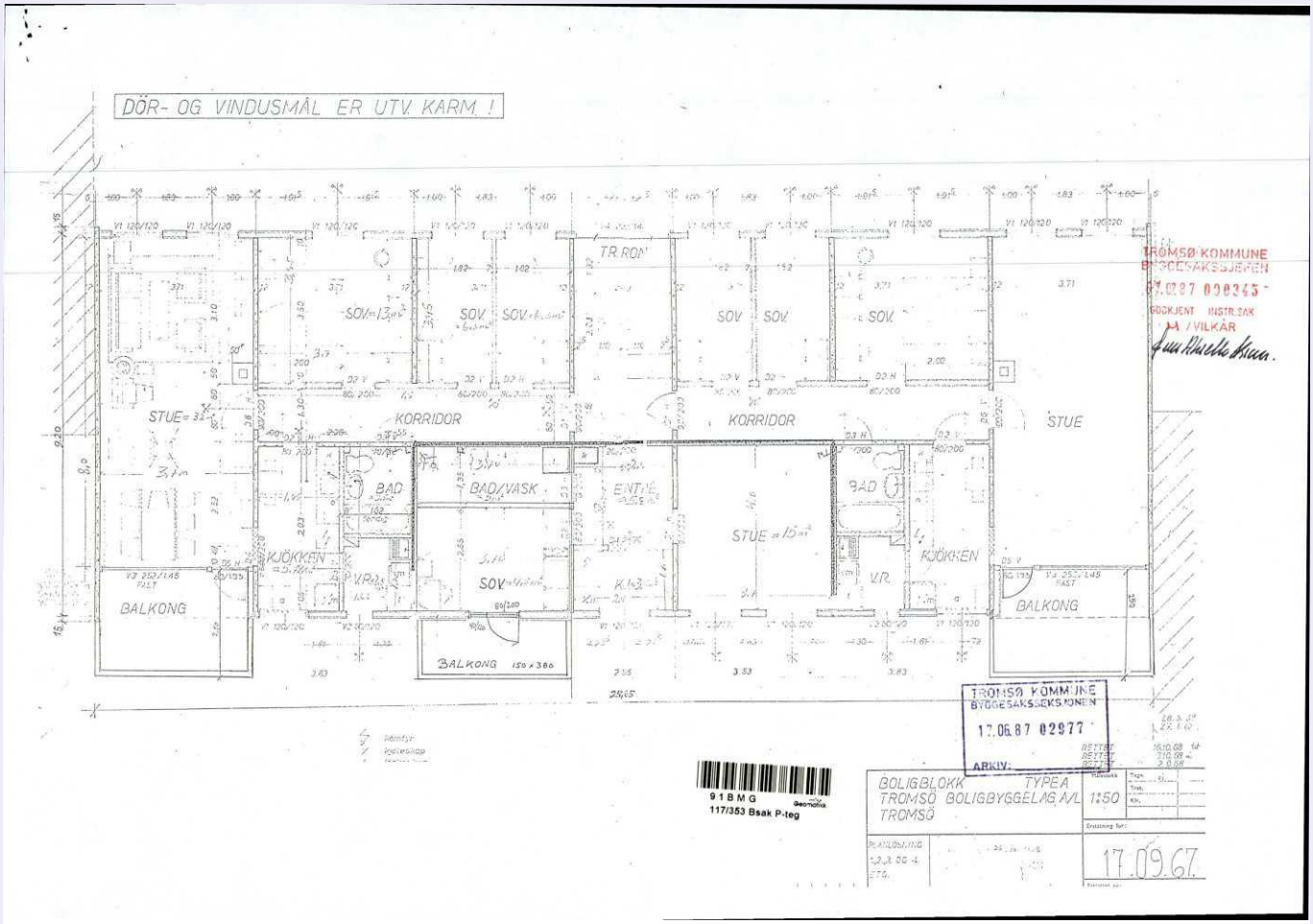
Vararepresentantene fikk gjenvalg
Roe Andersen
Anita Gåre Kristiansen
Laila Krogh
Håvard Nygaard

Valgkomiteen fikk gjenvalg
Mette S Alfredsen
Unn Sissel Mikalsen
Mary Raste

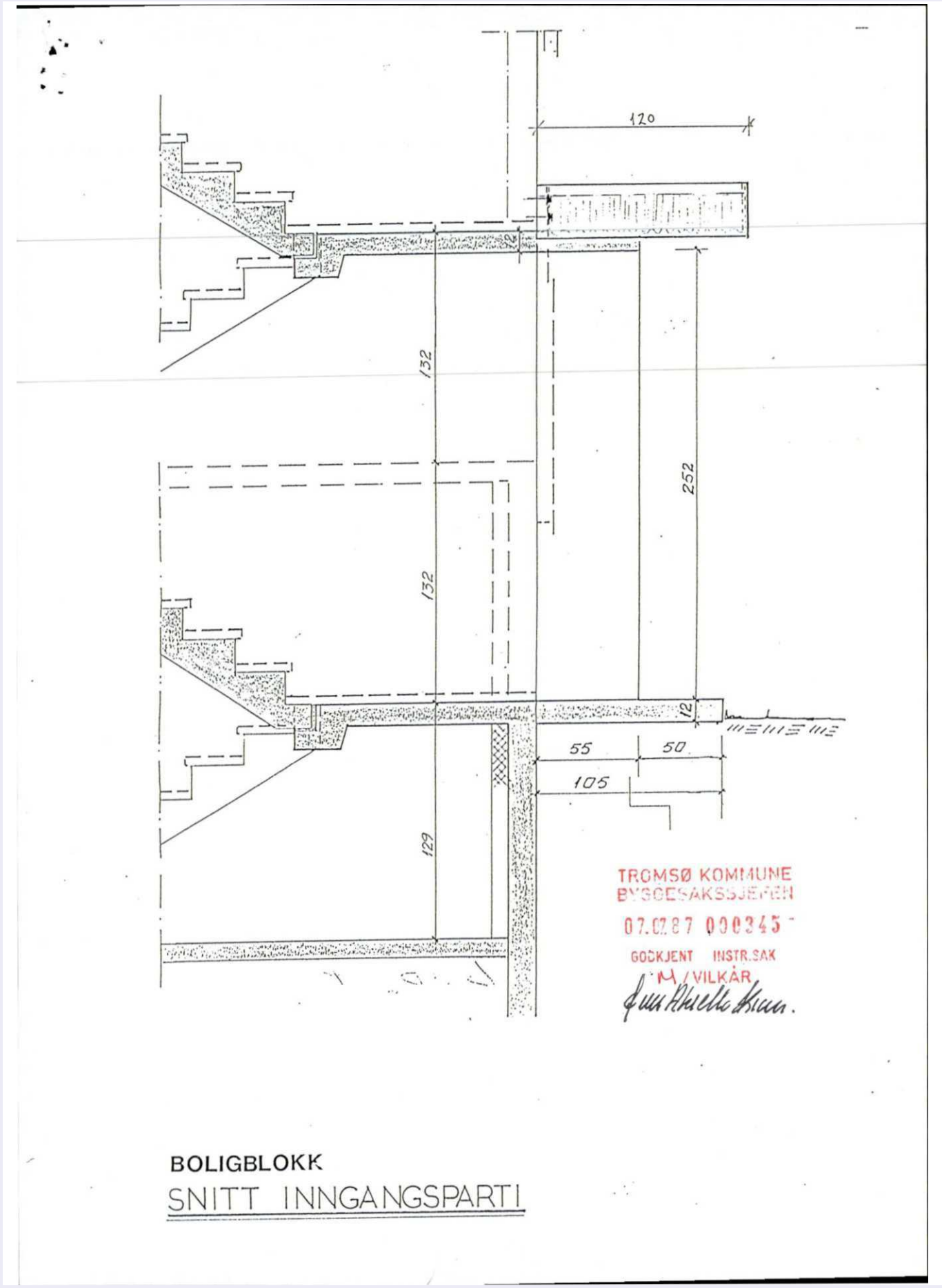
Referent
Mads Olsen
Inger Dagsrud

Markus Lie

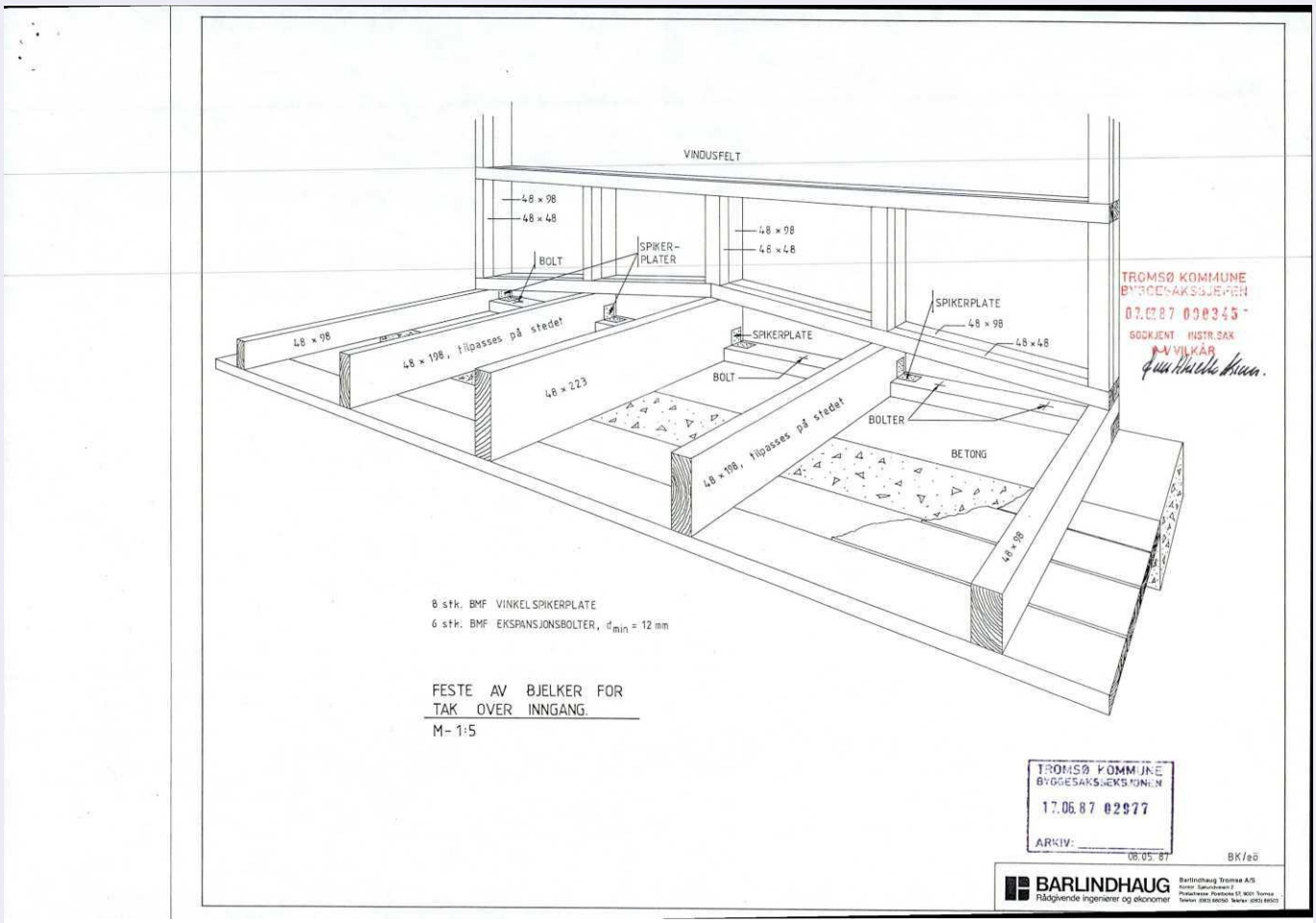
Vedlegg


DØR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARM. !
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
17.0287 002345
GODKJENT INSTR.SAK
M / VILKÅR
TR.ROM
SOV
SOV=13m²
STUE=32
KORRIDOR
BAD
BAD/VASK
ENTRE
STUE=15m²
KJØKKEN
V.R.
BALKONG
BALKONG 150x380
STUE
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:
BOLIGBLOKK TYPE A
TROMSØ BOLIGBYGGELAG A/L
TROMSØ
1:50
17.09.67
91BMG
117/353 Bsak P-teg

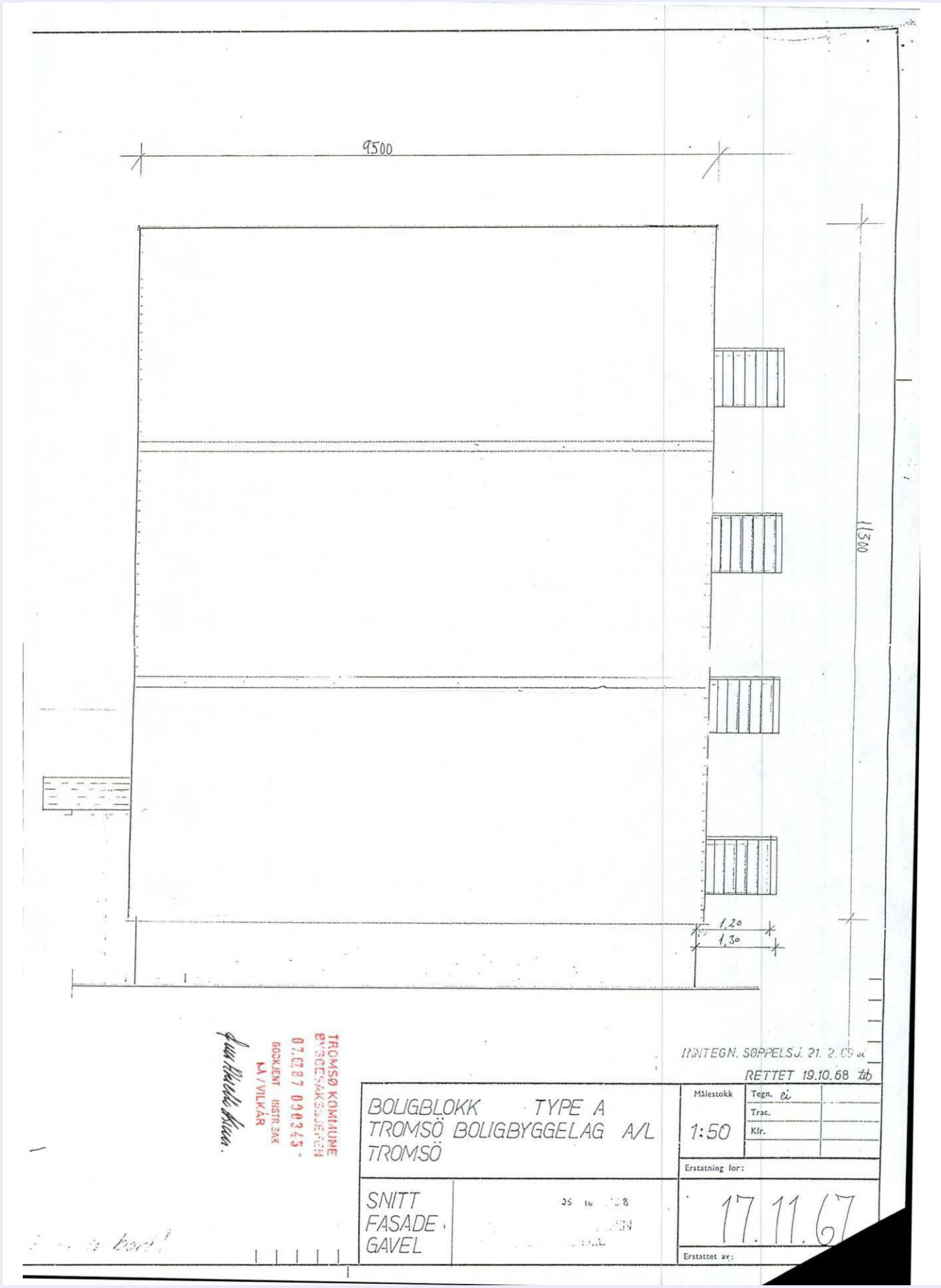
Vedlegg


120
132
252
132
12
55
50
105
129
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
07.07.87 000345
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
BOLIGBLOKK
SNITT INNGANGSPARTI

Vedlegg


VINDUSFELT
48 × 98
48 × 48
BOLT
SPIKER-
PLATER
48 × 98
48 × 48
SPIKERPLATE
48 × 98
48 × 48
SPIKERPLATE
BOLT
BOLTER
BETONG
48 × 198, tilpasses på stedet
48 × 223
48 × 198, tilpasses på stedet
48 × 98
8 stk. BMF VINKELSPIKERPLATE
6 stk. BMF EKSPANSJONSBOLTER, d_{min} = 12 mm
FESTE AV BJELKER FOR
TAK OVER INNGANG.
M- 1:5
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.02.87 008345
GODKJENT INSTR.SAK
VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:
08.05.87
BK/eø
BARLINDHAUG
Rådgivende ingeniører og økonomer

Vedlegg


9500
11300
1,20
1,30
INNTEGN. SØPPELSJ. 21. 2. 68
RETTET 19.10.68
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSBEHEN
07.07.87 090345
GODKJENT MED VILKÅR
BOLIGBLOKK TYPE A
TROMSÖ BOLIGBYGGELAG A/L
TROMSÖ
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
SNITT
FASADE
GAVEL
17.11.67
Erstattet av:

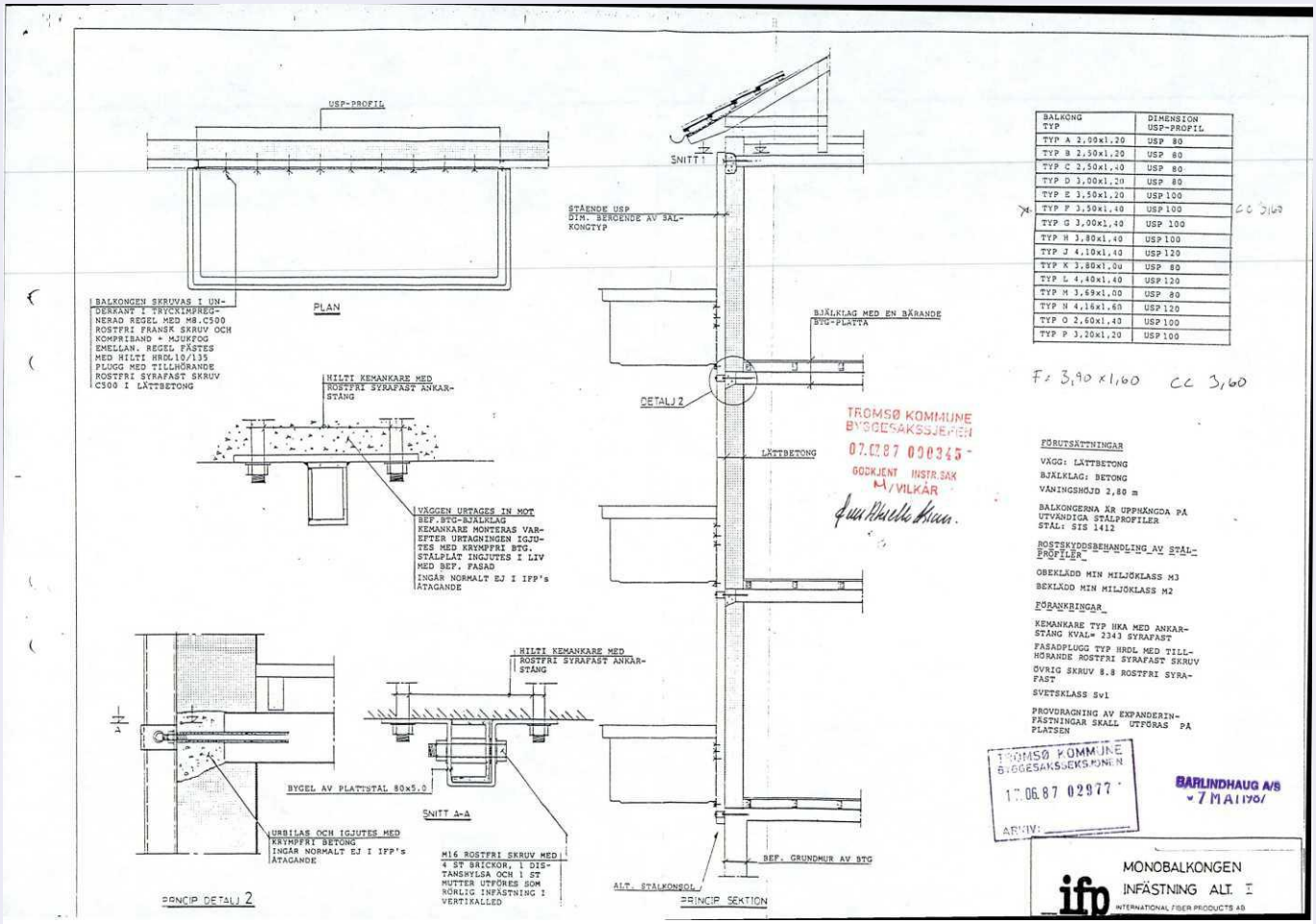
Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
07.07.87 000345
GODKJENT MSTR.SAK
NÅ / VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:
VEST

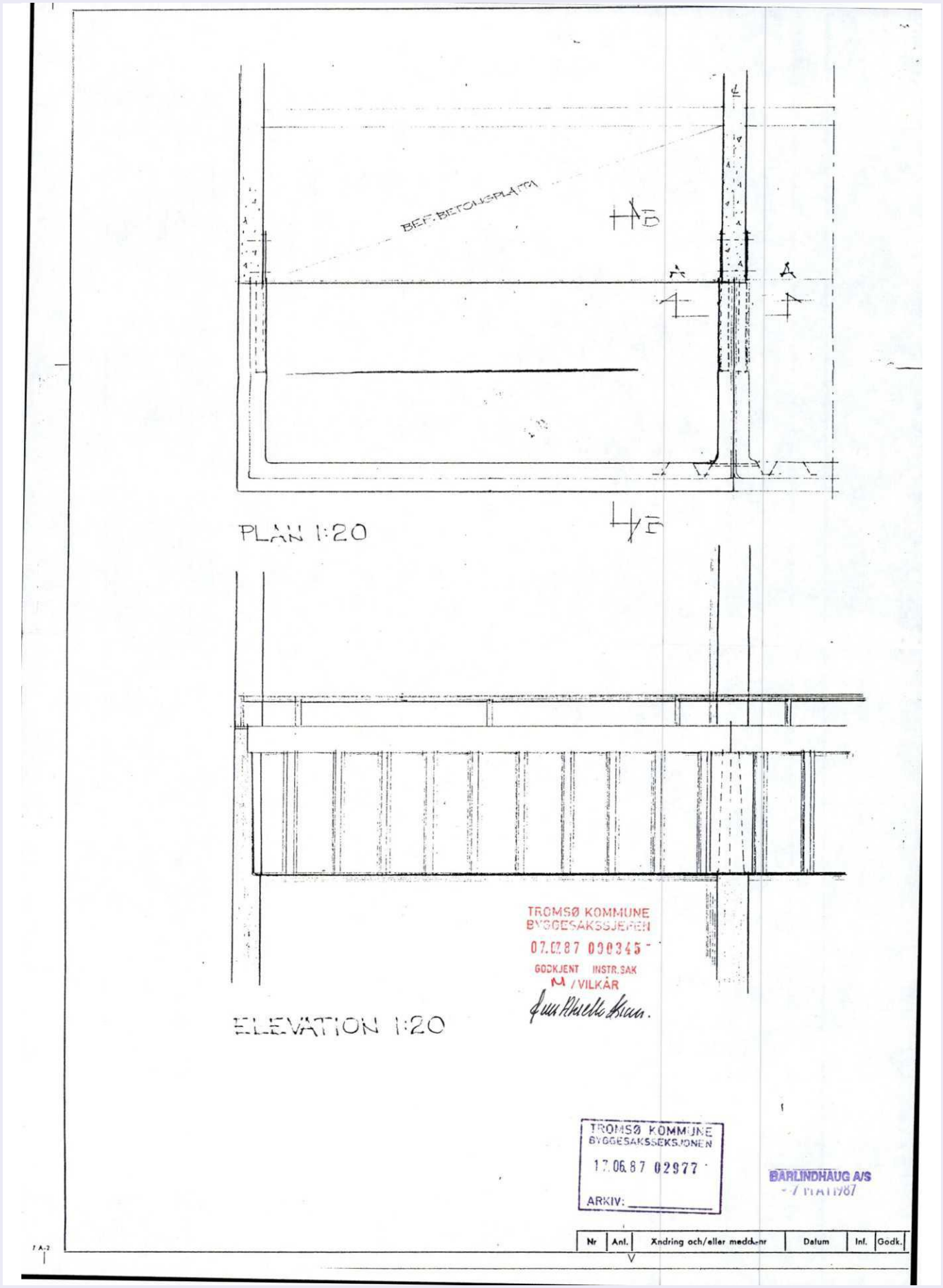
Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.07.87 000345
GODKJENT INSTR.SAK
M / VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:
RETTET 25.10.88
BOLIGBLOKK TYPE A
TROMSØ BOLIGBYGGELAG A/L
TROMSØ
Målestokk 1:50
Tegn.
Trat.
Kls.
FASADE
INNGANG
ØST
17.13.67

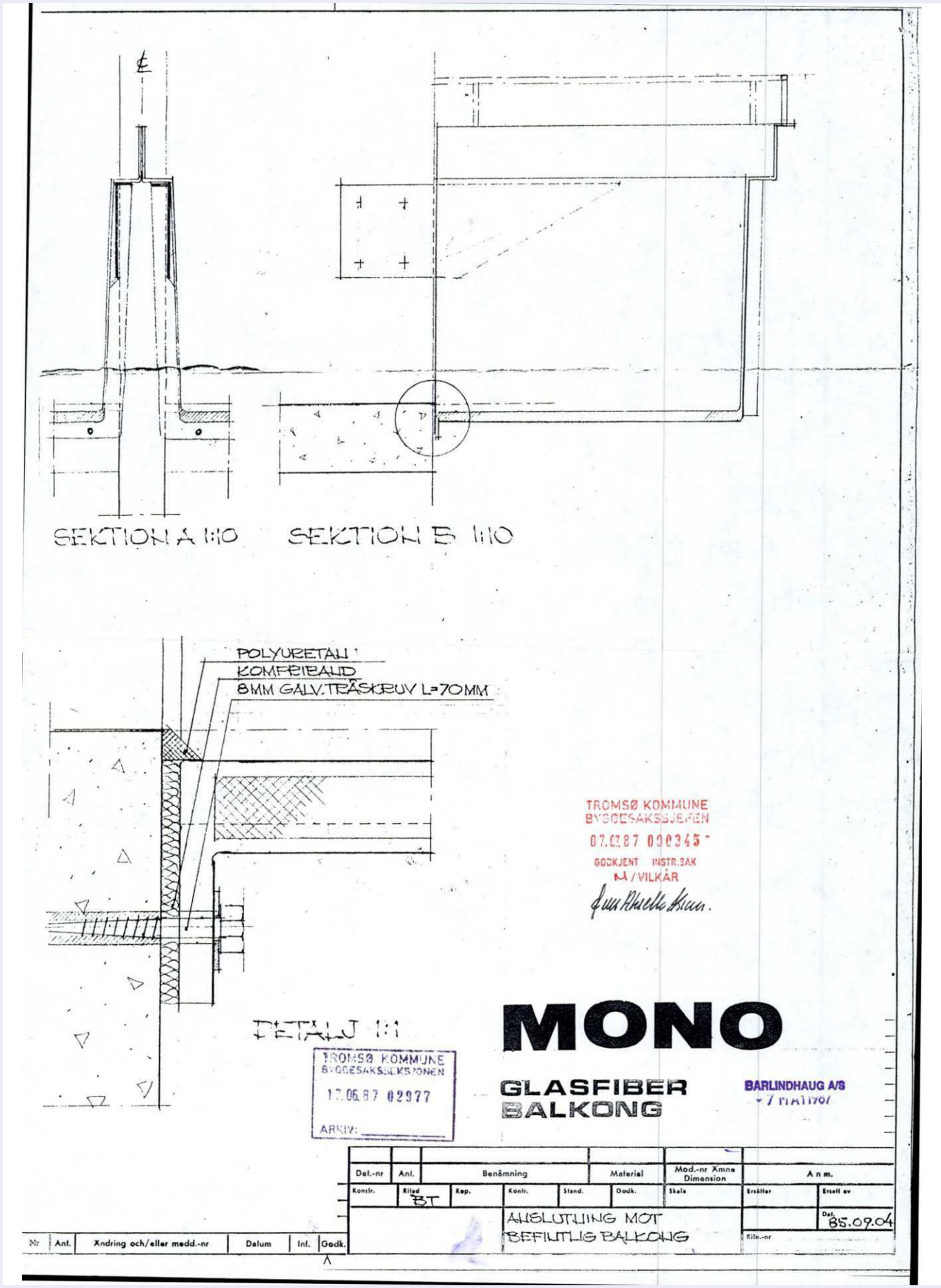
Vedlegg


USP-PROFIL
PLAN
BALKONGEN SKRUVAS I UNDERKANT I TRYCKIMPREGNERAD REGEL MED MB.C500 ROSTFRI FRANSK SKRUV OCH KOMPRIBAND + MJUKFOG EMELLAN. REGEL FÄSTES MED HILTI HRDL10/135 PLUGG MED TILLHÖRANDE ROSTFRI SYRAFAST SKRUV C500 I LÄTTBETONG
HILTI KEMANKARE MED ROSTFRI SYRAFAST ANKARSTÄNG
VÄGGEN UTTAGES IN MOT BEF.BTG-BJÄLKLAG KEMANKARE MONTERAS VAREFTER UTTAGNINGEN IGJUTES MED KRYMPFRI BTG. STÅLPLÅT INGJUTES I LIV MED BEF. FASAD INGÅR NORMALT EJ I IFP's ÅTAGANDE
PRINCIP DETALJ 2
HILTI KEMANKARE MED ROSTFRI SYRAFAST ANKARSTÄNG
BYGEL AV PLATTSTÅL 80x5.0
SNITT A-A
URBILAS OCH IGJUTES MED KRYMPFRI BETONG INGÅR NORMALT EJ I IFP's ÅTAGANDE
M16 ROSTFRI SKRUV MED 4 ST BRICKOR, 1 DISTANSHYLSA OCH 1 ST MUTTER UTFÖRES SOM RÖRLIG INFÄSTNING I VERTIKALLED
SNITT 1
STÅENDE USP DIM. BEROENDE AV BALKONGTYP
BJÄLKLAG MED EN BÄRANDE BTG-PLATTA
DETALJ 2
LÄTTBETONG
ALT. STÅLKONSOL
BEF. GRUNDMUR AV BTG
PRINCIP SEKTION
TROMSØ KOMMUNE BYGGESAKSSJEFEN 07.0287 000345 GODKJENT INSTR.SAK MED VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE BYGGESAKSEKSPEDISJONEN 17.06.87 02977 ARKIV:
BARLINDHAUG A/S 7 MAI 1987
BALKONG TYP | DIMENSION USP-PROFIL
TYP A 2,90x1,20 | USP 80
TYP B 2,50x1,20 | USP 80
TYP C 2,50x1,40 | USP 80
TYP D 3,00x1,20 | USP 80
TYP E 3,50x1,20 | USP 100
TYP F 3,50x1,40 | USP 100
TYP G 3,00x1,40 | USP 100
TYP H 3,80x1,40 | USP 100
TYP J 4,10x1,40 | USP 120
TYP K 3,80x1,00 | USP 80
TYP L 4,40x1,40 | USP 120
TYP M 3,69x1,00 | USP 80
TYP N 4,16x1,60 | USP 120
TYP O 2,60x1,40 | USP 100
TYP P 3,20x1,20 | USP 100
F= 3,90 x 1,60 cc 3,60
FÖRUTSÄTTNINGAR
VÄGG: LÄTTBETONG
BJÄLKLAG: BETONG
VÅNINGSHÖJD 2,80 m
BALKONGERNA ÄR UPPHÄNGDA PÅ UTVÄNDIGA STÅLPROFILER
STÅL: SIS 1412
ROSTSKYDDSBEHANDLING AV STÅLPROFILER
OBEKLÄDD MIN MILJÖKLASS M3
BEKLÄDD MIN MILJÖKLASS M2
FÖRANKRINGAR
KEMANKARE TYP HKA MED ANKARSTÄNG KVAL= 2343 SYRAFAST
FASADPLUGG TYP HRDL MED TILLHÖRANDE ROSTFRI SYRAFAST SKRUV
ÖVRIG SKRUV 8.8 ROSTFRI SYRAFAST
SVETSKLASS Sv1
PROVDRAGNING AV EXPANDERINFÄSTNINGAR SKALL UTFÖRAS PÅ PLATSEN
MONOBALKONGEN
INFÄSTNING ALT. I
ifp INTERNATIONAL FIBER PRODUCTS AB

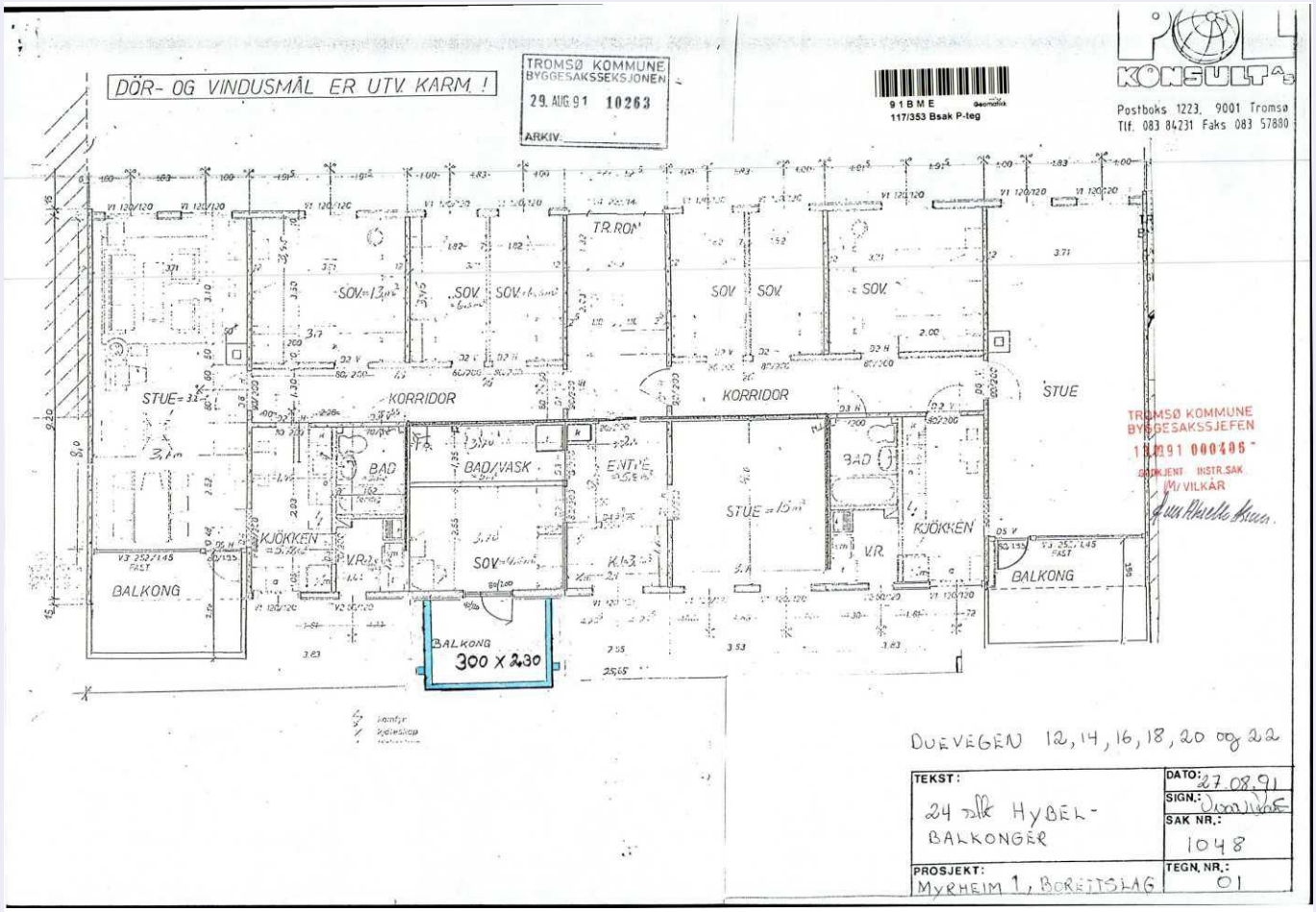
Vedlegg


BEF. BETONGPLATTA
PLAN 1:20
ELEVATION 1:20
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
07.07.87 090345
GODKJENT INSTR.SAK
/ VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:
BÆRLINDHAUG A/S
- 7 MAI 1987
Nr
Ant.
Ändring och/eller medd.-nr
Datum
Inf.
Godk.

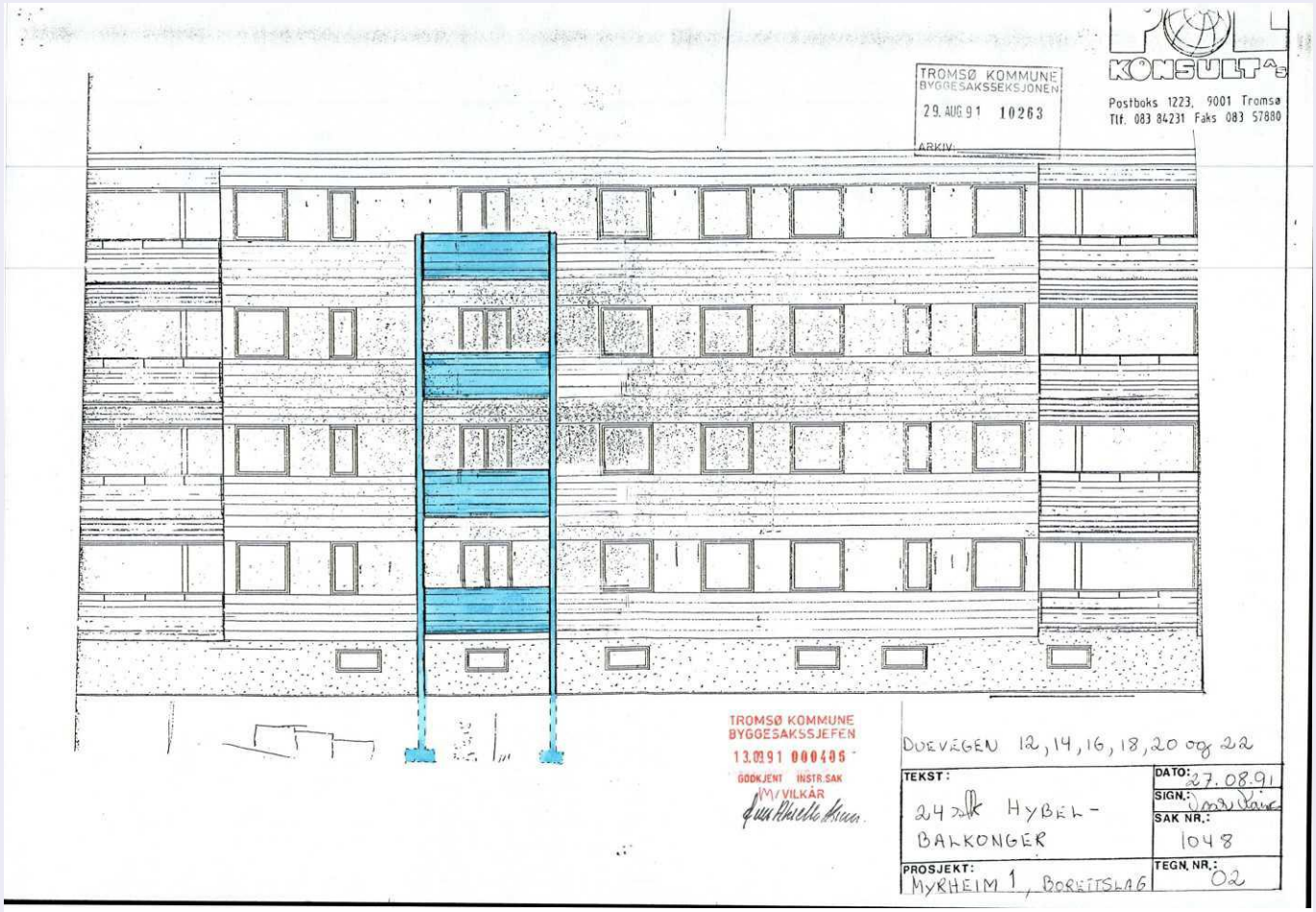
Vedlegg


SEKTION A 1:10
SEKTION B 1:10
POLYURETAN
KOMPRIBAND
8 MM GALV. TRÄSKRUV L=70 MM
DETALJ 1:1
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.07.87 000345
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:
MONO
GLASFIBER
BALKONG
BARLINDHAUG A/S
Det.-nr
Ant.
Benämning
Material
Mod.-nr Ämne Dimension
Anm.
Konstr.
Ritad BT
Kop.
Kontr.
Stand.
Godk.
Skala
Ersätter
Ersatt av
ANSLUTNING MOT
BEFINTLIG BALKONG
Dat. 85.09.04
Ritn.-nr
Nr
Ant.
Ändring och/eller medd.-nr
Datum
Inl.
Godk.

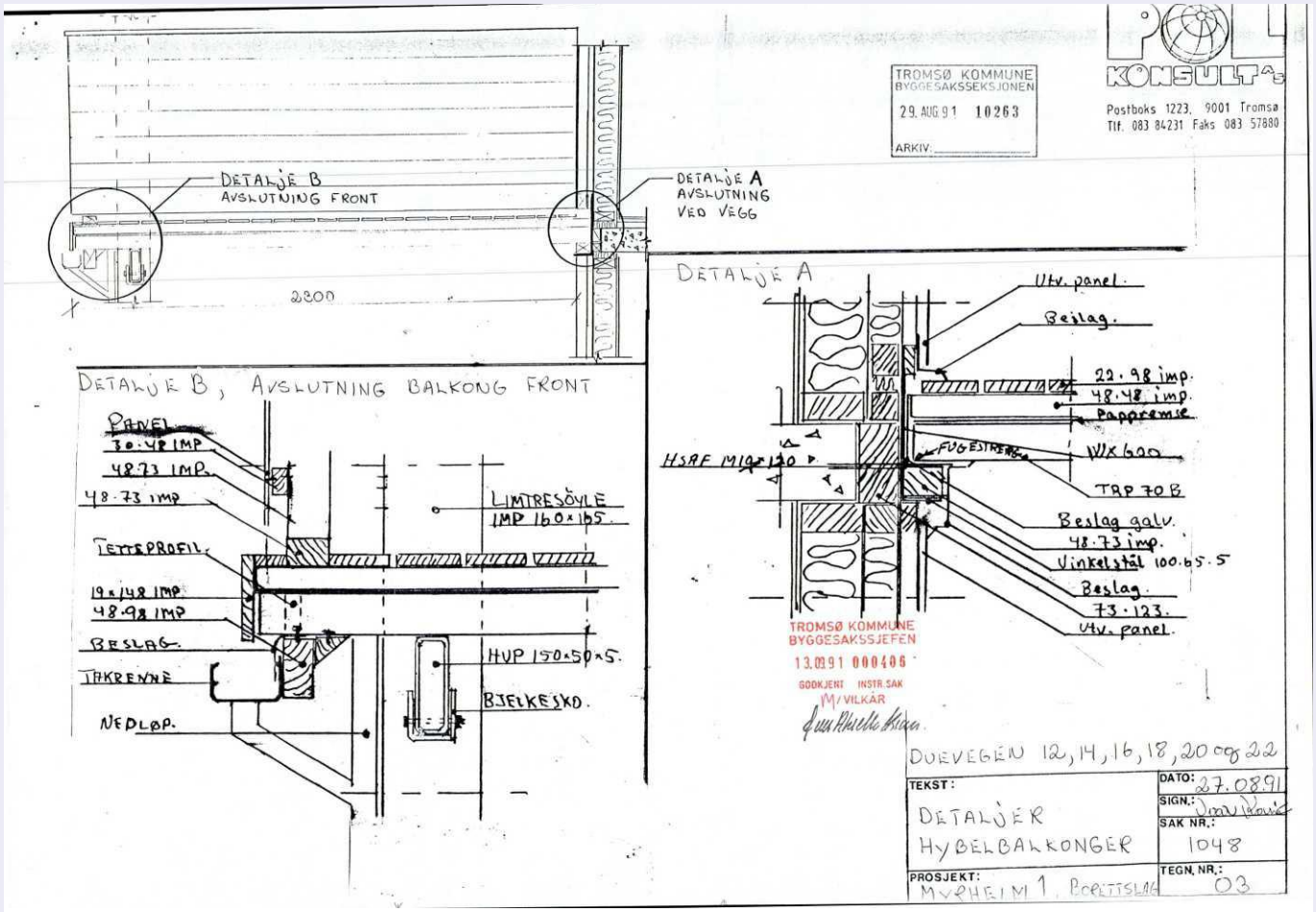
Vedlegg

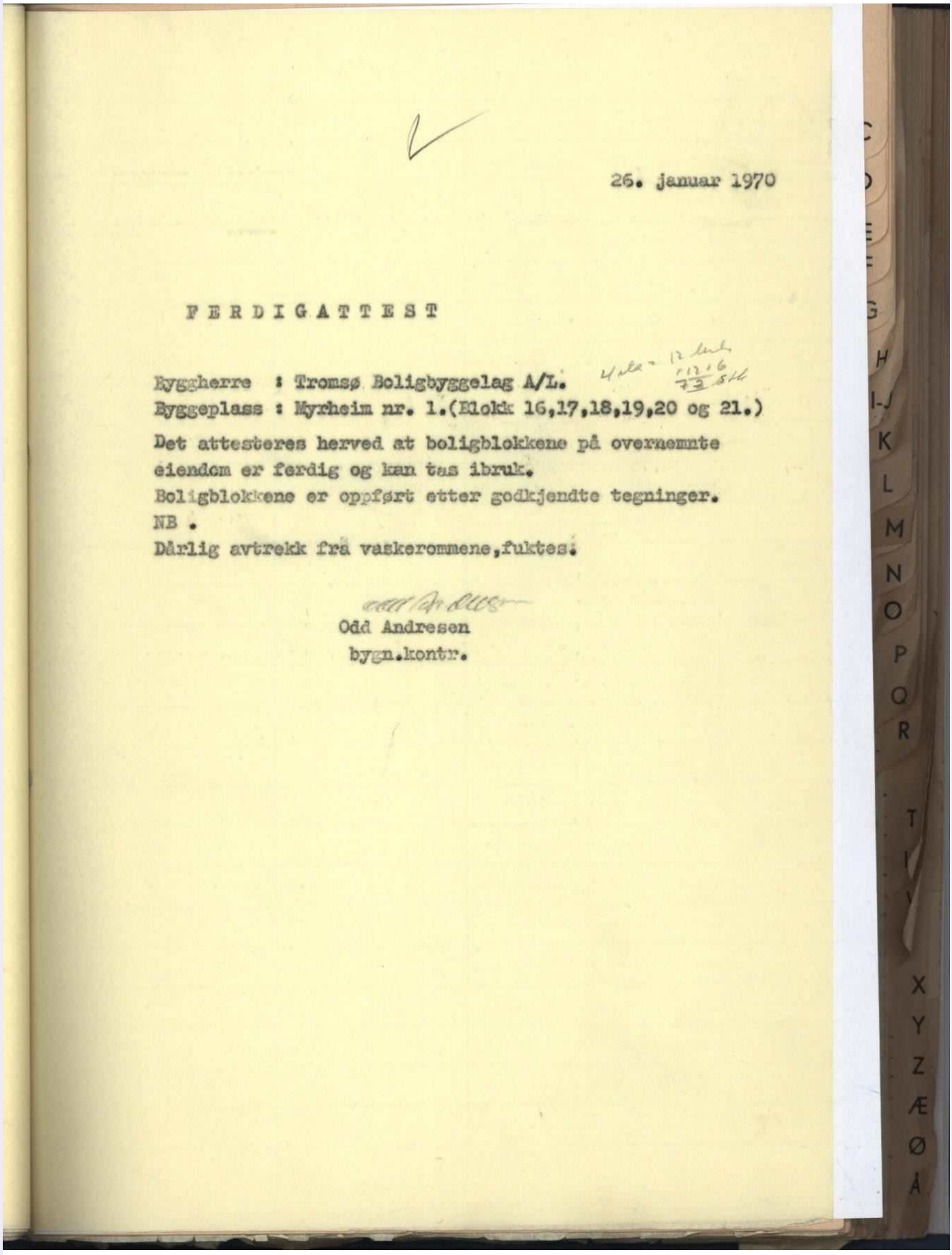

DÖR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARM !
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
29. AUG. 91 10263
ARKIV:
9 1 B M E
117/353 Bsak P-teg
KONSULT A/S
Postboks 1223, 9001 Tromsø
Tlf. 083 84231 Faks 083 57880
TR.ROM
SOV
KORRIDOR
STUE
BAD
BAD/VASK
ENTRÉ
KJØKKEN
VR
BALKONG
BALKONG 300 X 230
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
MED VILKÅR
DUEVEGEN 12, 14, 16, 18, 20 og 22
TEKST:
24 stk HYBEL-BALKONGER
DATO: 27.08.91
SIGN.:
SAK NR.: 1048
PROSJEKT: MYRHEIM 1, BORETTSLAG
TEGN. NR.: 01

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
29. AUG 91 10263
ARKIV:
KONSULT AS
Postboks 1223, 9001 Tromsø
Tlf. 083 84231 Faks 083 57880
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
13.09.91 000405
GODKJENT INSTR.SAK
M/ VILKÅR
DUEVEGEN 12, 14, 16, 18, 20 og 22
TEKST:
24 stk HYBEL-BALKONGER
DATO: 27.08.91
SIGN.:
SAK NR.: 1048
PROSJEKT: MYRHEIM 1, BORETTSLAG
TEGN. NR.: 02

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
29. AUG. 91 10263
ARKIV:
POL KONSULT A/S
Postboks 1223, 9001 Tromsø
Tlf. 083 84231 Faks 083 57880
DETALJE B
AVSLUTNING FRONT
DETALJE A
AVSLUTNING
VED VEGG
2800
DETALJE B, AVSLUTNING BALKONG FRONT
PANEL
30·98 IMP
48·73 IMP
48·73 IMP
TETTEPROFIL
19×48 IMP
48·98 IMP
BESLAG
TAKRENNE
NEDLØP
LIMTRESØYLE
IMP 160×165
HVP 150×50×5
BJELKESKO
DETALJE A
Utv. panel
Beslag
22·98 imp
48·48 imp
Papremse
FUGESTRENG
HSRF M16 c/30
Wx600
TRP 70B
Beslag galv.
48·73 imp
Vinkelstål 100.65.5
Beslag
73·123
Utv. panel
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
13.09.91 000406
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
DUEVEGEN 12, 14, 16, 18, 20 og 22
TEKST:
DETALJER
HYBELBALKONGER
DATO: 27.08.91
SIGN.:
SAK NR.: 1048
PROSJEKT: MYRHEIM 1. BORETTSLAG
TEGN. NR.: 03



26. januar 1970

FERDIGATTEST

Byggherre : Tromsø Boligbyggelag A/L.
Byggeplass : Myrheim nr. 1.(Blokk 16,17,18,19,20 og 21.)

Det attesteres herved at boligblokkene på overnemnte eiendom er ferdig og kan tas ibruk.
Boligblokkene er oppført etter godkjendte tegninger.
NB .
Dårlig avtrekk fra vaskerommene,fuktes.

Odd Andresen
bygn.kontr.

Tromsø kommune

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-19/00063-9	Ruben Johnsen +47 94840289	27.01.2021

Duevegen 12 og 14, ferdigattest - utskifting og utvidelse av balkonger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	117 / 353 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS
Ansvarlig prosjekterende:	MASKINENTREPRENØR HERBJØRN NILSSEN AS
Tiltakshaver:	MYRHEIM I BORETTSLAG

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis **ferdigattest** for utskifting og utvidelse av balkonger for Duevegen 12 og 14.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak: BYGG-19/00063-3 og BYGG-19/00063-6.

Sluttrapport for avfall leveres ved søknad om ferdigattest for siste bygg på eiendommen.

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

Med hilsen

Pål Lyngstad
enhetsleder byggesak
Seksjon for byutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Kopi til:
MYRHEIM I BORETTSLAG

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.10.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 117 / 353 / 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.10.2026

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Blokkbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Blokkbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Blokkbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FP	Felles parkeringsplass
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FP	Felles parkeringsplass
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GATE	Gate m/fortau
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GVEG	Gangvei
1181	Vestre Mortensnes	Eldre reguleringsplan	03.10.2001		Kjørevei

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.10.2026

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442		0142
8	Gul sone T-1442	H220_30	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.10.2026

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?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.10.2026

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/353/0

Bruksnavn	MYRHEIM BOR.L. 1	Beregnet areal	9 448.4
Etablert dato	18.11.1968	Historisk oppgitt areal	9 451.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MYRHEIM I BORETTSLAG	948627329	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	18.11.1968			

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
☑	☐	☐	☐	☐	29.11.1993	9 448.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190614344	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
190614352	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
190614360	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk

Bygning 190614344: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	2 190.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 190.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	02.08.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	440.0	0.0	440.0	0.0
H01	6	440.0	0.0	440.0	0.0
H03	6	440.0	0.0	440.0	0.0
H02	6	440.0	0.0	440.0	0.0
K01	0	430.0	0.0	430.0	0.0

Bygning 190614352: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 285.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	3 285.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	02.08.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	660.0	0.0	660.0	0.0
H04	9	660.0	0.0	660.0	0.0
H01	9	660.0	0.0	660.0	0.0
K01	0	645.0	0.0	645.0	0.0
H03	9	660.0	0.0	660.0	0.0

Bygning 190614360: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 095.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 095.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	02.08.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken

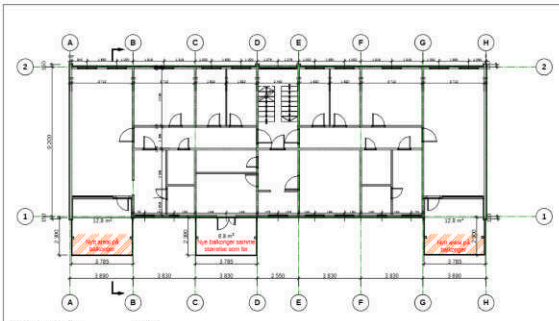
Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	220.0	0.0	220.0	0.0
H03	3	220.0	0.0	220.0	0.0
H02	3	220.0	0.0	220.0	0.0
H04	3	220.0	0.0	220.0	0.0
K01	0	215.0	0.0	215.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Duevegen	12		9015 TROMSØ
Duevegen	14		9015 TROMSØ
Duevegen	16		9015 TROMSØ
Duevegen	18		9015 TROMSØ
Duevegen	20		9015 TROMSØ
Duevegen	22		9015 TROMSØ

Vedlegg



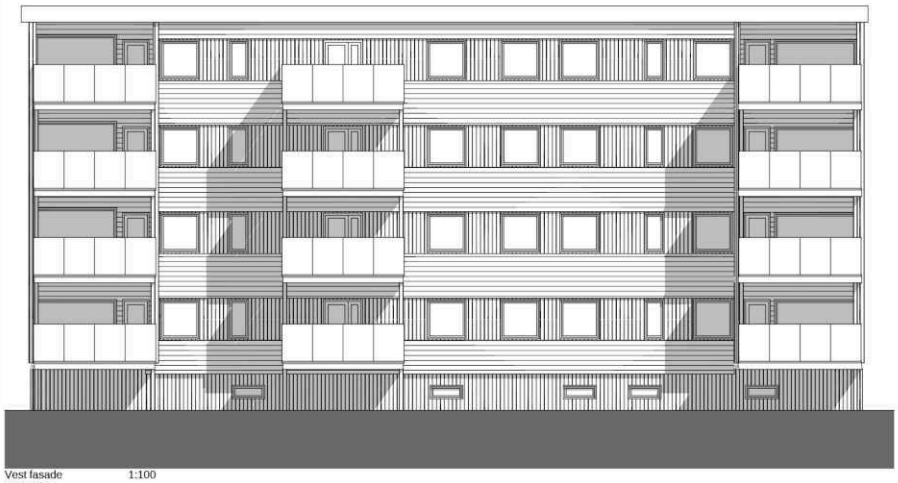
Plan 1. etasje 1:200
Fremtidig



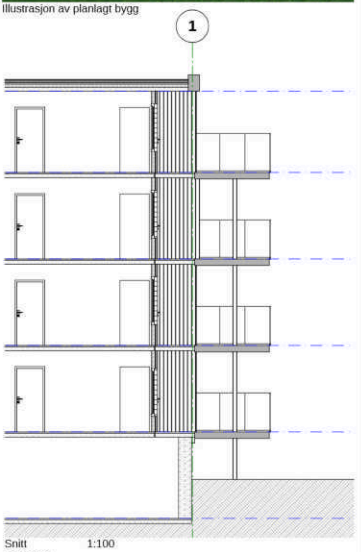
Eksempel for fremtidig uttrykk
Håpet 2



Illustrasjon av planlagt bygg



Vest fasade 1:100
Fremtidig



Snitt 1:100
Fremtidig

Prosjekt	Oppdragsgiver		Fase	Tegning
Myrheim balkonger	**Myrheim 1 Borettslag**	asplan viak	**Rammesøknad**	**Planlagt situasjon**

Oppdragsleder	Gnr./Bnr.	Målestokk	Tegn. nr.	Rev.
Bonnie Casteleyn	117/353	A3	**E-02**	
Oppdragsnr. 617912-02	Kontr. BC	Tegn. SRJ	Dato 19.09.2019	Fag/Type Ev./appnr.

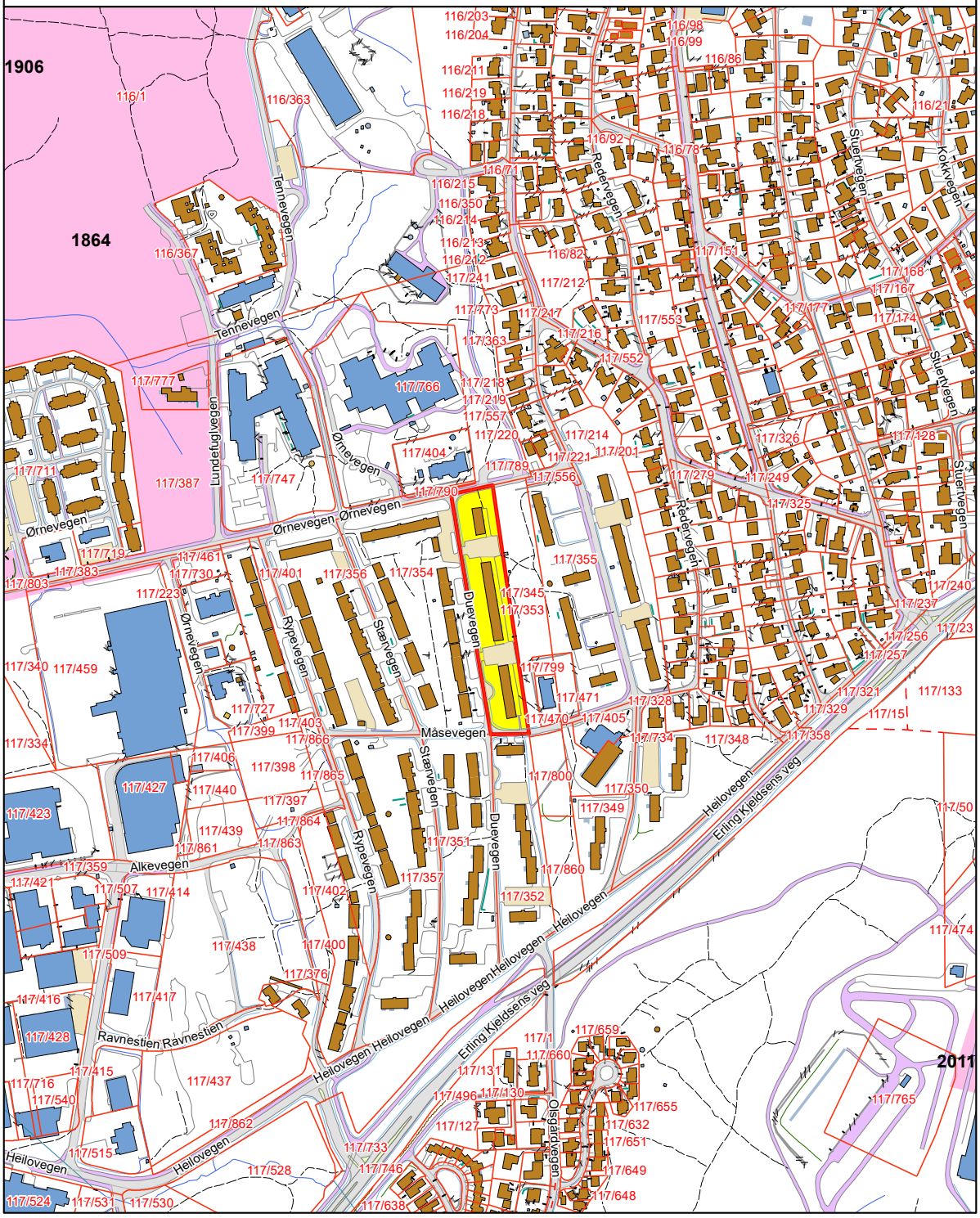
Pågående regulering

Adresse: Duevegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/353/0/0
Planident:1864

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-10-12

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Reguleringsplan

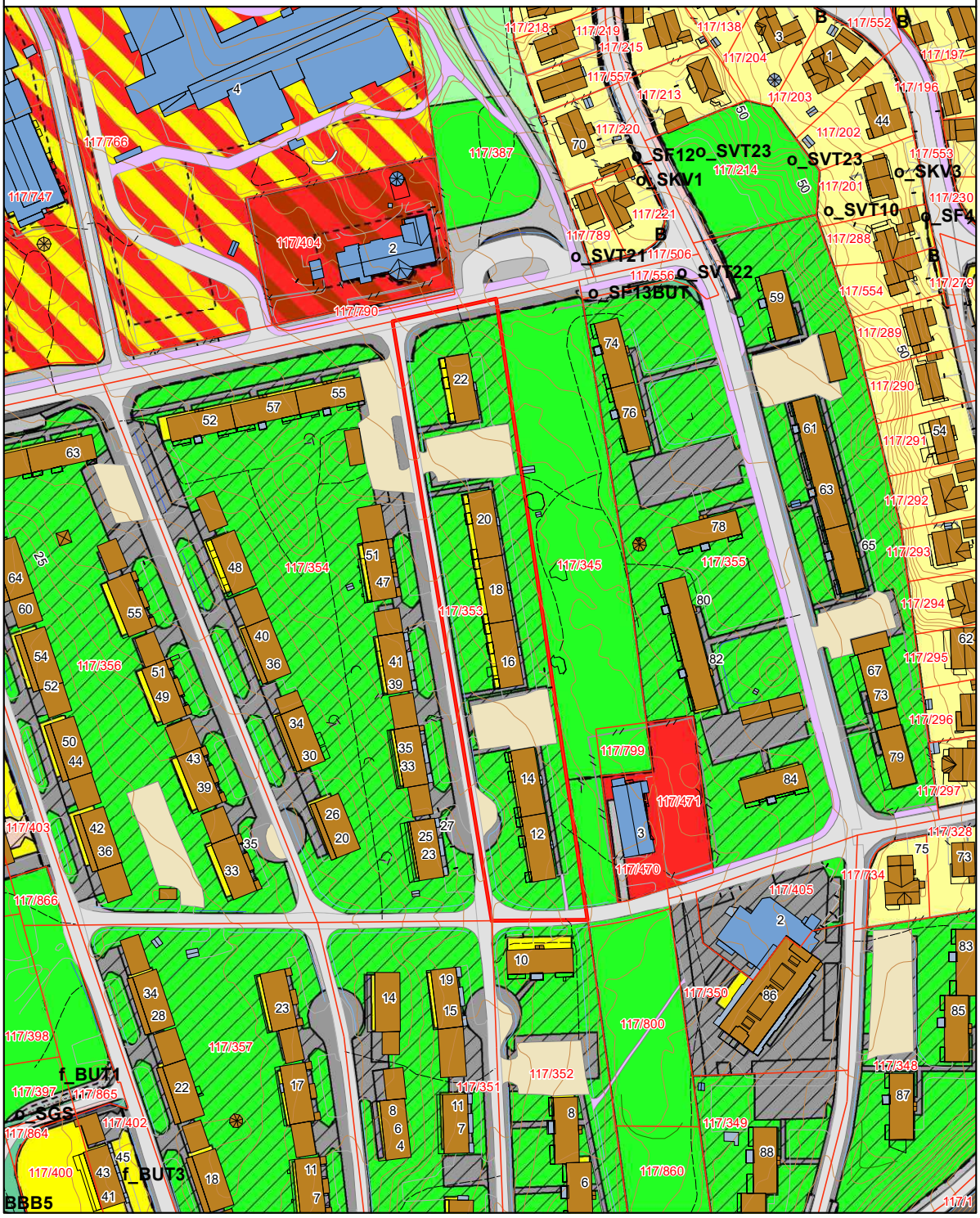
Adresse: Duevegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/353/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0053,1181
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971,3.10.2001

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-10-12

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Vegflate

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

Formålgrense

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1600 - Uteoppholdsareal

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Områder for forretning

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Kollektivanlegg (for buss og drosje)

Bussholdeplass

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Park

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Bolig / Offentlig

Offentlig / Allmennyttig

DUEVEGEN 18

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Langnes skole Linje 550	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**5 min**

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	**8 min** 0.7 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	**17 min** 1.3 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**4 min** 0.4 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**18 min** 1.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**5 min** 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

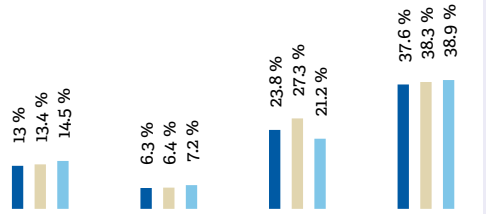
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Håpet	1 252	725
Tromsø	61 644	33 8
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Sjømannsbyen barnehage (1-5 år) 49 barn
Hvalrossen barnehage (0-5 år) 76 barn
Polarhagen barnehage (0-5 år) 36 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

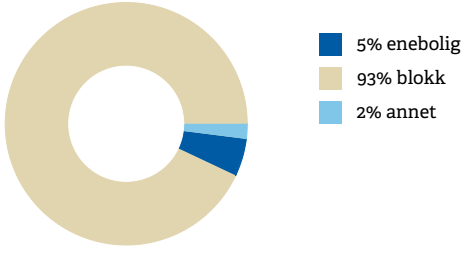
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.6 km
Feel24 Håpet	8 min
Tromsø Treningssenter	18 min

BOLIGMASSE

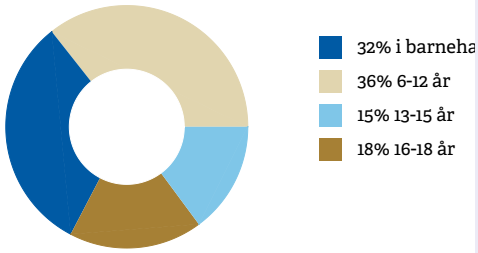


VARER/TJENESTER

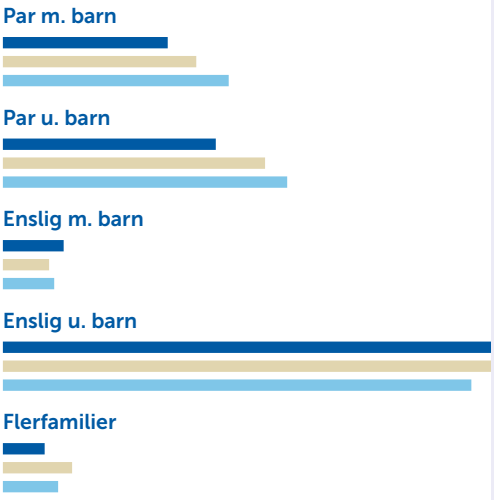
Jekta Storsenter

Boots apotek Jekta

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



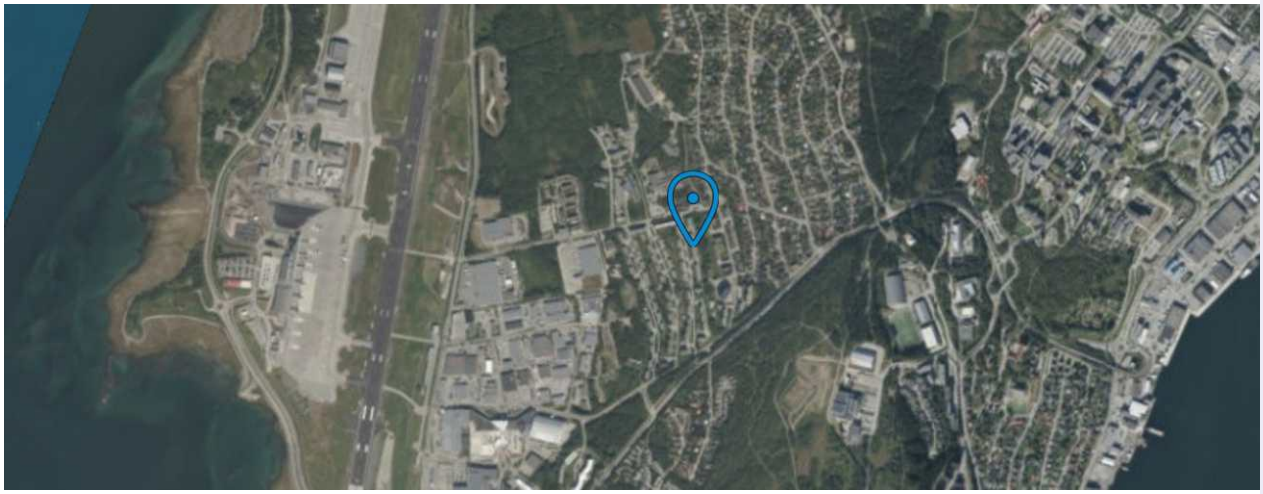
0%



SIVILSTAND

Gift	**21%**

Vedlegg




Ørnevegen
Duevegen
Stærvegen
Rypevegen
Winston Churchills veg
Måsevegen
Redervegen
30
40
50
60

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Automatisk Bruker Dato utkjørt: 12.10.26 Side 1 av 2

Myrheim I Borettslag		**Vår ref.:**	4/82
Duevegen 18		**Type:**	Tilknyttet borettslag
9015 TROMSØ		**Eiere:**	Susanne Stenersen Rafaelsen, Jøran Christoffer Abelsen Olsen
Organisasjonsnr:	948 627 329	**Andelsnr:**	82

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 619**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter		1 116
	Fellesutgifter		3 245
	Avdrag		664
Tilleggsytelser:	Dugnad		30
	Kabel Tv/bredbånd		564
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 26)	0

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	253 835	Gjeld siste årsoppg.:	260 386
Klient ajourf. lån:	16 237 774	Klient gj. s. årsoppg.:	16 656 825

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 49308679739, Sparebank 1 Nord-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 12.10.2026: 16 237 774
Andel av saldo: 253 836
Første termin/første avdrag: 10.03.2021 (siste termin 10.06.2045)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Markus Hoel Lie
Adresse:	Dueveien 16
Postnr/-sted:	9015 TROMSØ
Telefon:	Mob.: 90629851
E-post:	markus.lie@jus.uit.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	260 386	Andre inntekter:	1 520
Annen formue:	34 388	Utgifter:	14 288		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 500
Andelsnr:	82	Partialobligasjonsnr:	82

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Automatisk Bruker Dato utkjørt: 12.10.26 Side 2 av 2

Myrheim I Borettslag	**Vår ref.:**	4/82
Duevegen 18	**Type:**	Tilknyttet borettslag
9015 TROMSØ	**Eiere:**	Susanne Stenersen Rafaelsen, Jøran Christoffer Abelsen Olsen

Organisasjonsnr: 948 627 329

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 117/353

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9451

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	22650536

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

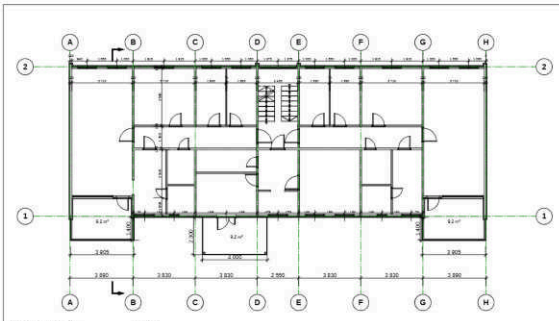
SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	81.5
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboerne i boretl		
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps		
	2 - Medlem i BONORD		

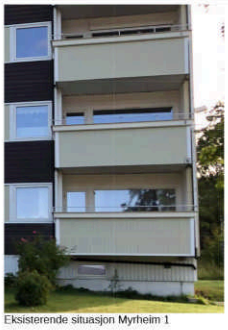
Fasiliteter:

Husdyr: se vedtekter.

Vedlegg



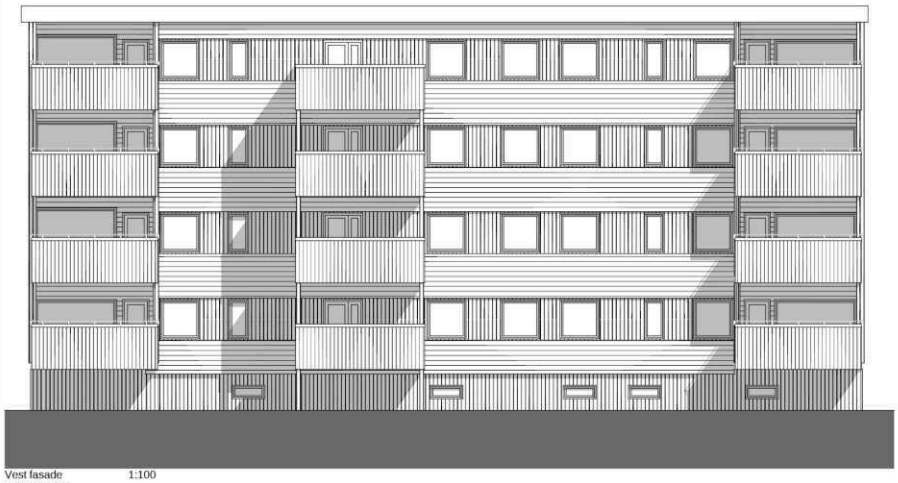
Plan 1. etasje 1:200
Eksisterende



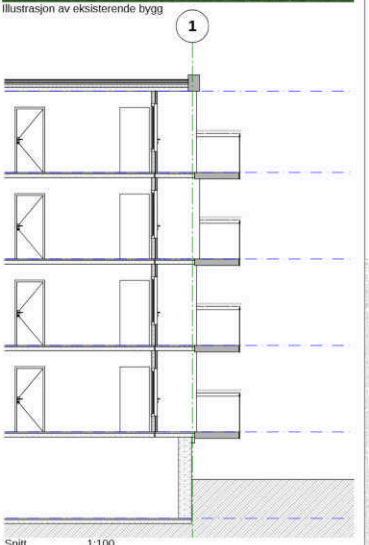
Eksisterende situasjon Myrheim 1



Illustrasjon av eksisterende bygg



Vest fasade 1:100
Eksisterende



Snitt 1:100
Eksisterende

Prosjekt	Oppdragsgiver		Fase	Tegning					
Myrheim balkonger	**Myrheim 1 Borettslag**	asplan viak	**Rammesøknad**	**Eksisterende situasjon**					
				Oppmålingsleder: Bonnie Casteleyn	Grn./Bnr.: 117/353	Målestokk: A3	Tegn. nr.: **E-01**		Rev.:
				Oppd.nr.: 617912-02	Kontr.: BC	Tegn.: SRJ	Dato: 19.09.2019	Fag/Type:	Bl./løpenr.:

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260066 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Duevegen 18, 9015 Tromsø
Andelsnr. 82 i Myrheim I Borettslag, org.nr. 948627329, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no