

Velkommen til

Duevegen 12, 9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Duevegen 12
9015 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 459 230,-
Andel fellesgjeld	kr	170 178,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 629 408,-

BRA/BRA-i	47 / 40 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1970
Etasje	2

Energimerke D

Velkommen til Duevegen 12! En påkostet og innbydende 2-roms leilighet med bad og kjøkken modernisert i 2025.

Dette er en gjennomgående pen leilighet med en arealeffektiv planløsning, beliggende i et attraktivt og etablert område på Håpet. Leiligheten er vesentlig oppgradert og holder en moderne og gjennomført standard med gjennomgående laminat på gulv og lyse, malte flater. Fra stuen og kjøkkenet har du en flott utsikt mot sjøen og fjellene, og fra soverommet er det utgang til en balkong med plass til en sittegruppe. Her bor du med nærhet til dagligvarebutikker som Coop Extra og Kiwi, skoler og barnehager. Området byr også på flotte turmuligheter, og det er kort vei til Jekta storsenter, flyplassen og UNN/UiT. Borettslaget er veldrevet, med felles sykkelbod og vaktmestertjeneste.

Høydepunkter:
- Moderne kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin
- Lekkert, flislagt bad fra 2025 med gulvvarme, vegghengt toalett og dusjvegg i glass
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Balkong på 10 m² med flislagt gulv og utgang fra soverommet

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Duevegen 12, 9015 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 354 i Myrheim i Borettslag, org.nr. 948627329, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 620 178,-
Prisantydning	kr	3 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	170 178,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 629 408,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 629 408,-

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

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Fellesutgifter: kr 2 159,-
- Kabel Tv/bredbånd: kr 564,-
- Renter fellesgjeld: kr 743,-
- Avdrag fellesgjeld: kr 442,-
- Dugnad: kr 30,-

Kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp, samt eiendoms- og festeavgift) betales kollektivt av borettslaget gjennom felleskostnadene som felles driftskostnad.

Borettslaget har felles avtale om TV- og internett levert av Telenor (avtale trådte i kraft 1. desember 2023 med tre års varighet). En andel på kr 564,- pr. måned er inkludert i felleskostnadene. Det ble holdt presentasjoner fra Telenor og Signal på generalforsamlingen 24. mars 2026 angående nye løsninger og priser, og styret vil sende ut mer informasjon til beboerne om den videre prosessen.

Borettslaget tilbyr støtte på inntil kr 25 000,- til andelseiere som rørlegger-renoverer bad og skifter sluk og avløpsrør i gulvet, forutsatt fremvisning av kvittering fra godkjent rørlegger.

Det er planlagt renovering av inngangspartiene, men dette er foreløpig utsatt på ubestemt tid grunnet høy markedsrente.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Bonord pr. 07.08.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt to å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 16 360 507,- pr 07-08-2026

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. 07.08.2026: kr 16 360 507,-
Andel av saldo: kr 170 179,-
Innfrielsesdato: 10.06.2045
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,41 % pa.

Merknad: Første termin/første avdrag: 10.03.2021 (siste termin 10.06.2045)

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
Postboks 6156, 9291 Tromsø
post@bonord.no
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 40 m²
BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 47 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
2: 40 m²,
Underetasje: 7 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Borettslaget har færre parkeringsplasser enn leiligheter, og det medfølger derfor ingen fast biloppstillingsplass for seksjonen. Det er felles parkering utenfor bygningen på borettslagets tomt.

Tilrettelegging med 16 elbilladere ble etablert sommeren 2025, med månedlig abonnementsordning fra mars 2026.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 353, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 9 451 m². Iht. matrikkelrapport datert 07.08.2026 av Geodata AS.

Borettslagets tomt er fellesareal. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, samt plener og beplantninger. Det er felles uteområder med sittegrupper. Andelseierne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Felles eiet tomt på 9 448,40 kvm iht. opplysninger hentet fra Ambita. Opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, beplantninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Kommunalt tilknyttet vannforsyning. Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Byggeår
1970 ifølge takstmann

Innhold
Leiligheten består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 40 m²: Stue/kjøkken med entré, bad/vaskerom, soverom.

Underetasje
BRA-e 7 m²: Bod.

Balkong på 10 m². Eiendommen har felles tomt med asfaltert adkomst og felles parkering. Det medfølger ingen fast biloppstillingsplass.

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 17.06.1987, samt tegninger for utvidelse av balkonger datert 27.08.1991.

Standard
Leiligheten er fra ca. 1970 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble modernisert i 2025. Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, organisert i L-form. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikovn og oppvaskkum av kompositt. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Himlingen er senket med spotter installert i 2025. Innvendig stoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkkenet.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom ble modernisert i 2025. Flislagte vegger og gulv. Senket himling med spotter. Nedstøpte, termostatstyrte elektriske varmekabler i gulvet. Vanntett sjikt utført med påstrykningsmembran på vegg og gulv, med slukrenne ved vegg i dusjsonen. Innredning med heldekkende servant, speil med integrert lys og vegghengt toalett. Dusjvegg i glass med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Fordelerskap for vannrør er plassert i bad/vaskerom.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater og malte glatte flater.
Himling: Malt betong i himling og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Bygningen er oppført med etasjeskiller av støpt betong. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Innvendige dører:
Malte, slette og profilerte, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Vannrør av plast, type rør-i-rør. I tillegg er det innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Stakeluke er plassert i fellesareal.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer. Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte i vegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Ca. 100 liters varmtvannstank montert i 2025, plassert i skap i entréen.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer med 40A hovedsikring. I hovedsak skjult anlegg. Sikringsskap er plassert i trappeoppgang i felles areal.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Ekstern bod på ca. 7 m² i underetasje. Skap i entréen.

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:
- Innvendige dører: Det er hakk i dørblad til soverom. Det må påregnes lokale utbedringer.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Kjøkken - Avtrekk: Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Avviket vil ifølge eier bli utbedret før overtagelse. Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan gi dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

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: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2025 med nytt gulv og nye varmekabler, fliser på både gulv og vegger, nye rør og skjulte rør, alt elektrisk nytt, spotter i tak, opplegg til vaskemaskin og elektrisk og automatisk vifte. Membran, tettesjikt og sluk ble fornyet: alt ble revet og er nytt.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Nye rør ble lagt på både bad og kjøkken i 2025.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Spotter ble lagt i tak på kjøkken og bad i 2025. Platetopp og steikovn ble installert og det ble satt opp to nye kurser/sikringer. Taklampe ble montert på soverom.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Ukjent takkonstruksjon. Yttertekking av asfaltbelagt takbelegg.

Veggkonstruksjon:
Vegger i bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong. Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med malte plater i stål/aluminium.

Vinduer:
Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass. Årstall: 2016.

Dører:
Ytterdører er utført som ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre beslått med aluminium med 3-lags. Balkongdør fra 2016.

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Flislagt gulvoverflate. Med rekkverk av stål og glass. Årstall: 2021. Terrasse- og balkongareal (TBA): 10 m².

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
Borettslaget ligger i Håpet-området på Tromsøyas vestside, rundt fem kilometer fra sentrum. Det er et etablert boligstrøk dominert av blokkbebyggelse, med grøntarealer rundt byggene og fjell på begge sider av fjorden som bakteppe fra balkongene. Fra balkong ser man over bebyggelsen mot fjorden og fjellene på den andre siden - et utsyn som gir leiligheten en romslighet utover det arealet alene tilsier.

Dagligvarehandelen er unnagjort til fots, med Coop Extra Håpet et par minutter unna og Kiwi Håpet noen minutter lenger. Langnes handelspark med apotek og øvrige tjenester nås med bil på under ti minutter. Mortensnes skole (1.-7. trinn) ligger i gangavstand, og det er flere barnehager i nærheten - blant dem Polarhagen, Sjømannsbyen og Hvalrossen, alle innen kort gange. Langnes skole (8.-10. trinn) er også nær.

Bussen går fra holdeplassen ved Langnes skole, et par minutters gange fra inngangen, og gir grei forbindelse inn til sentrum. UNN og UiT er tilgjengelig med gang- og sykkelsti hele veien. Tur- og skiterrenget er tett på - Håpet-området grenser mot marka, og det er kort vei til løyper og stier.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 26.01.1970. Attesten gjelder boligblokkene på Myrheim nr. 1 (Blokk 16, 17, 18, 19, 20 og 21). Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 27.01.2021 for utskifting og utvidelse av balkonger for Duevegen 12 og 14. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisitet. Det er installert termostatstyrte, elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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 D (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 en kollektiv avtale med Telenor for TV og bredbånd. Tjenesten er inkludert i felleskostnadene med en månedlig kostnad på kr 564. Avtalen ble fornyet 1. desember 2023 og gjelder i tre år. Samtlige leiligheter fikk nytt modem og ny TV-boks i forbindelse med fornyelsen. På årsmøtet 24. mars 2026 ble det presentert nye TV- og wifi-løsninger fra Telenor og Signal, og styret vil sende ut mer informasjon til husstandene.

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 er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17 og regulert til blokk og småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan med plan-ID 0053, datert 02.04.71. Deler av arealet er regulert til veggrunn, friareal, parkeringsplass og garasjeanlegg. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for bolig- og industriområde på Langnes med plan-

ID 0080, datert 25.10.72, hvor eiendommen reguleres til boligformål.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. Planident: 1883 og 1864.

Eiendommen er registrert å ligge i rød og gul sone for fly- og vegstøy i kommuneplanen.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette kommune- og reguleringsplan med kart og tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler eller ses på kommunens hjemmesider.

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 631 405,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 525 618,-.

Andel felles formue
kr 22 882,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Heidi Erdal Sjursen

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

Andre relevante opplysninger
Myrheim I Borettslag (org.nr. 948627329) er et borettslag som består av 72 boenheter fordelt på seks blokker. Forretningsfører er Tromsø Boligbyggelag AL, og styreleder er Markus Lie.

På ordinær generalforsamling 24. mars 2026 ble følgende vedtatt:

* Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
* Forslag om at oppslag på den fysiske oppslagstavlen også skal legges ut på portalen til BoNord ble vedtatt.
* Forslag om å utrede muligheten for å installere ventiler med varmefilter i leilighetene ble vedtatt.
* Styreleder ble gjenvalgt for 2 nye år.

Renovering av inngangspartiene er utsatt på ubestemt tid grunnet høyt rentenivå, men vil bli gjennomført når økonomien tillater det. Styret jobber med å omgjøre det gamle styrerommet i Dueveien 22 til en felles sykkelbod. Det gamle traforommet i Dueveien 20 skal også gjøres om til bod.

Borettslaget har vaktmestertjeneste på timebasis levert av Tom Sakariassen og renhold av fellesarealer utført av René Mortensen. Det er fellesrom i kjelleren for oppbevaring av sykler, ski og barnevogner. Sommeren 2025 ble det installert 16 elbilladere som driftes av ladeselskapet Laddel. Borettslaget har også fire robotklippere for vedlikehold av plenene.

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter som er koblet til felles avtrekkskanal. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 07:00. Parkering skal skje på oppmerkede plasser, og unødvendig ferdsel med motorvogn foran inngangspartiene er forbudt. Private eiendeler skal ikke oppbevares i trapperom eller ganger.

Borettslaget er i en uavklart situasjon angående «barnehagetomten» mellom Dueveien og W.C.-veiene. Et forlik ble inngått med Bonord i 2018. Håpet 1 brl. ønsker ikke å kjøpe tomten sammen med borettslaget, og Tromsø kommune har signalisert et ønske om å overta den.

Husdyr er tillatt dersom det ikke medfører støy og ikke er til sjenanse for andre. Hunder må holdes i bånd på fellesområdene. For anskaffelse av hund eller katt kreves samtykke fra de øvrige beboerne i oppgangen, og en særskilt erklæring må underskrives. Vedtektene presiserer at dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre.

Det avholdes felles dugnad i mai/juni hvert år. Deltakelse honoreres med kr 150 per time. Hver oppgang har en ukehavende med ansvar for manuell snømåking ved inngangsdører og søppelskur.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % 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).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard med rabatt kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Nord AS den 18-08-2026.

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 18.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 11.08.2026
- Energiattest datert 18.08.2026
- Vedtekter sist endret 10.11.1987
- Husordensregler
- Protokoll fra årsmøte datert 24.03.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 27.01.2021
- Matrikkelrapport datert 16.09.2025
- Grunnkart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- 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, Straumsvegen 1203, 9109 Kvaløya, tlf. 93678434
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

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

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

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



Leiligheten har et helt nytt kjøkken fra 2025 med moderne hvitevarer.












PRECIOUS AMBER
PRADA







Plantegning



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

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

DUEVEGEN 12

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Langnes skole Linje 550	**3 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**6 min**

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	**16 min** 1.3 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	**18 min** 1.4 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**5 min** 0.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**17 min** 1.3 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**16 min** 1.3 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**5 min** 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

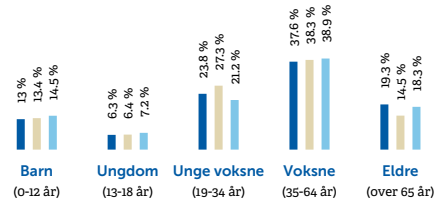
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	**2 min**
Kiwi Håpet	**7 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

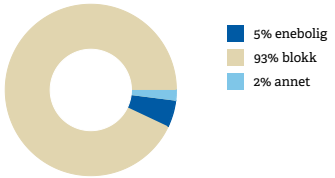
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**9 min** 0.7 km
Feel24 Håpet	**9 min**
Tromsø Treningssenter	**17 min**

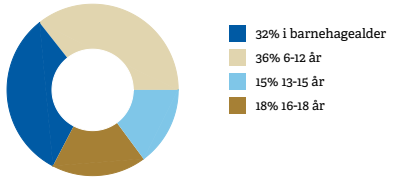
BOLIGMASSE



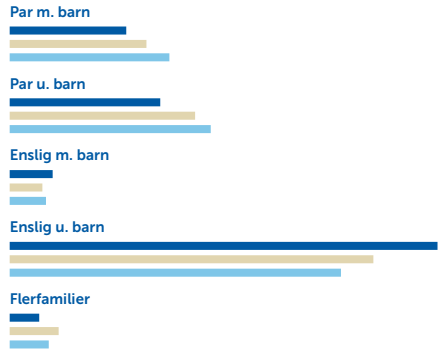
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**14 min**
Boots apotek Jekta	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



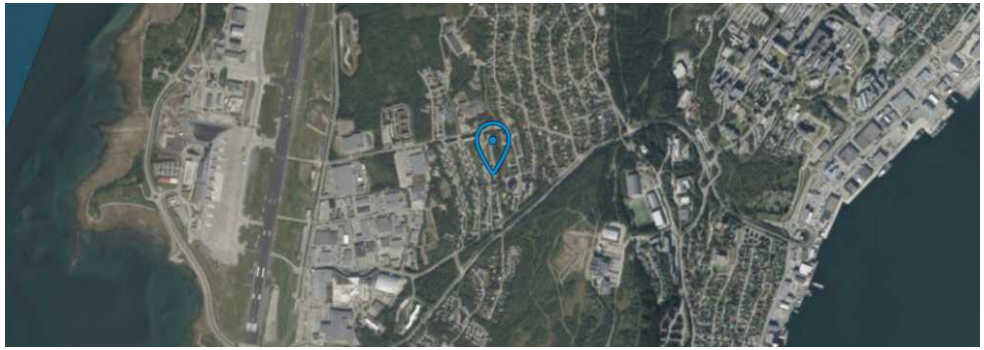
FAMILIESAMMENSETNING

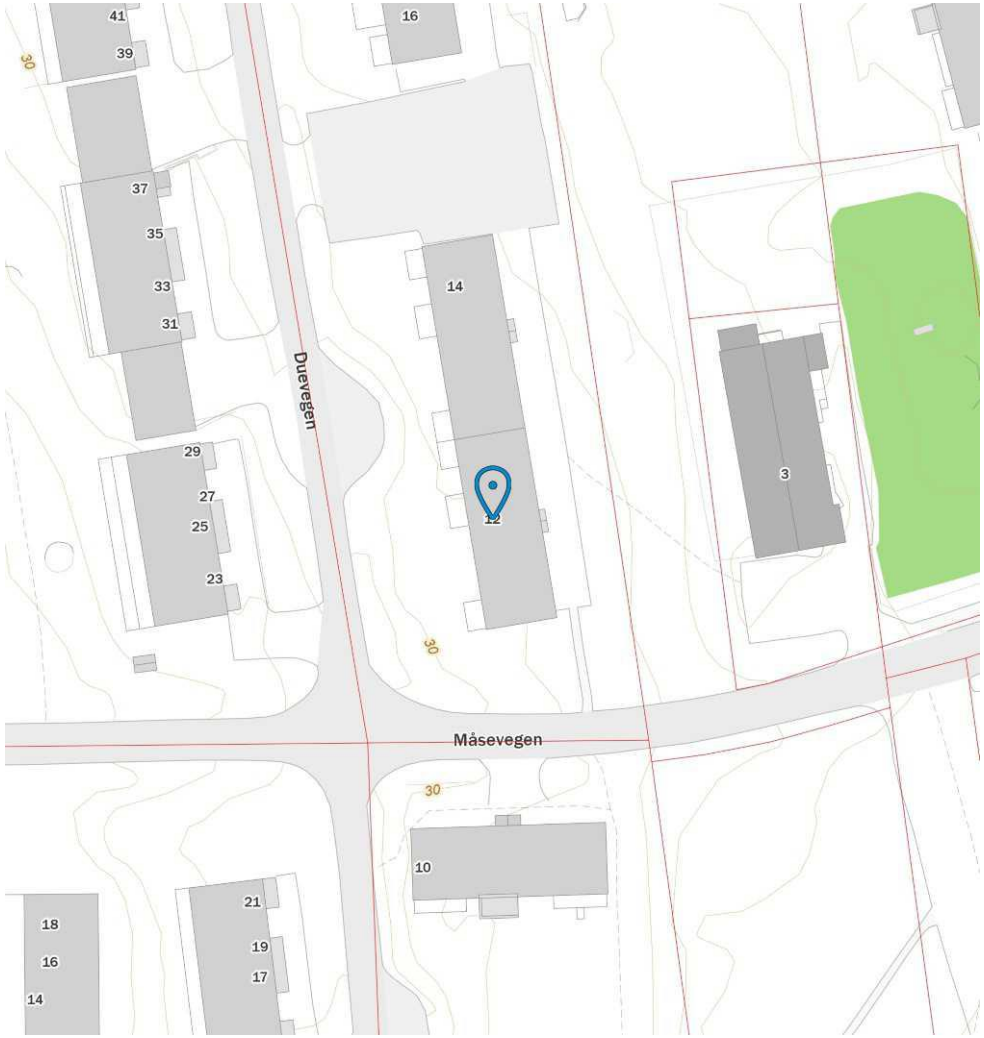


SIVILSTAND

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

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

Sjursen, Heidi Erdal
11.08.2026
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

Heidi Erdal Sjursen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Duevegen 12
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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Maxi bygg, høytrykksvakta, Karlsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert. Nytt gulv og nye varmekabler. Fliser på både gulv og vegger. Nye rør og skjulte rør. Alt elektrisk også nytt. Spotter i tak. Opplegg til vaskemaskin. Elektrisk og automatisk vifte.

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

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

Alt ble revet, så alt er nytt

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Høytrykksvakta

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye rør på både bad og kjøkken

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?: 2025

Firmanavn: Karlsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt spotter i tak på kjøkken og bad. Installert platetopp og steikovn og satt opp to nye kurser/sikringer. Montert taklampe på soverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 353
Andelsnummer 354

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2879 **Eiendomsverdi ref nr:** DB3544

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Jeremiassen

D
ENERGIMERKE

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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Vegard Jeremiassen
Uavhengig Takstingeniør
vj@byggcon.no
993 78 039

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bygning med arealer på 3 plan. Bygningen er oppført med etasjeskiller av støpt betong. Vegger i bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong. Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med malte plater i stål/aluminium. Det er to- lags glass i vinduer. Ukjent takkonstruksjon med yttertekking av asfaltbelagt takbelegg.

Beskrevne bolig oppført ca 1970 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 56 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Alle avvik/bemerkninger i denne rapporten som gjelder for bygningsdeler som leiligheten grenser mot, yttervegger, dører, radon, tak mv. er i utgangspunktet borettslaget sitt ansvarsområde. Forøvrig gjøres det oppmerksomt på at bygningssakskyndig ikke har kjennskap til om det er egne regler om ansvarsforhold for bygningsdeler i borettslagets vedtekter.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong.
Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med malte plater i stål/aluminium.
Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass.
Ytterdører er utført som ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre beslått med aluminium med 3-lags. Balkongdør fra 2016.
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Flislagt gulvoverflate.
Med rekkverk av stål og glass

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malt betong i himling og himlingsplater.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM Gå til side

Flislagte vegger. Malte huntonittplater i himling.
Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Heldekkende servant over innredning. Vegghengt toalett. Speil med integrert lys Opplegg for vaskemaskin. Dusjvegg i glass. Dusjgarnityr på vegg.
Det er etablert elektrisk avtrekksvifte i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer.
Ventilering er utført etter datidens krav.
Det er montert en ca. 100 liters varmtvannstank.
Automatsikringer
40A hovedsikring
I hovedsak skjult anlegg
Sikringsskap er plassert i trappeoppgang i felles areal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

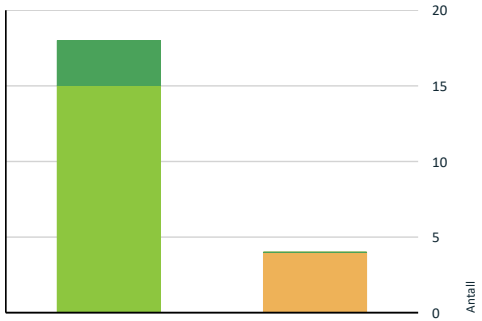
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken med entre` > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

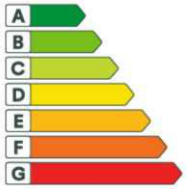
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad/vaskerom er modernisert. Arbeid er utført av firma.
2025	Modernisering	Kjøkken er modernisert. Arbeid er utført av firma.
2025	Modernisering	Himlinger på kjøkken/entre` og bad/vaskerom er senket på grunn av installering av spotter i himlingen. Arbeid er utført av firma.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong. Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med malte plater i stål/aluminium.
Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking på utsatte steder.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass.
Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører er utført som ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre beslått med aluminium med 3-lags. Balkongdør fra 2016.
Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner.
Flislagt gulvoverflate.
Med rekkverk av stål og glass

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.
Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malt betong i himling og himlingsplater.
Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

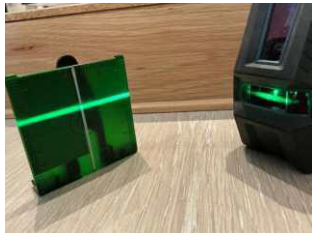
Noen generelle overflateavvik, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entre` over en lengde på ca 2 m
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

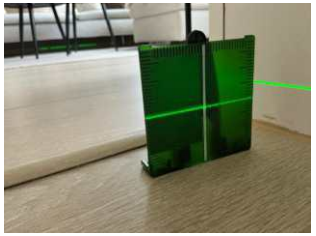
Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

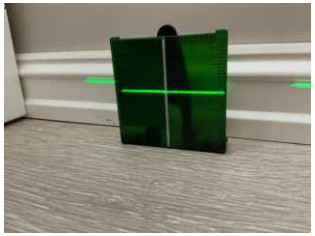
Tilstandsrapport



Referansemål.



Måling i entre`



Måling i stue.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, slette og profilerte, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er hakk i dørblad til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokale utbedringer.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra moderniseringsår og oppført i henhold til datidens gjeldende tekniske krav og løsninger for membran, tettesjikt og sluk. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.
Det foreligger faktura på arbeider i forbindelse med moderniseringen av badet. På oppgraderingen av røranlegget tilhørende våtrommet foreligger det kontrollerklæringer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte huntonittplater i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Det er målt 28 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant over innredning. Vegghengt toalett. Speil med integrert lys Opplegg for vaskemaskin. Dusjvegg i glass. Dusjgarnityr på vegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er etablert elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRE`

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRE`

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Avviket vil ifølge eier bli utbedret før overtagelse.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i bad/vaskerom.
Avrenning til sluk.



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendig stoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Stakeluke er plassert i fellesareal.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.



TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 100 liters varmtvannstank.
Plassert i skap i entre`

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer
40A hovedsikring
I hovedsak skjult anlegg
Sikringsskap er plassert i trappeoppgang i felles areal.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







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:

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

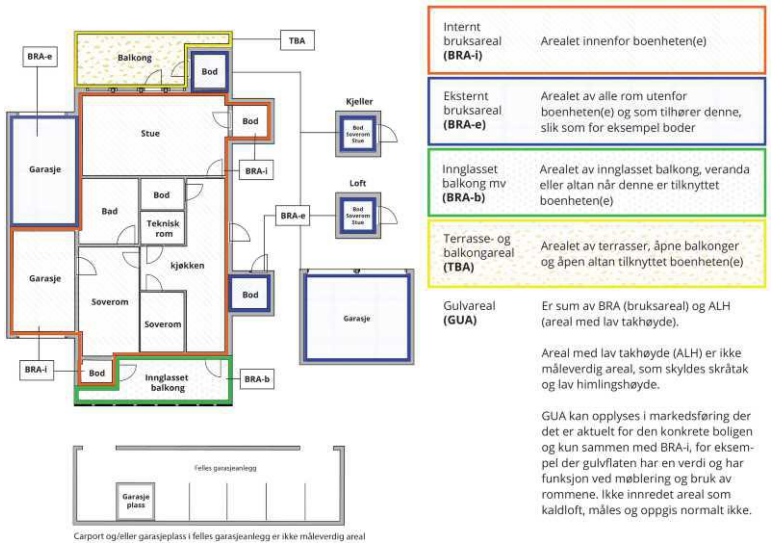
Hva er måleverdig areal?

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 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	40			40	10
Underetasje		7		7	
SUM	**40**	**7**			**10**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken med entre`, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeider i kjøkken, bad/vaskerom og i elektrisk anlegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Vegard Jeremiassen	Takstingeniør
	Heidi Erdal Sjursen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Duevegen 12

Hjemmelshaver
Myrheim I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRHEIM I BORETTSLAG	948627329			Sjursen Heidi Erdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
354	170 178	*07.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger i et regulert område på Tromsøyas vestside ca. 5 km fra Tromsø sentrum. Sentralt plassert i forhold til barnehager, skoler, buss og butikk. Kort veg til flotte ski og turterreng. Nærhet til UNN/UiT med gang -og sykkelsti hele veien. Kort veg til Langnes handelspark med alle dens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via interne gangveier til leilighetene.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Felles eiet tomt på 9 448,40 kvm iht. opplysninger hentet fra Ambita. Opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier medfølger det ingen fast biloppstillingsplass for seksjonen, men det er felles parkering utenfor bygningen.

Duevegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 353
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	14.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.01.1970		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	17.06.1987		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Duevegen 12, 9015 TROMSØ	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334238**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190614344**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **353**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
175,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
244,51 kWh/m²	**9 780 kWh**



Duevegen 12, 9015 TROMSØ

Detaljering

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



Duevegen 12, 9015 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 utskiftlng 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.

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.



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.



MIKKELM 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

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

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

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

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.

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.

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

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

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.

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

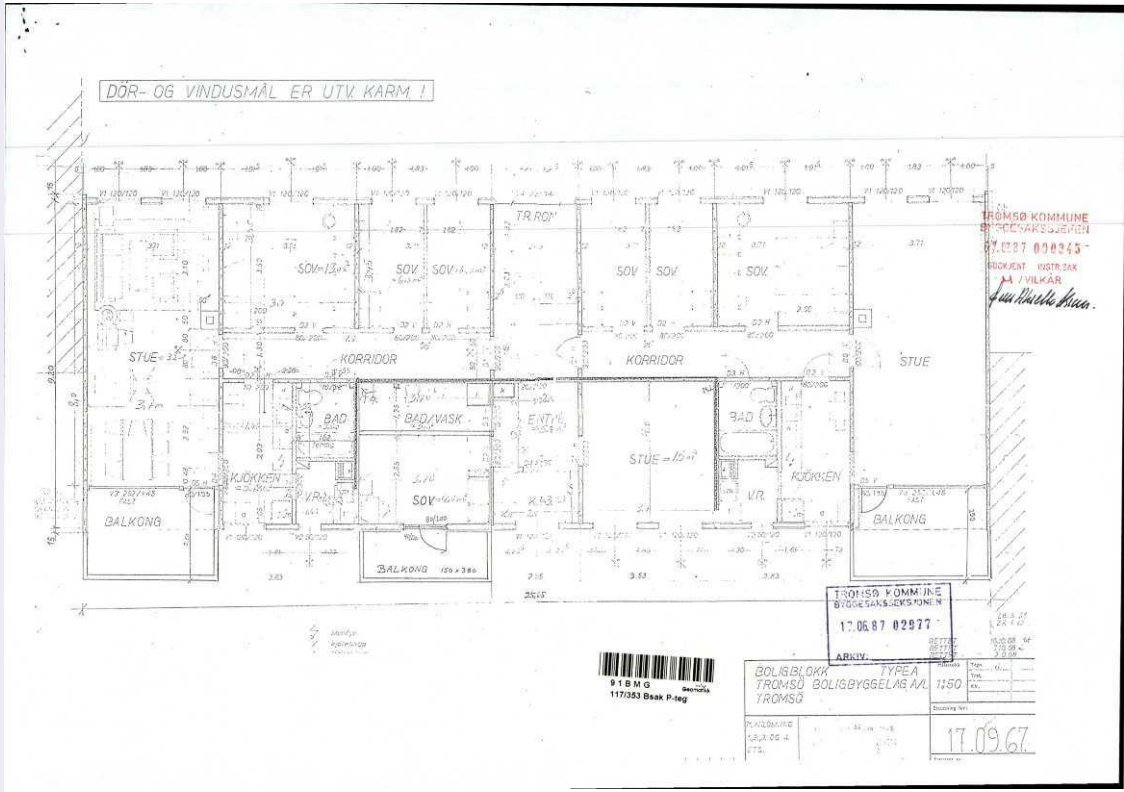
26. januar 1970

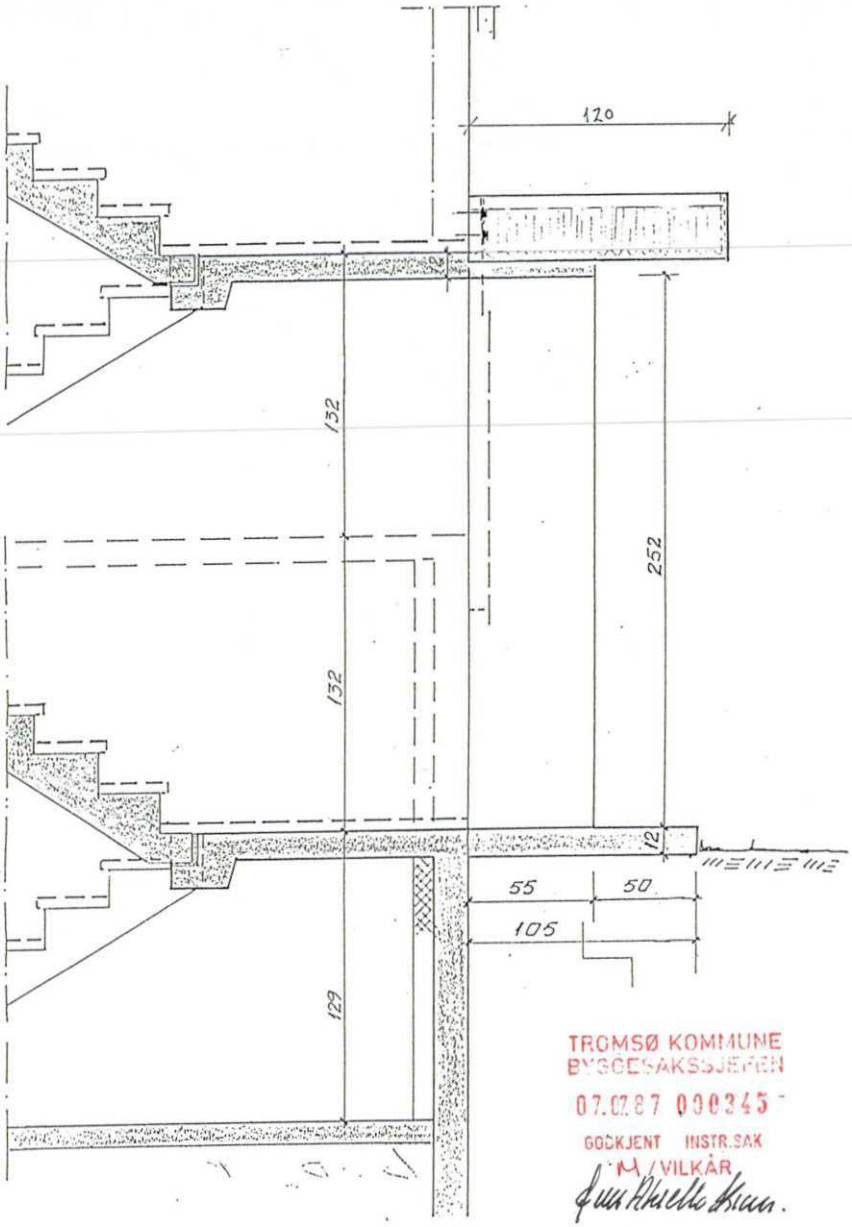
F E R D I G A T T E S T

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 frå vaskerommene,fuktes.

Odd Andresen
bygn.kontr.

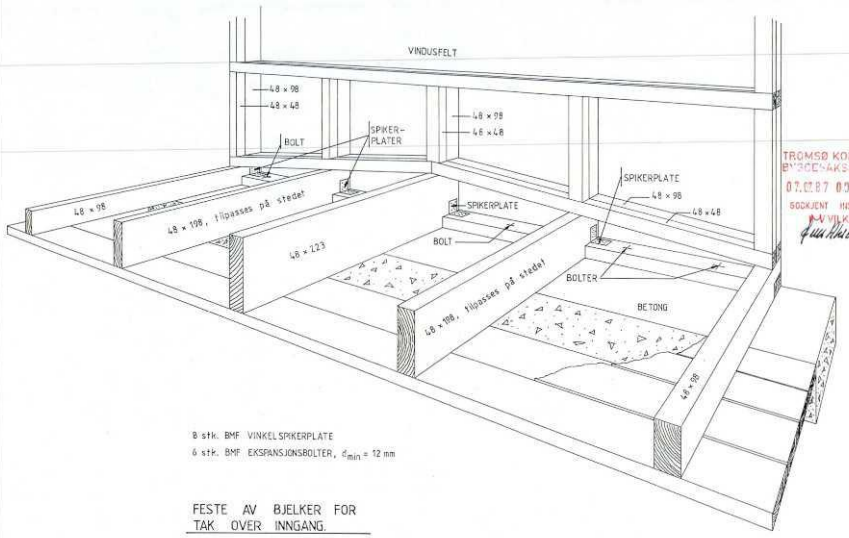




TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
07.07.87 000345
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

BOLIGBLOKK

SNITT INNGANGSPARTI



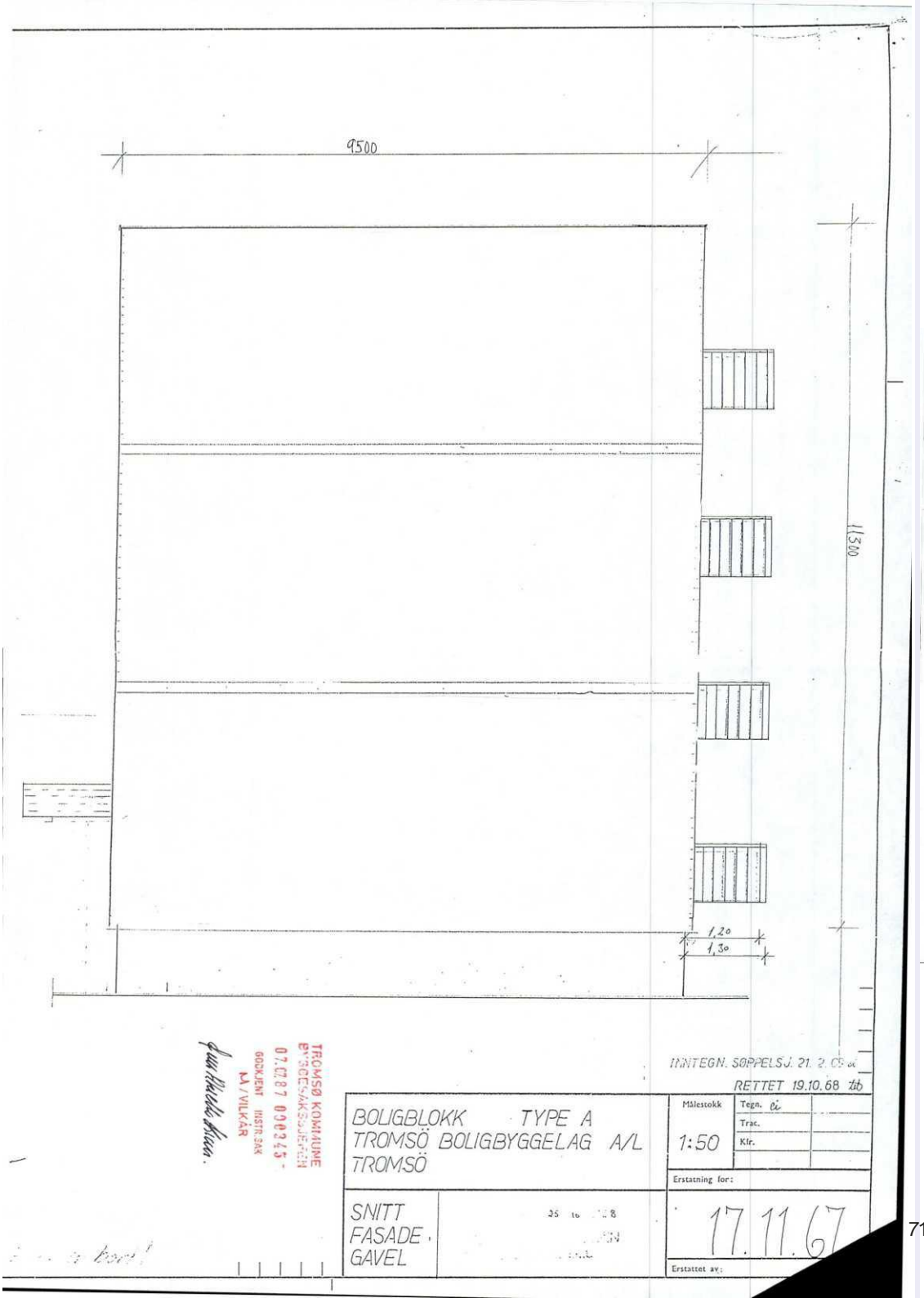
8 stk. BMF VINKELSPIKERPLATE
6 stk. BMF EKSPANSJONSBOLTER, d_{min} = 12 mm

FESTE AV BJELKER FOR TAK OVER INNGANG.
M-1:5

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
17.06.87 02977
ARKIV:

08.05.87 BK/eö

BARLINDHAUG
Rådgivende ingeniører og økonomer



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.07.87 000245
GODKJENT INSTR.SAK
NA / VILKÅR

INNTEGN. SØPPELSJ. 21. 2. 68 ab
RETTET 19.10.68 ab

BOLIGBLOKK TYPE A
TROMSÖ BOLIGBYGGELAG A/L
TROMSÖ

Målestokk 1:50
Tegn. ei
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

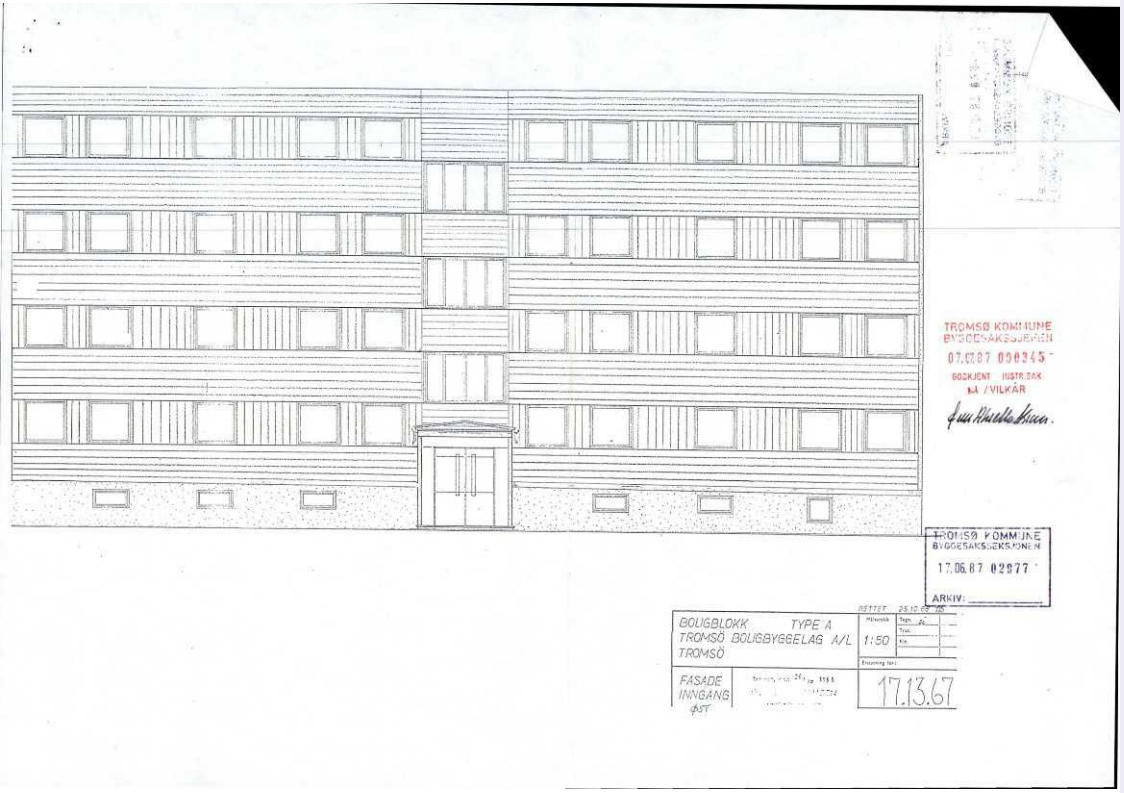
SNITT
FASADE
GAVEL

17.11.67

Erstattet av:



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.07.87 090345
GODKJENT INSTR.DAK
M/VILKÅR

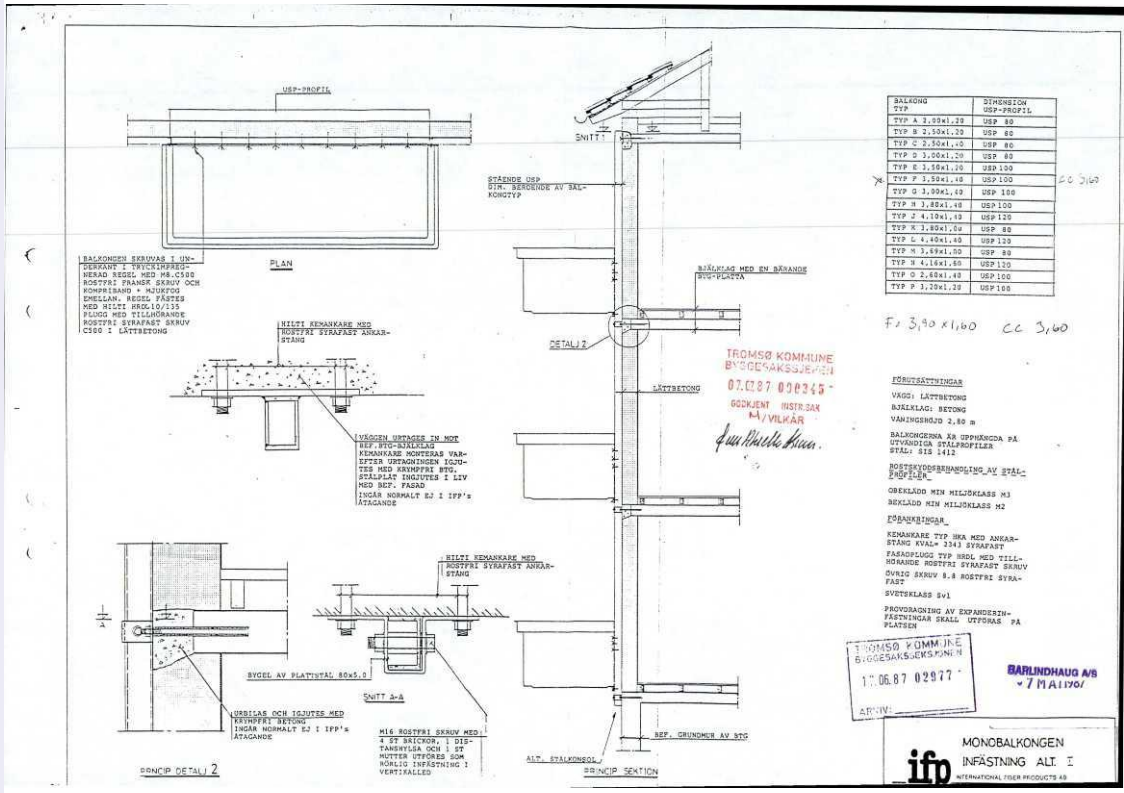
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:

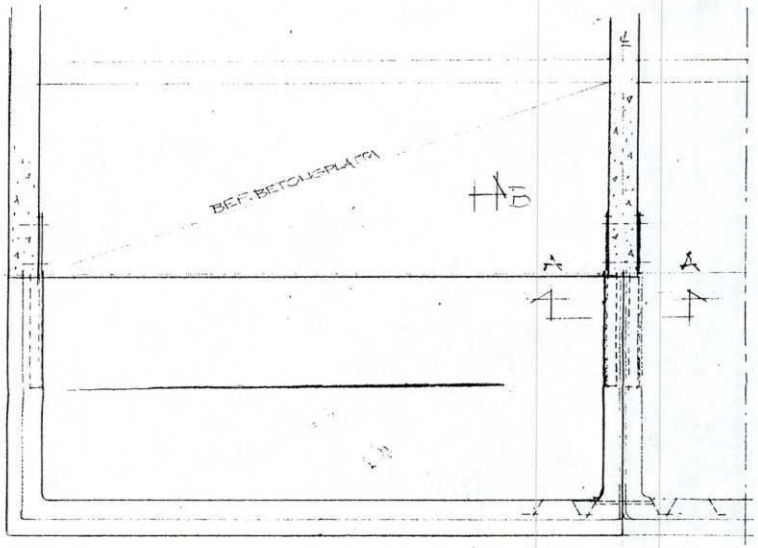
BOLIGBLOKK TYPE A
TROMSØ BOLIGBYGGELAG A/L
TROMSØ

1:50

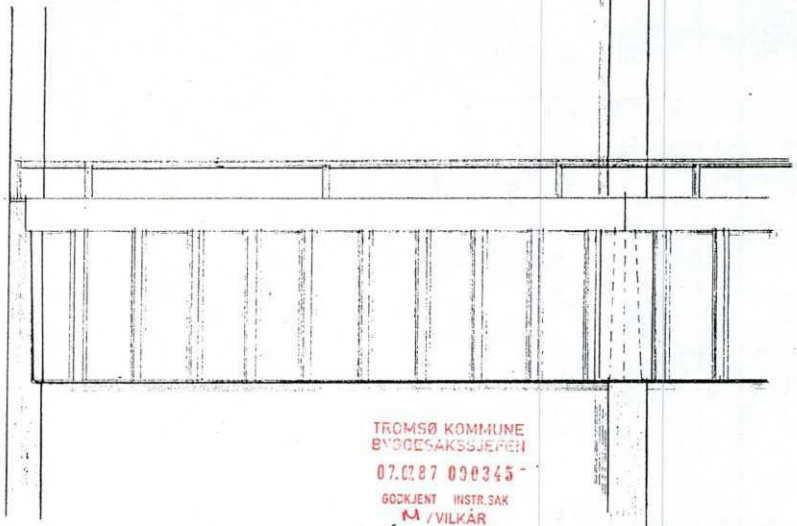
FASADE
INNGANG
ØST

17.13.67


USP-PROFIL
PLAN
SNITT 1
STÅENDE USP DIM. BEROENDE AV BALKONGTYP
BALKONGEN SKRUVAS I UNDERKANT I TRYCKIMPREGNERAD REGEL MED M8.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 ANKARSTÅNG
VÄGGEN UPPTAGES IN MOT REF.BTG-BJÄLKLAG KEMANKARE MONTERAS VAREFTER UPPTAGNINGEN IGJUTES MED KRYMPFRI BTG. STÅLPLÅT INGJUTES I LIV MED REF. FASAD INGÅR NORMALT EJ I IFP's ÅTAGANDE
BJÄLKLAG MED EN BÄRANDE STÅL-PLATTA
DETALJ 2
LÄTTBETONG
HILTI KEMANKARE MED ROSTFRI SYRAFAST ANKARSTÅNG
SVETS
SVETS
SVETS



PLAN 1:20



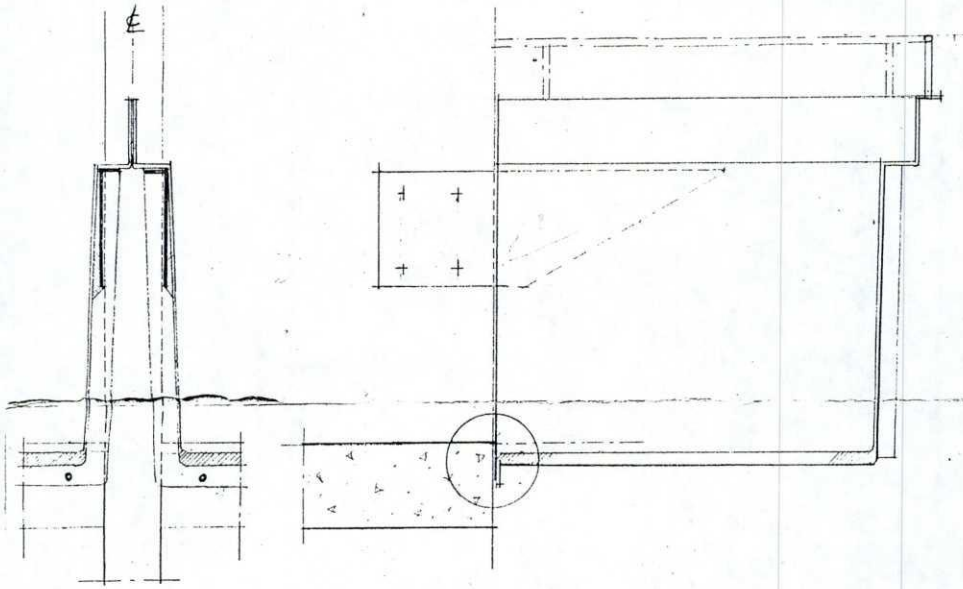
ELEVATION 1:20

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.02.87 090345
GODKJENT INSTR.SAK
M / VILKÅR

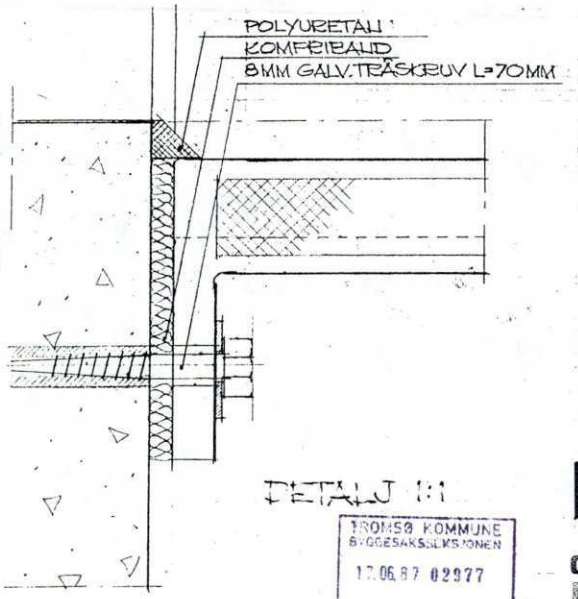
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:

BARLINDHAUG A/S
- / FIAT1767

Nr	Ant.	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.



SEKTION A 1:10 SEKTION B 1:10



DETALJ 1:1

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.02.87 090345
GODKJENT INSTR.SAK
M / VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
17.06.87 02977
ARKIV:

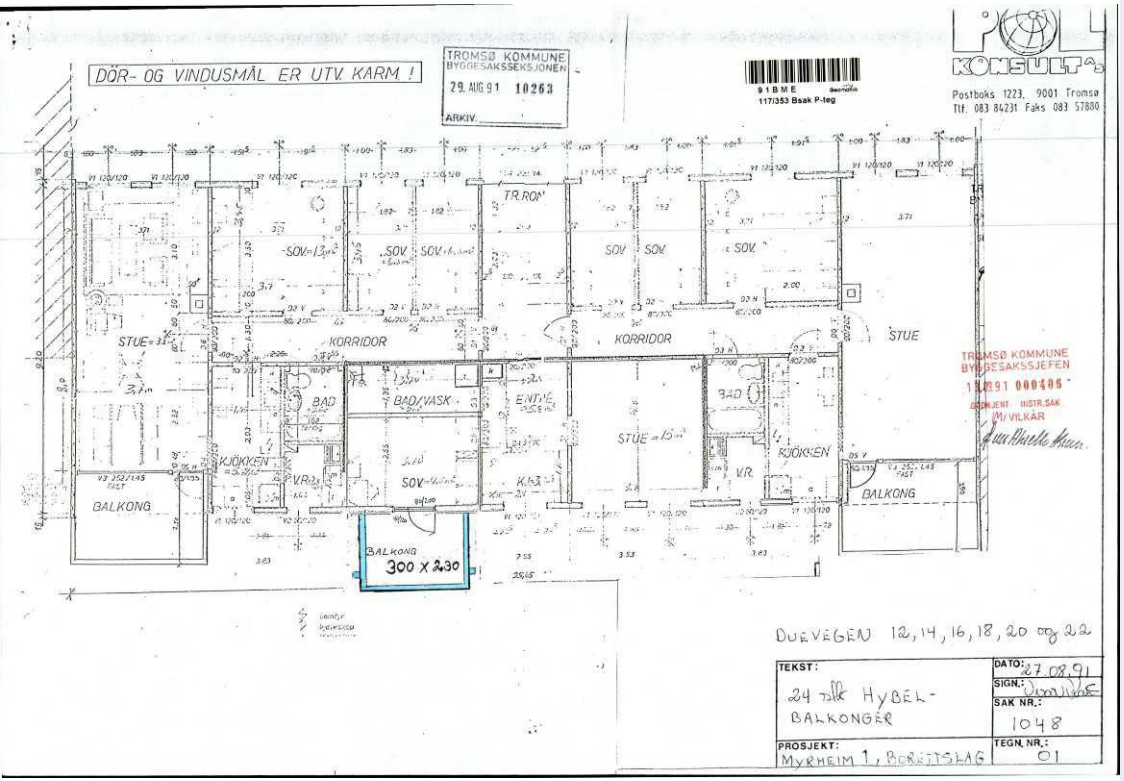
MONO

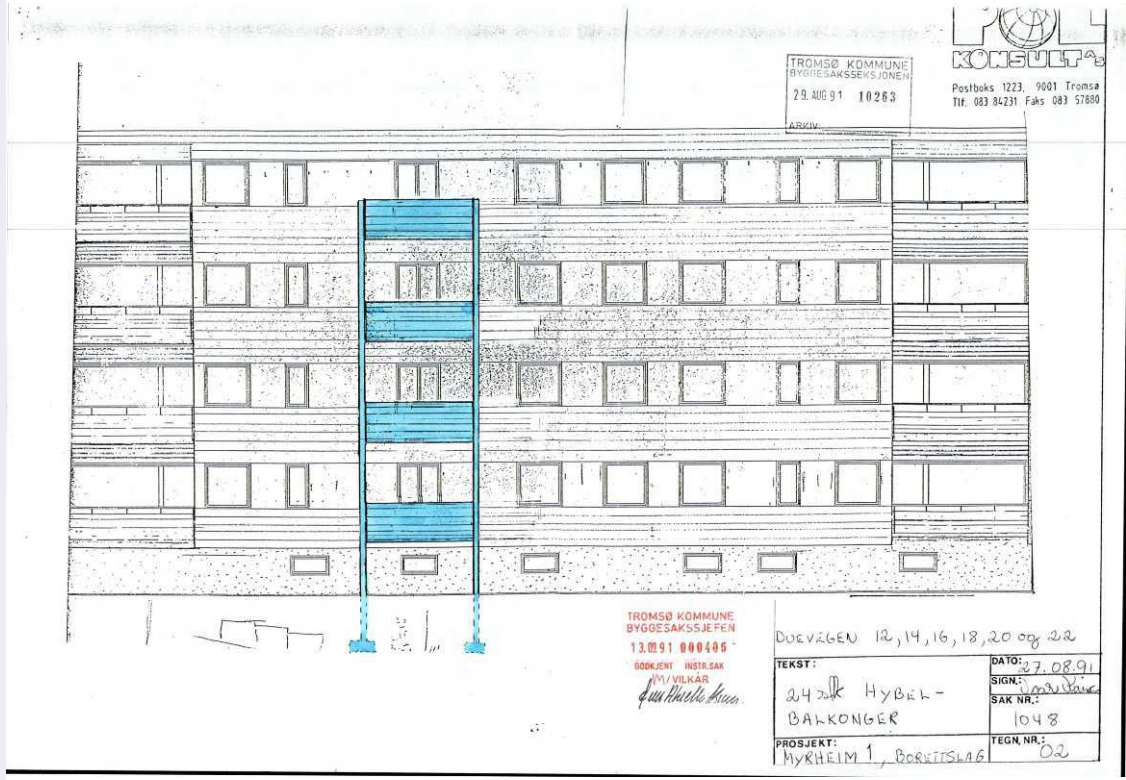
GLASFIBER BALKONG

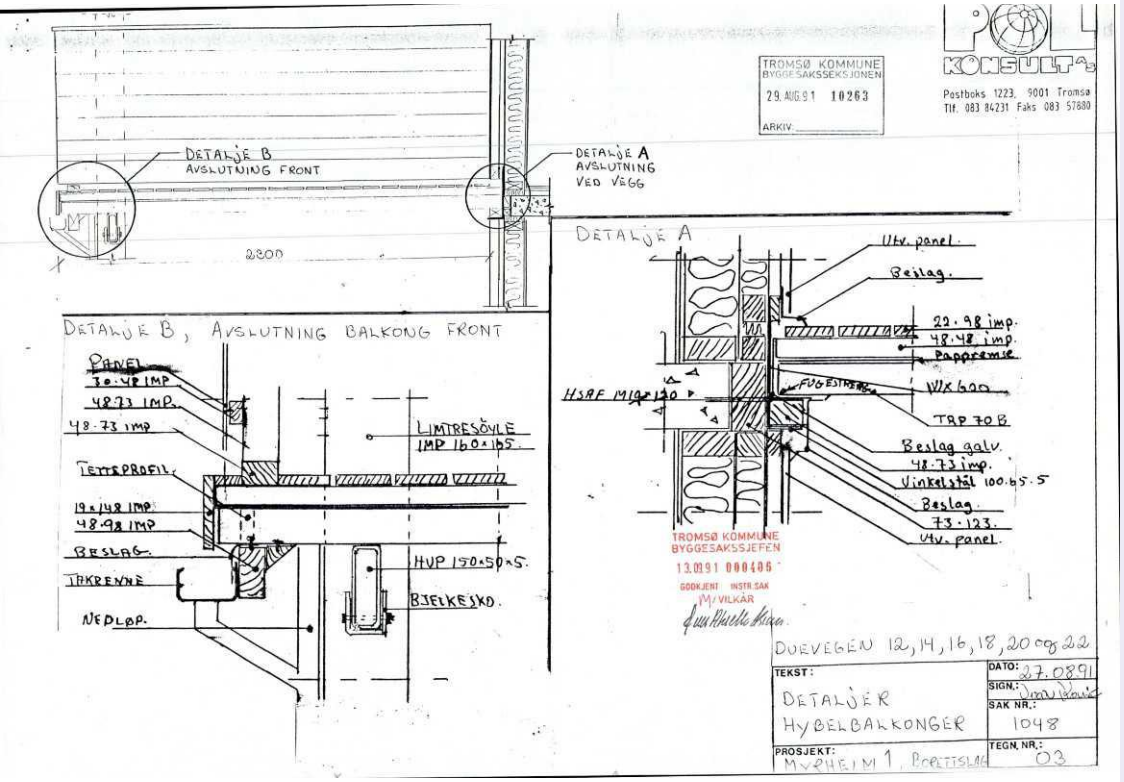
BARLINDHAUG A/S
- / FIAT1767

Del.-nr	Ant.	Benämning	Material	Mod.-nr Ämne Dimension	Anm.
Konstr.	Ritad BT	Kap. / Kontr. / Stand. / Godk.	Skala	Ersätter	Ersatt av
		ANSLUTNING MOT BEFINTLIG BALKONG			Del. 85.09.04
					Kite.-nr

Nr	Ant.	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.


DÖR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARM !
TROMSØ KOMMUNE BYGGESAKSSEKSJONEN 29. AUG 91 10263 ARKIV
91 B M E 117/353 Bsak P-tegn
POL KONSULT AS
Postboks 1223, 9001 Tromsø Tlf. 083 84231 Faks 083 57880
TROMSØ KOMMUNE BYGGESAKSSJEFEN 13.09 91 000405 GODKJENT INSTR.SAK M/ VILKÅR
SOV
STUE
KORRIDOR
TR.ROM
BAD
BAD/VASK
ENTRE
KJØKKEN
VR
BALKONG
BALKONG 300 X 230
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


TROMSØ KOMMUNE BYGGESAKSSEKSJONEN 29. AUG 91 10263 ARKIV
POL 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



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

☑ 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 7.8.2026

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

side: 1

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 : 7.8.2026

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger 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

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

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

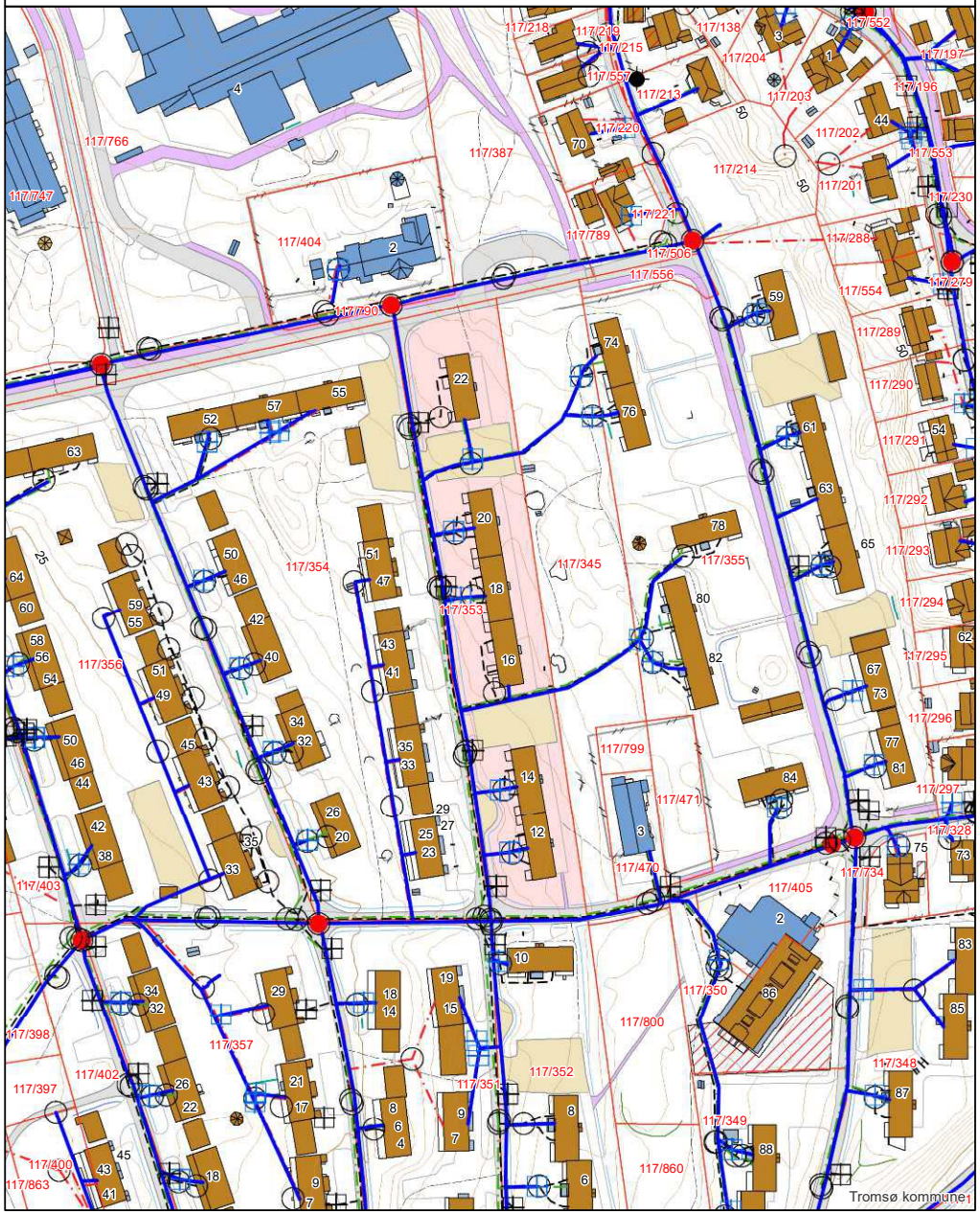
Grunnkart

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

Målestokk: 1:2,000
Areal: 9448 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-07

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

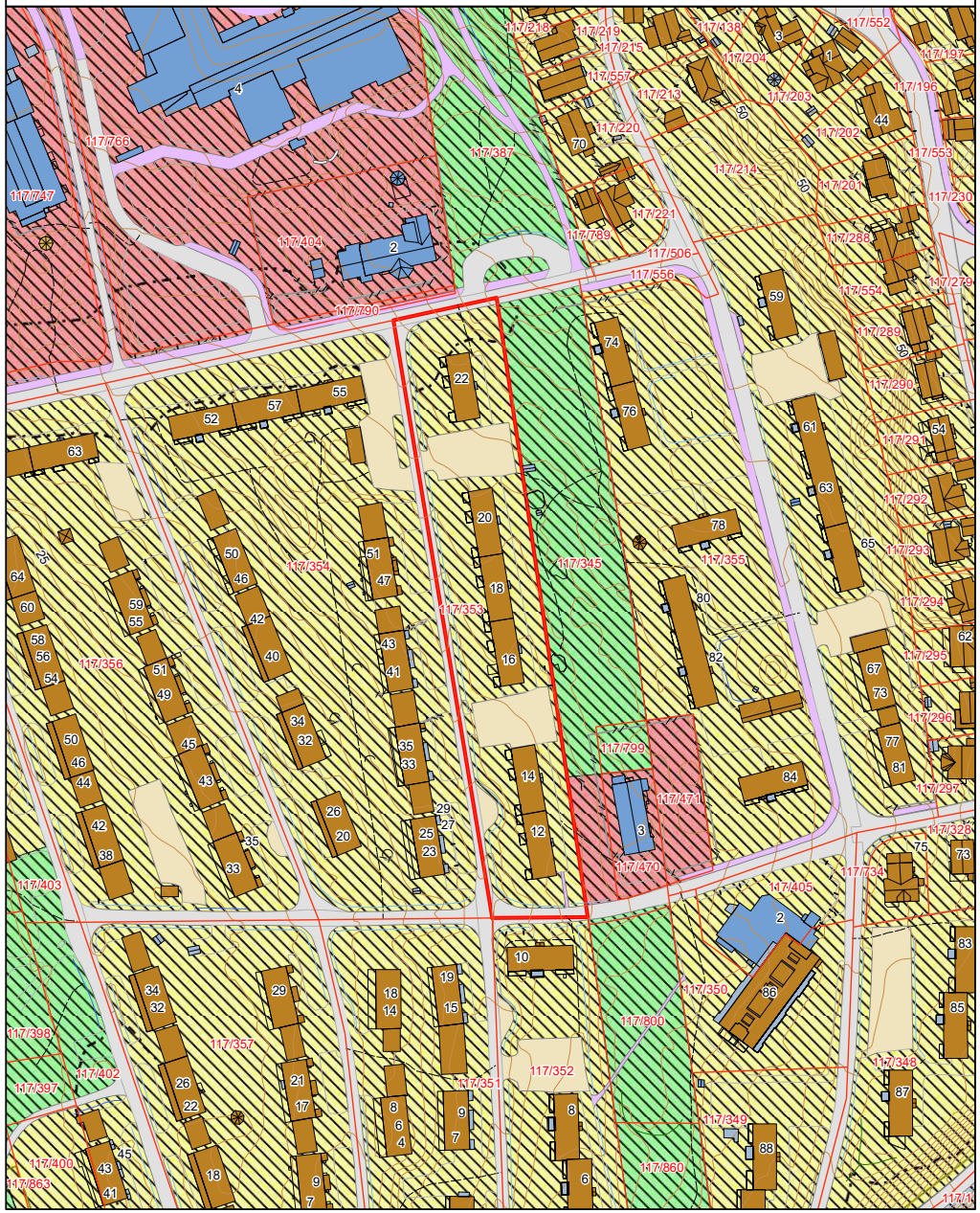
Adresse: Duevegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/353/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-07

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- 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
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

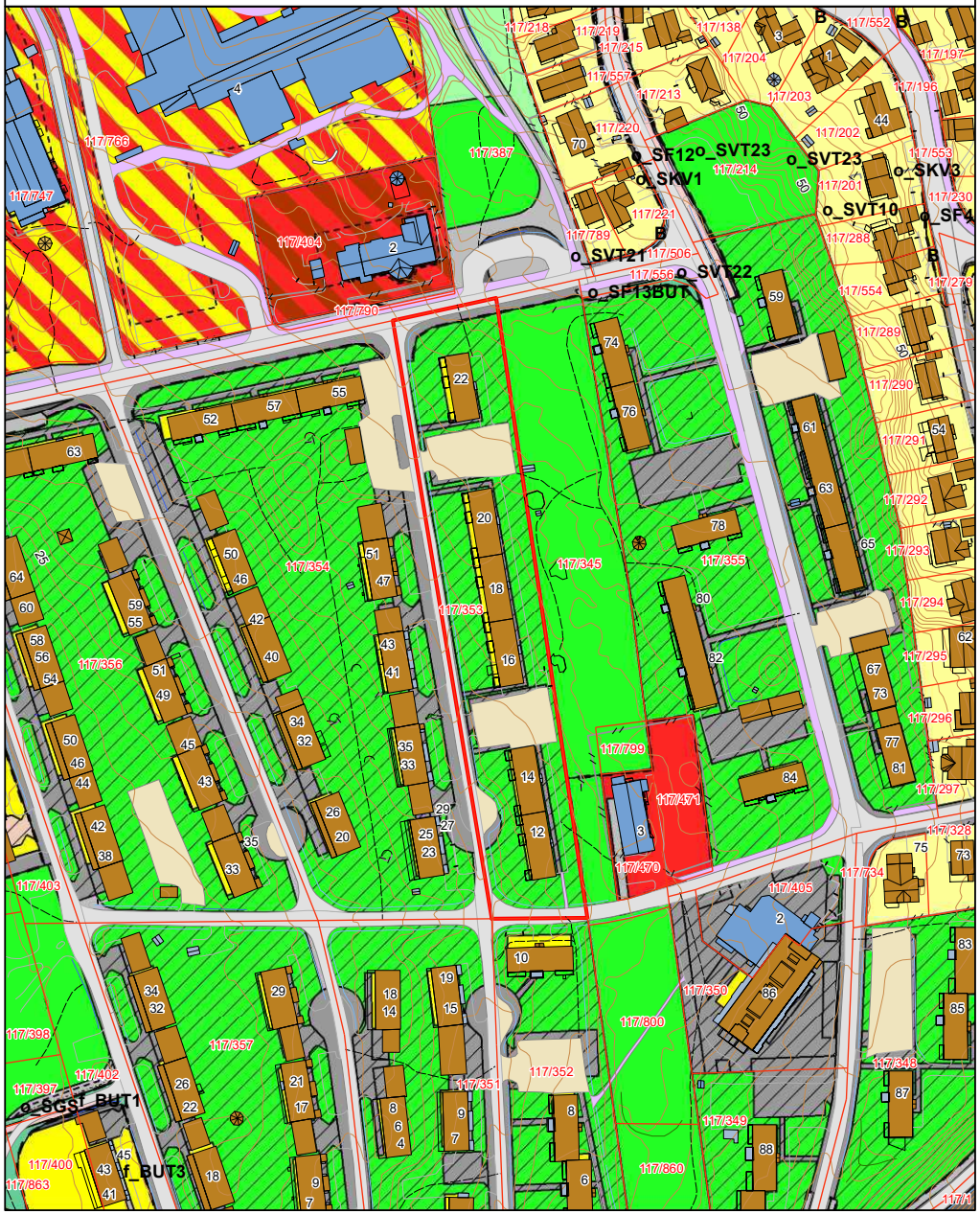
Adresse: Duevegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/353/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-07

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260053 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Duevegen 12, 9015 Tromsø.
Andelsnr. 354 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 20260053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.08.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no