

Velkommen til

Winston Churchills veg 90, 9014 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Winston Churchills veg 90
9014 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000,-	**BRA/BRA-i**	81 / 81 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	166 278,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 267 368,-	**Byggeår**	1970
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 863,-	**Etasje**	2

Energimerke E

Velkommen til Winston Churchills veg 90- presentert av Eiendoms Megler 1 Rødbanken. Her får man en lys og tiltalende 4-roms leilighet i et meget veletablert og populært borettslag. Beliggenheten er ideell med gangavstand til Jekta Storsenter og UiT/UNN via sammenhengende gang- og sykkelsti. Man har i tillegg kort vei til gode bussforbindelser, dagligvare, skole og barnehage.

Leiligheten kombinerer moderne oppgraderinger og solide kvaliteter med nyere gulv, delvis oppgradert kjøkken fra 2015 og en gjennomtenkt planløsning. Her får du en solrik terrasse med flott utsikt over nærområdet.

Fast utvendig parkeringsplass og sportsbod følger også med.

Velkommen på visning!

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!



Julie Sagen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 994 65 012
julie.sagen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Winston Churchills veg 90, 9014 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 257 i MYRHEIM 3 BORETTSLAG, org.nr. 948907054, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 266 278,-
Prisantydning	kr	4 100 000,-
Andel fellesgjeld	kr	166 278,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 267 368,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 267 368,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 863,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader:
Avdrag lån kr 408
Fellesutgifter kr 6 071
Renter lån kr 786

Tilleggsytelser:
TV og internett kr 548
Dugnad kr 50

Medlemskontingent Bonord på kr 300 forfaller hvert år i februar.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 3 508 242,- pr 10-07-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138346062, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 10.07.2025: 3 508 242
Andel av saldo: 166 278
Første termin/første avdrag: 20.09.2019 (siste termin 20.06.2044)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 155 149
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 510 991

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

Sikringsordning
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

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

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

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 15 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Parkeringsmulighet på felles biloppstillingsplass. Hver andelseier kan kun gjøre bruk av en parkeringsplass.

Lading av el-bil/hybrid:
I følge selger er det satt opp stativ og dermed mulighet til å montere el-lading på parkeringsplassen. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 349, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 4 434 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller
under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Borettslagets tomt har et areal på ca. 4 434 m², opparbeidet tomt med plen, prydbusker og asfaltert adkomst/gårdsplass.

Byggeår
1970 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
BRA-i 81 m²: Kjøkken, entré, bad/vaskerom, stue,
soverom 1, soverom 2, soverom 3

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 ikke tegninger. Takstingeniører er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i leiligheten. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Leiligheten har normal standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett -greps blandebatteri. Flislagt vegg over benk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, keramisk platetopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Veggene har fliser. Himlingen har malt betong. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med enkel servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Innvendige overflater: Gulvene har laminat. Veggene har malt betong, strie og tapet. Himlingene har malt betong.

Vannledninger: Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør), besiktet i rørskap på badet.
Stoppekran for leiligheten er plassert under vasken på kjøkkenet. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av

borettslaget.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso plassert i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang, utenfor leiligheten.

Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TG2 :

-Innvendige dører: Innvendig har leiligheten malte finérdører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Det er avvik: Avflasset maling på enkelte dører. Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

-Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso plassert i kjøkkeninnredningen. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.

-Elektrisk anlegg: Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, og en må regne med vedlikehold og utskiftninger på deler av anlegget i tiden som kommer. Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeid utført etter 1999, før nårværende eiers eiertid.
El-kontroll (NEK 405-2) ble utført på anlegget i 2024. Kontrollen baserer seg på visuell kontroll og målinger/stikkprøver. Det er gitt TG2 på flere deler av anlegget, med anbefaling om utbedring iht. punktene i rapporten. Kontrollrapporten ligger vedlagt dette takstdokumentet.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, keramisk platetopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er avvik: Noen slitasjemerker i kanten av benkeplaten. Bunnplate under vasken og fryseskapet har fuktsvell. Tiltak: Det bør påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Det anbefales å montere komfyrvakt i henhold til dagens krav. Komfyrvakt kan bidra til å forebygge branntilløp og forbedre personsikkerheten.

-Bad: Det er avvik: Flisfuger i dusjsonen har sprekkdannelser. Svertesopp på deler av mugfuger mot gulvet. Konsekvens/tiltak Det bør påregnes vedlikehold av flis- og mykfyger i dusjsonen.

-Bad: Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Bad: Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall mot sluk i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke
risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk
rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av betong.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Radon: Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Eventuelle tiltak ved forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Vannledninger: Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør), besiktet i rørskap på badet. Stoppekran for leiligheten er plassert under vasken på kjøkkenet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping. Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Kondens på vannrøret under vasken. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Vannrør med kondens bør holdes under oppsyn, og evt. foreta tiltak slik at fuktskader ikke oppstår. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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 (se vedlagt fil for utfyllende svar) :

Pkt. 1: Det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom.

Pkt. 2: Det er gjort arbeid på bad eller våtrom.

Pkt. 7: Det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller.

Pkt. 11: Det er gjort arbeid på vann og avløp.

Pkt. 15: Det er gjort arbeid på ildsted eller pipe.

Pkt. 16: Det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget. Det er gjort tiltak.

Pkt. 17: Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget.

Pkt. 25: Det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen.

Pkt. 30: Det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flat takkonstruksjon med ukjent oppbygging, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Lyd- og brannklassifisert dør fra 2024.
Terrassedør: Malt isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.
Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Balkonger/terrasser:
Takoverbygget terrasse på ca. 15,2 m2 med utgang fra stuen. Rekkverk har en høyde på ca. 100 cm.
Konstruksjon av stål innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 2. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang.

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde bestående av tilsvarende blokkebebyggelse. Gode sol- og lysforhold, nærhet til
dagligvare og bussholdeplass med avganger i retning UNN/UiT/sentrum og Giæverbukta bussterminal.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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
Ferdigattest ble utstedt den 16.12.1970.
At slik attest foreligger er ingen garanti for at det ikke er utført arbeider i ettertid som er søknadspliktig.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Andelseiere kan drive korttidsutleie av egen seksjon inntil 30 døgn pr år, jfr borettslagsloven paragraf 5-4. Utleier skal melde fra til styret at en ønsker å drive slik utleie før oppstart. Utleie må ikke medføre ulempe for andre beboere, og låskode til ytterdør skal ikke benyttes ved korttidsutleie.

Radon
Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Regulering
Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet", plan-ID 0053. Ikrafttredelse 02.04.1971.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul hensynssone T-1442, H220_28 med plan-ID 0142, samt sone for flystøy.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 895 310,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 581 240,-.

Andel felles formue
kr 142 008,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

Samtlige nye eiere må være medlem i Bonord før innflytting og godkjenning kan skje.

Eier
Kristine Takvam Iversen og Mario Fernando Jørstad

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 292284
Dato: 04.04.2017
Rett til å anlegge og drive rørnett med tilhørende signalkabel
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighet
Dagboknr.: 900045
Dato: 02.05.1896
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 5
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
-Styreleder: Tonje Mathisen, kontakt: myrheim3@mittbonord.no
-Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Det kan gjøres unntak når sterke helsemessige grunner tilsier det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold begrunnet i slike forhold behandles av styret.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jarand Gamst i MOTAKST AS den 30-07-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 30.07.2025
Selgers egenerklæring, datert 20.07.2025
Energiattest, datert 21.07.2025
Vedtekter, sist endret 4.05.2022.
Husordensregler, (jfr. vedtektene pkt 4-1-9)
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025

Bygningstegninger, datert 20.04.1989
Ferdigattest, datert 16.12.1970
Matrikkelrapport, oppdatert 01.01.2024
Grunnkart med VA, datert 10.07.2025
Kommuneplan, datert 10.07.2025
Reguleringsplan, datert 10.07.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Julie Sagen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 994 65 012
E-post: julie.sagen@em1nn.no

Ole Marius Rusten
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 992 29 695
Epost: ole.marius.rusten@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

4-roms andelsleilighet
Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 349
Andelsnummer 257

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3990 **Referansenummer:** XF1150

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst **Vår ref:**

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

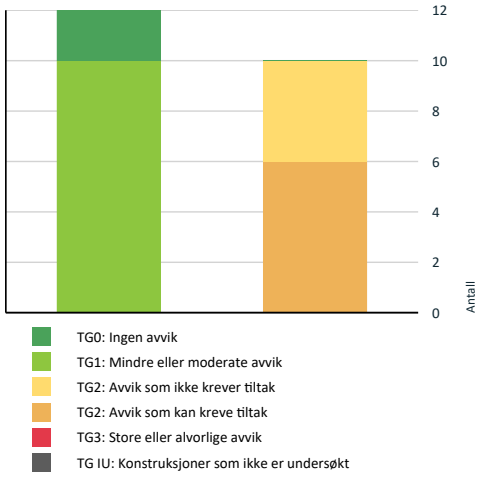
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i leiligheten.

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

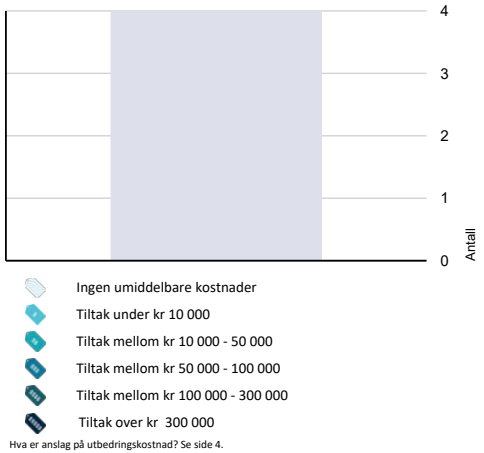
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

4-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1970

Kommentar
Ferdigattest ble utstedt den 16.12.1970.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Lyd- og brannklassifisert dør fra 2024.
Terrassedør: Malt isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse på ca. 15,2 m2 med utgang fra stuen. Rekkverk har en høyde på ca. 100 cm.
Konstruksjon av stål innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.



Kontroll av rekkverkshøyde.

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Veggene har malt betong, strie og tapet.
Himlingene har malt betong.

Gulvvarme på baderom.

Mindre avvik: Gulv har stedvis knirk ved belastning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eventuelle tiltak ved forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Temakart - radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Elementpipe (rehabilitering av pipeløpet ble utført i 2021).

Ett fastmontert ildsted i leiligheten (stue).
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med borettslaget/feiertjenesten for ytterligere informasjon.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte finérdører.
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avflasset maling på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Eier opplyser at våtrommet ble ombygget/modernisert i 2004.
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Aktuelle byggeforskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Himlingen har malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisfuger i dusjsonen har sprekkdannelser.
Svertesopp på deler av mugfuger mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av flis- og mykfyger i dusjsonen.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall mot sluk i dusjsonen.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Våtrommet har innredning med enkel servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Flislagt vegg over benk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, keramisk platetopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen slitasjemerker i kanten av benkeplaten.
Bunnplate under vasken og fryseskapet har fuktsvell.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.
Det anbefales å montere komfyrvakt i henhold til dagens krav. Komfyrvakt kan bidra til å forebygge branntilløp og forbedre personsikkerheten.









Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør), besiktet i rørskap på badet.
Stoppekran for leiligheten er plassert under vasken på kjøkkenet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kondens på vannrøret under vasken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannrør med kondens bør holdes under oppsyn, og evt. foreta tiltak slik at fuktskader ikke oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.



TG 2 Elektrisk anlegg

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

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.

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang, utenfor leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent hvem som har utført arbeider på anlegget tilbake i tid.
   Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

   Det foreligger samsvarserklæringer for:
   - Datert 06.06.2024: Taklampe i stue, kjøkken, soverom, samt 4-veis stikk på soverom.
   - Datert 12.03.2024: Utskifting av lys over speil på baderom, samt montering av dimmer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, og en må regne med vedlikehold og utskiftninger på deler av anlegget i tiden som kommer.
Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeid utført etter 1999, før nårværende eiers eiertid.

El-kontroll (NEK 405-2) ble utført på anlegget i 2024. Kontrollen baserer seg på visuell kontroll og målinger/stikkprøver.
Det er gitt TG2 på flere deler av anlegget, med anbefaling om utbedring iht. punktene i rapporten.
Kontrollrapporten ligger vedlagt dette takstdokumentet.



Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

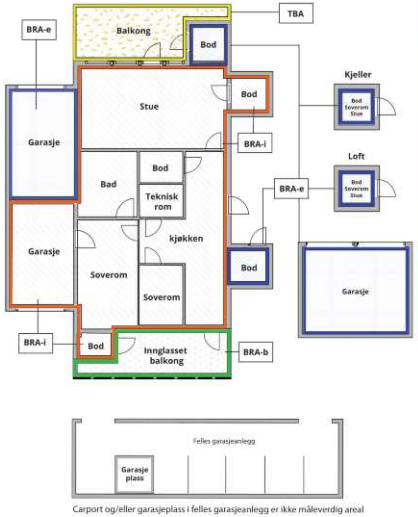
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	81			81	15
Kjeller					
SUM	**81**				**15**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i leiligheten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms andelsleilighet	81	0

Kommentar

4-roms andelsleilighet

Leiligheten disponerer en bod med adkomst via fellesareal i kjeller, 14 m2 (BRA-e).

NB! Det er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysing angående disponering av bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier/fullmektig, for boder i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Arealet av bodene kan derfor ha endret seg til ev. neste salg. For mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør
	Kristine Takvam Iversen	Kunde
	Mario Fernando Jørstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	349		0	4434.4 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Winston Churchills veg 90

Hjemmelshaver
Myrheim 3 Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/MYRHEIM 3 BORETTSLAG	948907054	H0203	Boligbyggelaget Nord	Iversen Kristine Takvam, Jørstad Mario Fernando

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
257	100	22 500	142 008	*31.12.2024*	166 278	*10.07.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		2 400
Omløpsmidler:		1 052 803	Samlet innskuddskapital:		436 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	161 664	Langsiktig gjeld (+):	+	3 556 194
Disponible midler:		891 139	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		3 992 194

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang.
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde bestående av tilsvarende blokkebebyggelse. Gode sol- og lysforhold, nærhet til dagligvare og bussholdeplass med avganger i retning UNN/UiT/sentrum og Giæverbukta bussterminal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet", plan-ID 0053. Ikrafttredelse 02.04.1971.

Om tomten

Borettslagets tomt har et areal på ca. 4 434 m², opparbeidet tomt med plen, prydbusker og asfaltert adkomst/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på andelen av betydning for kjøper.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett iht. ansiennitetsregler:
- Intern forkjøpsrett for beboerne i borettslaget
- Storbyboligansiennitet / Felles forkjøpsrett
- Medlem i BONORD

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode.

Hensynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hensynssone for:
- Flystøy.
- Vegstøy.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjellerytterveggar av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av betong.
Yttervegger er utvendig tekket med profilerte metallplater.
Flat takkonstruksjon med ukjent oppbygging, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Fasiliteter

Kollektiv avtale på TV og internett.
Borettslaget har vedlikeholdsplanen Plussplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ingen		Nei
Grunnkart	25.07.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	22.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.07.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligblokken er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Ferdigattest	16.12.1970	Det er utstedt ferdigattest for boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	17.04.2024	Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.	Gjennomgått		Nei
El-kontroll	16.02.2024	Kontrollrapport vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Winston Churchills veg 90 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 349
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



WC vegen 90

ALTI ELEKTRO AS

Oppdragsinformasjon

Dato	16.02.2024		
	Ronny Johansen	ronny@alti.as	47634764
Kunde			
Kontrollsted	WC vegen 90		

ALTI ELEKTRO AS
Styrmannsvegen 37a
9014 TROMSØ

Telefon: 4763 4764
Epost: post@alti.as

Innledning

ALTI ELEKTRO AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for Mario Jørstad. Kontrollen er utført 16. februar 2024 av Ronny Johansen. Kontrollen er utført i henhold til NEK 405 - Elektrokontroll

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:
• Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan.
• Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
• Rapportering av registrerte målinger og avvik. Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
5	9	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Konklusjon

Kunde er informert om TG grader, hvor det bør renoveres sikringsskap til kombiautomater for hele installasjon samt. øvrige avvik på som går på elektrosikkerhet.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Tavle/Felt	Kurs/ID	Status	R iso (Mohm)	Anm.
11.003 - Sikrinsskap			Sikringsskap	Ov	Ok	58,3	

11.004

TG 1

Beskrivelse

Påkrevd brukerveiledning for jordfeilvern er ikke montert i dør sikringsskap.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.006 Bad

TG 2

Beskrivelse

Utstyr mangler jording. Jf. FEL §21.

Speillys

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.009 Bad

TG 2

Beskrivelse

Bryter er defekt. Jf. FEL §20.

Mangler bakplate

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.010 Bad

TG 2

Beskrivelse

Lavvolt belysning er defekt. Jf. FEL §20.

Speillys til høyre med 4 spotter mangler glass og pærer.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.011 Bad

TG 1

Beskrivelse

Bryter er defekt. Jf. FEL §20.

Manglet L339 ramme, men ramme virker tilstrekkelig festet slik at dette bemerkes.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.012 Bad

TG 1

Beskrivelse

Dokumentasjon mangler. Jf. FEL §36.

Varmekabel bad og generelt bad renovert(2004 opplyst) innenfor dok.pliktig alder.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.015 Generelt

TG 1

Beskrivelse

Dokumentasjon mangler. Jf. FEL §36.

- Det er oversendt dokumentasjon fra Norel av dato 15.05.2023 som omhandler belysning i 4 rom samt. stikk i lite soverom og dimmer inngang. Fra samsvarserklæring fremkommer det er endring og utvidelse av anlegget er utført iht NEK400:2022(gjeldende forskrift). Risikovurdering gjør ikke rede for vurdering(er) gjort mtp. avvik fra krav til jordfeilbryter jfr. gjeldende forskrift, i sluttkontroll er det kommentert i punkt 2.9 : ujordet anlegg. Er usikker på vurderinger/definisjoner/valg gjort av montør eller om det er skrivefeil at jobben er utført iht NEK400:2022.

Eier opplyste at det var ei anbefaling fra Norel om å renovere sikringsskapet, det kan fremstå som kunde er informert og det har vært gjort vurderinger av montør som kanskje ikke fremkommer i vurdering.

- Av eier og erklæring fra tidligere eier fremkommer det at leilighet har vært vedlikeholdt/renovert i perioden etter 2000. Det fremstår som at også det elektriske har vært skiftet. Arbeider som er innenfor dokumentasjonsplikt til eks. stikkontakter stue/sov/hall/kjøkken, belysning terrasse, renovering kjøkken(2008/14), renovering bad(2004) m.m. har det ikke blitt fremvist dokumentasjon for. Dette føres som en generell mangel da det ikke er hensiktsmessig føre avviket enkeltvis.

Av observasjon(er)/stikkprøve(r) virker det i hovedsak være utført endringer/utvidelser samt. «1 til 1» utskifting i hele leiligheten. Basert på materialvalg og utførelse fremstår dette som fagmessig utført, men det anbefales gjennomført utfyllende verifikasjon/sluttkontroll(om dokumentasjon ikke kan fremskaffes) for å avdekke dette ytterligere.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.013 Hall

TG 2

Beskrivelse

Røykvarsler virker ikke. Jf. FEL §20.

Defekt brannvarsler ved inngang.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.008 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Utstyr er ikke montert iht fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL §36.

Stikkontakter fuget fast.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.001 Sikrinsskap

TG 2

Beskrivelse

Kabel er feildimensjonert. Jf. FEL §22.

Lask samleskinne. Det er også flere lasker på samme klemme.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.002 Sikrinsskap

TG 2

Beskrivelse
Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL §35. Nippel er ikke montert riktig/skjev. Usikkert om forholdet gjelder tilf. til denne leilighet eller nabo hybel, og/eller delt kostnad siden skapet er felles.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.005 Sikrinsskap

TG 2

Beskrivelse
Anlegget mangler jordfeilvern for beskyttelse mot strømgjennomgang ved feil i det elektriske anlegget. Jf. FEL §36. Ombygd bad 2004, jfb dekker ikke nytt areal som er tilføyd.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.014 Sikrinsskap

TG 1

Beskrivelse
Kursfortegnelse er mangelfull. Jf. FEL §32. Ikke oppdatert og mangelfull

Avvik utbedret	
	Dato/sign

11.007 Veranda

TG 2

Beskrivelse
Belysning mangler jording. Jf. FEL §21. Utelampe. Basert på utstyr som er benyttet fremstår dette som utført i "nyere tid" med krav til jfb ved utvidelse.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger? *Kommentar:* *F5 løs skrue, tiltrekt på kontroll. Anlegg belastet og thermofotografert uten å avdekke feil. Målt 31A, varmtvann tappet og ovner på.* *Deler skap med hybelleil. Observert at målertamper til denne fremstår underdim.* *Inntak/hovedfordeling er felles og har ikke fått tilgang.*	Avvik
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt? *Kommentar:* *Lask på samleskinne er 6mm. OV63A. Det er også flere lasker på samme klemme. Mangler avdekninger på skinner. Mtp. alder og utbedring vil det anbefales utskift/renovering av sikringsskapet.* *VVB og OPPVM på felles kurs.* *Kursfortegnelse anbefales oppdatert.* *Leil. er generelt underdimensjonert til dagens bruk av f.eks induksjonstopper, hvitevarer m.m.*	Feil strømføringsevne
1.3 Kontroller sikringslokk, bunnskruer (UZ) og sjekk at sentralen er ryddig *Kommentar:* *F5 måtte etterstrammes på undersiden. Skap deles med hybelleil.*	Ok
1.4 Kabelinnføring	Kabelinnføring

1. Inntak og sikringsskap	
Kommentar: *Hull bak nippel vanskelig å komme til for å sjekke om trenger utbedring.*	
1.5 Isolasjonsmåling	Isolasjonsmåling registrert
Kommentar: *Faser til jord målt ok på bunn av OV*	
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Mangler brukerveiledning Jordfeilvern mangler
Kommentar: *Felles jfb for f7 og f8, løste ut innafor krav på tid ved test. Men dekker ikke hele badet. Ved anbefalt skaprenovering vil dette avviket være ok.*	
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
Kommentar: *Ikke montert. Anbefales ved renovering.*	
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
Kommentar: *Det som kan kontrolleres og visuelt sees. Kan ikke demontere innmatsikringsskap pga hybelleil. Har ikke tilgang til hovedfordeling.*	

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utstyr mangler tilstrekkelig jordpotensiale
Kommentar: *Fikk ikke målt stikk for ventilator, antas være i hette. Ventilator merket dobbelisolert.* *Komfyrstikk utilgjengelig i sokkel. Steketopp og ovn på samme kurs, usikker på lovlighet mtp krav fra leverandør. Stekeovn målt ok på godset, topp ikke mulig å måle uten større demontering.* *Slukrist bad ikke jordet, usikker på krav mtp renoveringsår og vurdering lagt til grunn.*	
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Defekt

2. Installasjon forøvrig	
Kommentar: *Det meste fremstår som skiftet i nyere tid, eks. stikk kjøkken elko datomerk 15283.* *Komfyrstikk utilgjengelig.* *Stikk kjøkkenbenk kan ikke demont pga er fuget fast.* *Tatt stikkprøver av øvrig installasjon.* *Støpsel vvb og internekoblinger fremstår ok. Anbefales egen kurs og fast tilkobling.*	
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Feil med utstyr
Kommentar: *Stikkprøver. Sjekket ovner.* *Det er mont. en del 4veis stikk i nyere tid.*	
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Defekt
Kommentar: *det meste av belysning fremstår som skiftet i nyere tid med fast LED lyskilde.*	
2.5 Kontroller skjult varme	Mangler dokumentasjon
Kommentar: *skjult varme på bad renovert 2004 opplyst av tidl eier.*	
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Defekt
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok
Kommentar: *Skum og brannteppe. Ettersyn utført 2/23*	

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert

4. Informasjonspunkter	
Kommentar: *kunde er også informert om anbefaling til egen kursopplegg steketopp.*	
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon *Kommentar:* *informert om boligmappa.*	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder *Kommentar:* *stortsett belysning med fast lyskilde*	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger *Kommentar:* *kunde hadde 4v stikk på plasser med behov*	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel. *Kommentar:* *kunde opplyser at dem har fiber*	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn. *Kommentar:* *anbefales ved skaprenovering.*	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD) *Kommentar:* *kunde informert om anbefalt skaprenovering*	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Installasjon eller deler av denne bør skiftes
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen? *Kommentar:* *kunde informert om forhold om det skulle ønskes utbedring, hvor det er oppfordret til isåfall innhente tilbud fra flere elektrikere.*	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet? *Kommentar:* *Det er flere forskrifter som blir gjeldende da det har vært renovert.*	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet? *Kommentar:* *2-fase*	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

bank ID SIGNERT 20.07.2025 Jørstad, Mario Fernando
bank ID SIGNERT 20.07.2025 Iversen, Kristine Takvam

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

Mario Fernando Jørstad

Kristine Takvam Iversen

Boligen

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

Winston Churchills veg 90
9014 TROMSØ

5501-117/349/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk i dusj. Vann renner vekk fra dusj og mot vaskerom del av badet.
Sprekker i fuger i dusjhjørnet, har blitt befart av fagfolk ved to ulike anledninger. Kun påvist estetiske avvik.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2004
   Firmanavn: Åge Nilsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

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

• **Ja**

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

Membran, sluk oppgradert ifbm. totalrenovering.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Kontroll utført av borettslaget i 2020 påviste noe fukt i kjellerområdet. Som tiltak har det blitt satt inn ventiler i alle boddører og bedt folk om å

holde ventilen ut åpen. Påfølgende inspeksjon fra Bonord sommeren 2021 har ikke påvist unormal fukt, ifølge borettslagets styreleder

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: VVS-24 AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utførte rør i rør i regi av borettslaget.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: EIVIND OLSEN
   Beskrivelse av arbeidet: Fagmessig rehabilitering av pipe.

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

• **Ja**

Kjøkken: Lys som flimrer og mister lystyrke når den trinnløse vridebryteren skrus forbi maksimal lysstyrke.
Bad: Halogenpærene i lysarmaturene svikter etter kort tid etter installasjon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nor-El AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad: Gamle lysarmaturer fjernet ved montering av 2 stk nye lysarmatur over speil på bad, og dimmer som styrer dette.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nor-El AS
   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Byttet taklampe på kjøkken. Montert ny dimmebryter.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nor-El AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert nye taklamper i stue, kjøkken, stort soverom, og lite soverom. Montert 4veis stikk på et soverom. Plejd relé ved inngangsdør.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nor-El AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av 2 stk armatur over speil på bad, og dimmer som styrer dette.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tilstandsrapport fra 2023.
El kontroll rapport fra 2024.

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Movik AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle vinduer og verandadør, samt andre mindre bygningsarbeider, herunder bytte av rammer på verandaer, håndlist på veranda og panel på yttervegger, samt maling av stålbjelker på veranda.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

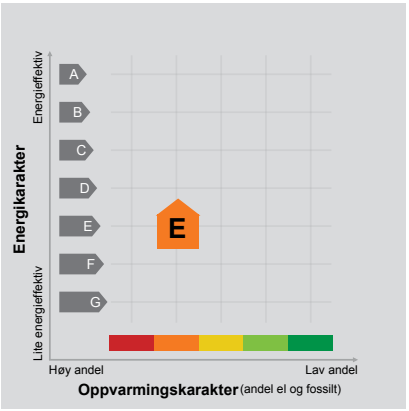
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Winston Churchills veg 90
Postnummer	9014
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190615545
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-147409
Dato	21.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 10 559 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 360 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	150 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

VEDTEKTER

for Myrheim III Borettslag, org nr. 948907054
tilknyttet Boligbyggelaget Nord (Bonord)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. desember 1969, og endret den 13. desember 2004 og 18.april 2008 Ikrafttredelse fra samme dato som Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft. Sist endret 4. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Myrheim III 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 Boligbyggelaget Nord (Bonord), 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.
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. Hver boenhet disponerer en anvist parkeringsplass. Styret regulerer hvor den enkelte kan parkere og kan endre dette når det er behov for det. Lading av elbil/hybrid skal skje i tråd med retningslinjer styret vedtar. Kontakt for motorvarmer skal ikke brukes til lading elbil/hybrid.
3. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
4. 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.
5. Låskode til ytterdør skal kun benyttes av beboere, og ikke gjøres kjent for utenforstående. Styret kan gi håndverkere o.l. tilgang med egen kode
6. 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.
7. Varmepumpe kan monteres etter søknad til styret dersom det ikke medfører ulempe for andre beboere. Styret utarbeider egne retningslinjer for søknad, montering og vedlikehold.
8. Montering eller bytte av peis må godkjennes av styret. Arbeidet skal skje av godkjente fagfolk og dokumenteres. Bytte må ikke medføre at det lages nye røruttak i pipe.
9. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Det kan gjøres unntak når sterke helsemessige grunner tilsier det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold begrunnet i slike forhold behandles av styret.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Andelseiere kan drive korttidsutleie av egen seksjon inntil 30 døgn pr år, jfr borettslagsloven paragraf 5-4. Utleier skal melde fra til styret at en ønsker å drive slik utleie før oppstart. Utleie må ikke medføre ulempe for andre beboere, og låskode til ytterdør skal ikke benyttes ved korttidsutleie.
3. 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 opptil 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.
4. 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.
5. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
6. 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Det skal benyttes autorisert installatør ved flytting, endringer og nye installasjoner knyttet til strøm, vann/avløp eller ovn/vedfyring. Andelseier må kunne dokumentere at autorisert installatør er brukt.
4. 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.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører tilhørende hver leilighet (inkl. lås), reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det gis et tilskudd på kr 10 000 ved bytte av varmtvannsbereder som når denne er defekt, eller kontroll tilsier at den må byttes. Ved bytte skal det også monteres vannstopper dersom bereder står i rom uten sluk. Ved senere bytter av berederen settes tilskuddet til kr 7000.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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 enhver 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 2 andre medlemmer med 3 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 % 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

- Årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- 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 andel 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.

Ordensreglement for Myrheim 3 (jfr. vedtektene pkt 4-1-9)

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, jfr. vedtektene punkt 6-1.

RYDDING OG ORDEN

1. Alle er ansvarlige for å holde det ryddig ute og inne og å bidra med snømåking og strøing foran inngang og søppelnedkast.
2. Følg pålegg og tips fra Remiks for kildesortering og kast av andre typer avfall enn husholdningsavfall.
3. Hver vår blir det leid en container hvor rusk og rask kan kastes. Det blir satt opp oppslag og gitt nærmere beskjed om dette. Avfall som malingrester, gulvbelegg, gipsplater, glass og elektrisk avfall skal ikke kastes i container, men må leveres av den enkelte.
4. Ved inn-/utflytting bes du rydde opp papir, papp, plast o.l. Tilsmussing i denne forbindelse må også vaskes/kostes opp (tråkk inn og ut, sand, grus og vann, bildekk, barnevogn, dekk m.m.)
5. Sengetøy, tepper og matter skal ikke ristes ut av vinduer eller verandaen.
6. Vaskekjelleren skal ikke brukes til lagring. Hjelp til med å holde det ryddig der og i felles bod.
7. Du plikter å melde fra til styret i borettslaget hvis du oppdager skadedyr i leiligheten.
8. Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

PARKERING

1. Benytt tildelt parkeringsplass, og parker ikke på andres plass uten avtale med den som disponerer plassen eller styret. Om nødvendig kan bilen bli tauet bort på eiers regning.
2. Si fra til gjester om å benytte gjesteparkeringen slik at de ikke står på plassen til dine naboer.
3. Dersom du skal være borte over lengre tid om vinteren, må du ta kontakt med styret for plassering av bilen. Vis ellers fleksibilitet slik at snøbrøyting kan foregå uhindret.

RO I BORETTSLAGET

1. Det skal være alminnelig ro mellom klokken **22-07 alle hverdager**, og mellom klokken 19.00-11.00 i helgene.
2. Særskilte høytidsdager (1.påskedag, 17. mai, julaften, 1. juledag og 1. nyttårsdag) skal det være stille i borettslaget.
3. Ved innflytting og bygningsarbeid som medfører banking, boring, sliping, saging etc., eller ved spesielle anledninger som medfører støy skal naboene varsles. Støy fra slikt arbeid skal ikke forekomme etter kl. 19.
4. Det er veldig lytt mellom leilighetene og vi bor tett på våre naboer så ta hensyn og vis respekt med i tidsrommet det skal være ro. (Lyder som tramp, løping, vaskemaskin, tv, musikk, støvsuging, ommøblering, høy stemmebruk mm. forplanter seg lett til naboene). Ferdsel i trapperom/oppgang med tramp, høy stemmebruk m.m. bør begrenses til alle døgnets tider.
5. Bilkjøring, motor på tomgang og av-/påstigning må også begrenses i tidsrommene det skal være ro.

INSTALLASJONER OG EIENDOM

1. Det er påbudt med vannstopper på oppvaskmaskiner.
2. Det skal ikke tilkobles mekaniske vifter til borettslagets ventilasjonskanal.
3. Leiligheten er utstyrt med et brannslukkingsapparat og to røykvarslere. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, i tilknytning til soverom. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen og rutiner for bytte av batteri følges.
4. Ved salg av leiligheten er det ikke tillatt å ta med seg faste installasjoner som:
    a. Panelovner
    b. Dekoder og modem
    c. Brannslokningsapparat og røykvarslere.
    d. Nøkler overleveres til ny andelseier (til ytterdør, postkasse, motorvarmer og sikringsskap)
5. I private boder er det ikke tillatt med strøminstallasjoner og forbruk utover lys, kjøleskap eller fryser.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Myrheim III Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Sted: Møterom Høyblokka

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Myrheim III Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

18.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Myrheim III Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 08.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Myrheim III Borettslag tirsdag 08.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Myrheim III Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Sted: Møterom Høyblokka

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 28.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsmelding for 2024 tas til orientering

Årsregnskap for 2024 er godkjennes

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse har de siste årene vært på totalt 68 000 kr, og fordelt slik:

- Styreleder: 26 000 kr
- Hvert styremedlem: 21 000 kr

Styret foreslår at samme godtgjørelse legges til grunn for 2024 også. I tillegg ber styret om at et tillegg på kr 5 000 som ekstra godtgjørelse i forbindelse med stor arbeidsmengde og behov for tilstedeværelse høsten 2024 i forbindelse med utbedring etter vannskade og bytte av dører.

Det meste av arbeidet falt på Wenche i styret, og styret mener derfor det er rimelig at hun skal ha en ekstra godtgjørelse for dette.

Forslag til vedtak: GF fastsetter godtgjørelsen for 2024 til samme beløp som foregående år med kr 26 000 til leder og kr 21 000 til styremedlemmer.

I tillegg utbetales det en særskilt godtgjørelse for oppfølging av arbeid i borettslaget høsten 2024 på kr 5 000.

4. VALG

4.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Sittende styreleder ønsket inne gjenvalg som leder, og valgkomiteen har forespurt og foreslår Tonje Mathisen (nr. 90) som leder.

Forslag til vedtak: Tonje Mathisen velges til styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 år. Wenche Johansen går ut av styret (valgt 2023). Valgkomiteen foreslår Kjell Conradsen (nr. 88) som styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Kjell Conradsen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Etter vedtektene skal det velges varamedlemmer uten at det er spesifisert antall. Generalforsamlingen har de siste årene valgt et eller to varamedlemmer. Som varamedlem for 2025 foreslås Siv Østerud.

Forslag til vedtak: Siv Østerud velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal etter vedtektene velges ny valgkomitè. Komiteen som har sittet siden forrige GF sier seg villige til nyvalg.

Forslag til vedtak: Siv Østerud og Stian Haugen velges som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

Dersom styreleder ikke kan delta sendes et annet styremedlem.

5. Vedtektsendring

Styret ønsker at det gjøres en tilføyelse i vedtektene pkt. 5-2.3. Se hele punktet under.

Styrets forslag til tillegg i uthevet skrift:

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

Der nåværende eller tidligere andelseiere selv har foretatt endringer knyttet til områder som dekkes av borettslagets vedlikeholdsplikt kan man som hovedregel ikke regne med at borettslaget vil dekke utgifter som påløper ekstra ved vedlikehold/renovering i regi av borettslaget.

Det gis et tilskudd på kr 10 000 ved bytte av varmtvannsbereder som når denne er defekt, eller kontroll tilsier at den må byttes. Ved bytte skal det også monteres vannstopper dersom bereder står i rom uten sluk. Ved senere bytter av berederen settes tilskuddet til kr 7000.

Begrunnelse:

Når borettslaget foretar renovering som omfatter alle boenheter som berører områdene som er nevnt i dette punktet forutsetter man at det er like mye arbeid og kostnader ved alle leiligheter av samme størrelse. Enkelte endringer som er gjort av andelseiere kan medføre merarbeid og økte kostnader knyttet til akkurat disse leilighetene. Det kan f.eks. dreie seg om spesielt utformet listverk eller listefrie løsninger som blir berørt når man bytter dører/vinduer.

Styret mener det ikke er rimelig at disse økte utgiftene skal dekkes av borettslaget. De aktuelle andelene må i slike tilfeller enten godta at de får en «standard» løsning, eller at de selv dekker de ekstra kostnadene.

Forslag til vedtak: GF vedtar den foreslåtte tilføyelsen i vedtektene.

6. Innkommet sak: Sykkelparkering

Henvendelse fra Tonje Mathisen på mail 14.3.:

Ønske om trygg og praktisk sykkelparkering utendørs.

Pr i dag er det begrensede mulighet for oppbevaring av sykkel (gjerne med sykkelvogn) på en hensiktsmessig måte i felles bod. Det tar mye plass i en felles bod, som kan gjøre det utfordrende hvis flere i borettslaget ønsker å benytte sykkel som fremkomstmiddel.

Styret er positiv til å se på løsninger for sykkelparkering - både for å gjøre det enklere for flere å bruke sykkel, og for å få sykkelparkering som ikke medfører samme slitasje på ytterdører m.m.

Saken bør oversendes styret slik at man kan undersøke hva som ville være en god løsning som gjør at man ikke lenger parkerer innendørs og samtidig gir plass for et passende antall sykler. Ulike løsninger må så vurderes i forbindelse med årsbudsjett.

Forslag til vedtak: Saken oversendes styret for undersøkelser av mulige løsninger. De økonomiske konsekvensene av saken må behandles i forbindelse med årsbudsjett.

7. Salg av grunn til Måsevegen borettslag ("Høyblokka")

I sak 7/23 vedtok GF følgende:

> *GF gir også styret fullmakt til å undersøke muligheter og forhandle om regulering av tomtegrense mellom Myrheim 3 og Måsevegen borettslag. Evt. forslag til avtale legges fram for GF for behandling.*

Bakgrunnen for dette var at vi oppdaget at den reelle tomtegrensen mellom eiendommene går 3-4 meter nord for betongklossene på nordsiden av vår parkeringsplass. Jfr. sakspapirer i 2023.

Styret har fått bistand fra advokat hos Bonord som langt på vei konkluderer med at siden dette området i alle år har vært benyttet av Måsevegen borettslag (MB) vil de ha hevd på det, noe som innebærer at Myrheim 3 sannsynligvis ikke ville kunne benytte (eller selge) dette området om vi hadde ønsket det. Begge borettslag har i over 50 år opptrådt som om det aktuelle arealet tilhører MB – noe som forsterker muligheten for å ha hevd på det.

Fra advokatens redegjørelse:

> *For at Måsevegen borettslag skal kunne hevde eiendomsrett til den delen av parkeringsplassen som ligger på Myrheim III borettslag eiendom, må det vurderes om kravene etter hevdsloven er oppfylte.*
>
> ***Eiendomshevd reguleres av hevdsl. § 2: «Den som har ein ting som sin eigen 20 år i samanheng, hevdar eigedomsrett».***
>
> *For det første må man ha «hatt en ting som sin egen», jf. hevdsl. § 2. Dette betyr at rådigheten over eiendommen må ha blitt utøvet som om hevderen var eier. I Norsk Lovkommentar note 17 fremkommer det at i kravet om at hevderen må bruke tingen «som sin eigen» ligger det at bruken må være av et slikt omfang og utøvd med en slik intensitet og eksklusivitet som en eiers bruk vanligvis utgjør*

Redegjørelse fra advokaten følger saken som utrykt vedlegg (tas med og kan legges fram på møtet).

Gjennom møter og annen kontakt med Måsevegen borettslag (MB) har styret foreløpig akseptert en avtale som innebærer salg av 187 kvadratmeter. MB vil dekke alle kostnader til oppmåling og fradeling og Myrheim 3 vil få betalt kr 300 pr kvadratmeter, totalt 51 600 kr.

Utkast til avtale følger saken som utrykt vedlegg (tas med og kan legges fram på møtet).

Ny grense vil gå ca 0,5 meter fra betongklossene slik at både ladeinfrastruktur og trærne ved p-plassen står inne på vår eiendom med god margin.

Forslag til vedtak: GF godkjenner salg av grunn til Måsevegen borettslag i tråd med forslag til avtale som er lagt fram.

Årsmelding 2024 for Myrheim III Borettslag

Generelle opplysninger

Myrheim III Borettslag, org.nr.948907054, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 24 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP441475. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Myrheim III Borettslag benytter HMS-permen fra NBBL for å ivareta kravene til internkontroll. Se eget avsnitt om el-anlegg.

Drift og økonomi

Myrheim III Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst&Young (EY). Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 155 149.
Endring i disponible midler i 2024 er kr -496 445.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 891 138.

I tillegg har boligselskapet kr 2 092 492 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder: Kjell Conradsen (valgt 2023)
Styremedlem: Wenche Johansen (valgt 2023)
Styremedlem: Robin Johannes Martinsen (valgt 2024)
Varamedlem: Stian Haugen (valgt 2024)
Varamedlem: Siv Østerud (valgt 2024)

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter hvor 33 protokollerte saker har vært behandlet. Dette gjenspeiler i liten grad styrets arbeid da medlemmene har jevnlig kontakt for oppfølging av vedtak og fordeling eller gjennomføring av mindre saker.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Plussplan: Bonord har gått gjennom bygningsmassen og sett på tilstanden. Ut fra det har vi fått et forslag til vedlikehoildsplan for de kommende årene.

Uteområder. I sommer ble det fjernet jord og buskas langs vestsiden av bygget og massene er erstattet med grus/singel slik at det er enklere å holde hagen ryddig og det

kan lagres og settes ting langs veggen uten at det gror ned.

Maling i trappeoppgang ble gjennomført i tråd med plan og budsjett for 2024 og fullført på en effektiv måte.

Dører til leiligheter (inkl. lister). Arbeidet er nylig fullført etter mange runder med forsinkelser. Styret er lite fornøyd med oppfølging fra leverandør av dører. Oppfølging av prosjektet har medført mye ekstraarbeid og frustrasjon.

I slutten av mai oppsto en vannskade i nr 88. Forsikringsselskap og takstmann ble raskt koblet inn. Firmaet Ocab sto ansvarlig for å utbedre skadene. Styret er på ingen måte fornøyd med arbeidet deres. Det var vansker med kommunikasjon, utsettelser og avtaler som stadig ble brutt. Det tok nærmere 6 måneder før alt var på plass etter skaden, og i den perioden var det utallige forsøk på å få fortgang i prosessen. Det ble dermed en svært arbeidskrevende sak for styret.

I tråd med GF-vedtak i 2023 har styret arbeidet med salg av grunn til Måsevegen borettslag. Vi har nå en avtale med dem. Jfr egen sak på GF 2025.

Nytt av året er at vi har fått pålegg om ettersyn fra El-tilsyn og Arbeidstilsynet. Vi ble pålagt å gjøre visse utbedringer av det elektriske anlegget og har også utarbeidet en plan for internkontroll av det elektriske anlegget. Arbeidstilsynet har vinteren 2025 pålagt oss å rapportere om vår kontrakt med firmaet som vasker hos oss og fulgt opp med pålegg om tiltak. Slike saker kommer overraskende og styret har gjort sitt beste for å følge opp.

Totalt sett kan det oppsummeres med at det har i perioder vært et krevende år. Det er ikke bare sakene med dørbytte og utskifting av dører som har krevd tett oppfølging. Vår erfaring er dessverre at mange firma og andre potensielle samarbeidspartnere i liten grad svarer på henvendelser og/eller følger opp kontakt. Vi opplever at vi må "mase" for å få svar, og da tar ting unødig lang tid og hemmer effektiv framdrift.

Styrets planer i 2025

Styret har noen planer for arbeid i 2025, og tar da med seg erfaringene fra de siste årene. Det kan være lurt å ikke ha for mange planer for det enkelte år.

I Plussplanen er det anbefalt å renovere taket med nytt dekke og ekstra isolasjon snarest mulig. Det nåværende taket er ca 35 år gammelt og fortsatt tett, men det lever på "overtid". Styret vil derfor i 2025 gjøre for-undersøkelser og håper å kunne skrive kontrakt inneværende år mens arbeidet utføres i 2026. Dette under forutsetning av at det kan gjennomføres uten låneopptak. Derfor planlegges ingen store utlegg i 2025. Som mindre tiltak vil vi få fjernet en ødelagt kum som ikke er i bruk på p-plassen og prøve å få til en fornyelse av inngangsparti på dugnad.

Styret har i 2025 også begynt å se på saker knyttet til brannsikkerhet. Vi vil vurdere ulike løsninger for alarm/varsling og undersøke fornyelse av brannstiger.

Styret er kjent med at det vil kunne komme pålegg om utbedringer av bygg for å redusere energiforbruk. Dette vil kunne innebære omfattende renovering av bygningsmassen med betydelige kostnader. Vi vil følge med på informasjon om saken og diskutere hvordan vi bør løse dette økonomisk. Når det er klarere hvilke pålegg som kommer kan det derfor være aktuelt med et beboermøte for å informere om, og diskutere saken.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 949 088	1 945 368	1 873 440	2 011 722
Andre driftsinntekter	2	8 826	0	7 914	0
Sum inntekter		**1 957 914**	**1 945 368**	**1 881 354**	**2 011 722**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	21 794	25 459	26 125	26 500
Styrehonorar	4	71 000	77 000	68 000	76 000
Revisjonshonorar	5	11 024	7 350	7 219	9 655
Forretningsførerhonorar		54 760	54 760	52 152	57 498
Konsulenttjenester	6	33 328	0	2 601	26 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	601 153	430 000	4 163	40 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	0	200 000
Annet vedlikehold	9	192 202	230 150	78 261	152 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	3 372	0	19 977	0
Kostnader TV/Internett		155 472	140 000	145 791	157 824
Forsikring	11	107 192	106 660	99 326	117 772
Kontingenter		7 200	7 200	7 200	7 200
Eiendomsavgift og renovasjon	12	387 952	388 746	371 430	398 605
Energi og brensel	13	20 655	22 000	22 780	23 000
Andre driftskostnader	14	41 007	30 000	9 101	37 000
Avskrivninger	19	5 262	5 262	5 262	2 632
Sum kostnader		**1 713 373**	**1 524 587**	**919 388**	**1 331 685**
Driftsresultat		**244 541**	**420 781**	**961 966**	**680 036**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	114 747	30 000	77 584	30 000
Finanskostnader	16	204 139	199 231	175 781	199 045
Resultat finansposter		**-89 392**	**-169 231**	**-98 197**	**-169 045**
Ordinært resultat før skatt		**155 149**	**251 550**	**863 769**	**510 991**
Årets resultat		**155 149**	**251 550**	**863 769**	**510 991**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		155 149	0	863 769	0
Sum disponeringer		**155 149**	**0**	**863 769**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 387 583	1 387 583	800 512	891 138
Periodens resultat		155 149	251 550	863 769	510 991
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		5 262	5 262	5 262	2 632
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-142 686	0
Avdrag på lån		-97 938	-99 475	-101 788	-103 423
Innskudd øremerkede midler		-558 918	-100 000	-37 486	-100 000
Endring i disponible midler		**-496 445**	**57 337**	**587 071**	**310 200**
Sum disponible midler		**891 138**	**1 444 920**	**1 387 583**	**1 201 338**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	2 049 119	2 049 119
Tomter	18, 22	167 875	167 875
Andre driftsmidler	19	2 632	7 893
Sum varige anleggsmidler		**2 219 626**	**2 224 887**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	2 092 492	1 533 574
Sum finansielle anleggsmidler		**2 092 492**	**1 533 574**
Sum anleggsmidler		**4 312 117**	**3 758 461**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		154 889	151 375
Fordring finansieringsforetak		0	7 623
Sum fordringer		**154 889**	**158 998**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		892 414	1 362 647
Innestående på skattetrekkskonto		5 500	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**897 914**	**1 362 647**
Sum omløpsmidler		**1 052 803**	**1 521 645**
SUM EIENDELER		**5 364 920**	**5 280 106**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital 01.01		1 053 513	189 744
Årets endringer i egenkapital		155 149	863 769
Sum egenkapital 31.12		**1 211 062**	**1 055 913**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	3 556 194	3 654 131
Borettsinnskudd	21, 22	436 000	436 000
Sum langsiktig gjeld		**3 992 194**	**4 090 131**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 057	7 623
Leverandørgjeld		140 306	114 271
Skyldig off. myndigheter		6 369	184
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 334
Påløpte renter		6 594	6 493
Påløpte avdrag	22, 23	3 338	3 156
Sum kortsiktig gjeld		**161 664**	**134 061**
Sum gjeld		**4 153 858**	**4 224 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 364 920**	**5 280 106**

31.12.24
Myrheim III Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kjell Conradsen	Robin Johannes Martinsen	Wenche Johansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 492 224	1 492 262	1 421 184	1 537 030
Renter lån	199 296	199 231	167 328	199 045
TV - Internett	143 712	140 000	164 160	157 824
Inntekter dugnad	14 400	14 400	14 400	14 400
Avdrag lån	99 456	99 475	106 368	103 423
Sum	**1 949 088**	**1 945 368**	**1 873 440**	**2 011 722**

Borettslaget består av 24 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Brøyterefusjon	8 064	0	7 914	0
Andre inntekter	762	0	0	0
Sum	**8 826**	**0**	**7 914**	**0**

Andre inntekter er innebetaling fra beboer for nøkkel.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	0	17 850	16 900	15 000
Påløpte feriepenger	0	2 142	2 334	1 500
Andre honorarer	15 000	0	0	4 000
Arbeidsgiveravgift	6 794	5 467	6 707	6 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0	0	184	0
Sum	**21 794**	**25 459**	**26 125**	**26 500**

Borettslaget har ikke faste ansatte. Andre honorar er 4 000 kr til valgkomitè og resten for plenklipping i borettslaget.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	71 000	77 000	68 000	76 000
Sum	**71 000**	**77 000**	**68 000**	**76 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	11 024	7 350	7 219	9 655
Sum	**11 024**	**7 350**	**7 219**	**9 655**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for juridisk rådgivning	8 015	0	0	1 000
Teknisk rådgivning	25 313	0	2 601	25 000
Sum	**33 328**	**0**	**2 601**	**26 000**

Teknisk rådgivning er for Plussplan/vedlikeholdsplan kr 23 625 og søknad om brøyterefusjon kr 1 688 - levert av Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	575 828	430 000	4 163	40 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	8 832	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	16 493	0	0	0
Sum	**601 153**	**430 000**	**4 163**	**40 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	0	200 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**200 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	30 000	34 000	32 000	32 000
Sommer- og vintervedlikehold	53 740	66 150	40 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 000	2 108	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	102 561	120 000	3 093	40 000
Annet vedlikehold	5 901	5 000	1 060	5 000
Sum	**192 202**	**230 150**	**78 261**	**152 000**

Annet vedlikehold er leie av container samt blomster og grillmat til dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	3 372	0	16 855	0
Diverse serviceavtaler	0	0	3 122	0
Sum	**3 372**	**0**	**19 977**	**0**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	105 247	104 860	97 453	115 772
Premie sikringsfond felleskostnader	1 945	1 800	1 873	2 000
Sum	**107 192**	**106 660**	**99 326**	**117 772**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	304 492	303 746	288 595	315 149
Eiendoms- og festeavgift	83 460	85 000	82 835	83 456
Sum	**387 952**	**388 746**	**371 430**	**398 605**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	20 655	22 000	22 780	23 000
Sum	**20 655**	**22 000**	**22 780**	**23 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	3 234	5 000	329	5 000
Inventar	0	0	499	0
Driftsmateriale	33 172	3 000	497	10 000
Kontorrekvisita	105	0	1 169	0
Kurs, reiser, møter	0	4 000	0	0
Drivstoff	601	1 000	577	1 000
Styrekostnader	575	0	0	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	500	1 000	500	1 000
Bank og kortgebyrer	1 308	1 000	1 290	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 438	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	75	5 000	1 241	5 000
Andre driftskostnader	0	10 000	0	12 000
Sum	**41 007**	**30 000**	**9 101**	**37 000**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	114 747	30 000	77 584	30 000
Sum	**114 747**	**30 000**	**77 584**	**30 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	204 139	199 231	175 781	199 045
Sum	**204 139**	**199 231**	**175 781**	**199 045**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kabel-tv anlegg	El-bil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 820 125	86 308	142 686
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 820 125	86 308	142 686
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 820 125	86 308	142 686
Anskaffelsesår :	1969	2000	2023
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
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 875
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	167 875
Anskaffelsesår :	1969
Antatt levetid i år :	

Gnr 117/bnr 349

Note 19 - Andre driftsmidler

	Plenklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 616
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 616
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 632
Årets avskrivninger :	5 262
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Øremerkede midler

	Bygg/eiendom	Veranda	Varmekabler 1.etg	Sum
Saldo per. 1.1.	1 002 748	325 019	205 806	1 533 574
Innskudd	500 000			500 000
Renter	40 169	11 480	7 269	58 918
Sum øremerkede midler pr 31.12	**1 542 918**	**336 500**	**213 075**	**2 092 493**

Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	436 000	436 000
Sum	**436 000**	**436 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	3 995 532	4 093 287
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 216 994	2 216 994

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:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138346062**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 657 287
Avdrag i perioden:	97 756
Lånesaldo 31.12:	**3 559 532**
Saldo 5 år frem i tid:	2 978 638

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138346062	16	168 709	2 699 344
	8	107 523	860 184

Resultat og balanse med noter for Myrheim III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Myrheim III Borettslag

Styreleder	Kjell Conradsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Wenche Johansen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Robin Johannes Martinsen (sign.)	20.03.2025

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 III Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrheim III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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: 41JHJ-018RO-CG74E-62RCF-IL8S1-4634Y

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 41JHJ-018RO-CG74E-62RCF-IL8S1-4634Y

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."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-27 14:21:43 UTC
bankID

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 41JHJ-018RO-CG74E-62RCF-IL8S1-4634Y

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Myrheim III Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Møterom Høyblokka.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

De som møtte var Kjell Conradsen, Wenche Johansen, Robin J. Marthinsen, Lise-Lotte Johansen, May-Liss Tråsdahl, Dag Solberg, Vinjar Sæther, Per-Einar Fjellstad, Siv Østerud, Jorunn Bertheussen, Tonje Mathisen, Stian Haugen, Mario F. Jørstad

Av disse var:
13 stemmeberettigede til stede
ingen innkommede fullmakter

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styremedlem Wenche Johansen ble valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

May-Liss Tråsdahl ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 28.03.2025

Vedtak:

Ingen hadde merknader til innkallingen, og den ble enstemmig godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Siv Østerud og Stian Haugen ble valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden ble enstemmig godkjennet.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsmelding for 2024 tas til orientering

Årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjennet

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

Styreleder informerte om borettslagets økonomi, og framla også et regnskapsark for å vise hvilke fremtidige kostnader til vedlikehold/reparasjon og renovering av bygning, borettslaget setter av penget til hver måned.

Noen av deltakerne kom med spørsmål og innspill.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse har de siste årene vært på totalt 68 000 kr, og fordelt slik:

- Styreleder: 26 000 kr
- Hvert styremedlem: 21 000 kr

Styret foreslår at samme godtgjørelse legges til grunn for 2024 også. I tillegg ber styret om at et tillegg på kr 5 000 som ekstra godtgjørelse i forbindelse med stor arbeidsmengde og behov for tilstedeværelse høsten 2024 i forbindelse med utbedring etter vannskade og bytte av dører.

Det meste av arbeidet falt på Wenche i styret, og styret mener derfor det er rimelig at hun skal ha en ekstra godtgjørelse for dette.

Vedtak:

Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelsen for 2024 til samme beløp som foregående år med kr 26 000 til leder og kr 21 000 til styremedlemmer.

I tillegg utbetales det en særskilt godtgjørelse for oppfølging av arbeid i borettslaget høsten 2024 på kr 5 000

4. VALG

4.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Sittende styreleder ønsket inne gjenvalg som leder, og valgkomiteen har forespurt og foreslår Tonje Mathisen (nr. 90) som leder.

Vedtak:

Tonje Mathisen ble enstemmig valg til styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 år. Wenche Johansen går ut av styret (valgt 2023). Valgkomiteen foreslår Kjell Conradsen (nr. 88) som styremedlem for to år.

Vedtak:

Kjell Conradsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Etter vedtektene skal det velges varamedlemmer uten at det er spesifisert antall. Generalforsamlingen har de siste årene valgt et eller to varamedlemmer. Som varamedlem for 2025 foreslås Siv Østerud.

Vedtak:

Siv Østerud ble valgt til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal etter vedtektene velges ny valgkomitè. Komiteen som har sittet siden forrige GF sier seg villige til nyvalg.

Vedtak:

Siv Østerud og Stian Haugen ble valgt som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Styreleder velges til delegat til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Dersom styreleder ikke kan delta sendes et annet styremedlem.

5. Vedtektsendring

Styret ønsker at det gjøres en tilføyelse i vedtektene pkt. 5-2.3. Se hele punktet under.

Styrets forslag til tillegg i uthevet skrift:

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

Der nåværende eller tidligere andelseiere selv har foretatt endringer knyttet til områder som dekkes av borettslagets vedlikeholdsplikt kan man som hovedregel ikke regne med at borettslaget vil dekke utgifter som påløper ekstra ved vedlikehold/renovering i regi av borettslaget.

Det gis et tilskudd på kr 10 000 ved bytte av varmtvannsbereder som når denne er defekt, eller kontroll tilsier at den må byttes. Ved bytte skal det også monteres vannstopper dersom bereder står i rom uten sluk. Ved senere bytter av berederen settes tilskuddet til kr 7000.

Begrunnelse:

Når borettslaget foretar renovering som omfatter alle boenheter som berører områdene som er nevnt i dette punktet forutsetter man at det er like mye arbeid og kostnader ved alle leiligheter av samme størrelse. Enkelte endringer som er gjort av andelseiere kan medføre merarbeid og økte kostnader knyttet til akkurat disse leilighetene. Det kan f.eks. dreie seg om spesielt utformet listverk eller listefrie løsninger som blir berørt når man bytter dører/ vinduer.

Styret mener det ikke er rimelig at disse økte utgiftene skal dekkes av borettslaget. De aktuelle andelene må i slike tilfeller enten godta at de får en «standard» løsning, eller at de selv dekker de ekstra kostnadene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok den foreslåtte tilføyelsen i vedtektene.

6. Innkommet sak: Sykkelparkering

Henvendelse fra Tonje Mathisen på mail 14.3.:

Ønske om trygg og praktisk sykkelparkering utendørs.

Pr i dag er det begrensede mulighet for oppbevaring av sykkel (gjerne med sykkelvogn) på en hensiktsmessig måte i felles bod. Det tar mye plass i en felles bod, som kan gjøre det utfordrende hvis flere i borettslaget ønsker å benytte sykkel som fremkomstmiddel.

Styret er positiv til å se på løsninger for sykkelparkering - både for å gjøre det enklere for flere å bruke sykkel, og for å få sykkelparkering som ikke medfører samme slitasje på ytterdører m.m.

Saken bør oversendes styret slik at man kan undersøke hva som ville være en god løsning som gjør at man ikke lenger parkerer innendørs og samtidig gir plass for et passende antall sykler. Ulike løsninger må så vurderes i forbindelse med årsbudsjett.

Vedtak:

Saken oversendes styret for undersøkelser av mulige løsninger. De økonomiske konsekvensene av saken må behandles i forbindelse med årsbudsjett.

7. Salg av grunn til Måsevegen borettslag ("Høyblokka")

I sak 7/23 vedtok GF følgende:

GF gir også styret fullmakt til å undersøke muligheter og forhandle om regulering av tomtegrense mellom Myrheim 3 og Måsevegen borettslag. Evt. forslag til avtale legges fram for GF for behandling.

Bakgrunnen for dette var at vi oppdaget at den reelle tomtegrensen mellom eiendommene går 3-4 meter nord for betongklossene på nordsiden av vår parkeringsplass. Jfr. sakspapirer i 2023.

Styret har fått bistand fra advokat hos Bonord som langt på vei konkluderer med at siden dette området i alle år har vært benyttet av Måsevegen borettslag (MB) vil de ha hevd på det, noe som innebærer at Myrheim 3 sannsynligvis ikke ville kunne benytte (eller selge) dette området om vi hadde ønsket det. Begge borettslag har i over 50 år opptrådt som om det aktuelle arealet tilhører MB – noe som forsterker muligheten for å ha hevd på det.

Fra advokatens redegjørelse:

For at Måsevegen borettslag skal kunne hevde eiendomsrett til den delen av parkeringsplassen som ligger på Myrheim III borettslag eiendom, må det vurderes om kravene etter hevdsloven er oppfylte.

Eiendomshevd reguleres av hevdsl. § 2: «Den som har ein ting som sin eigen 20 år i samanheng, hevdar eigedomsrett».

For det første må man ha «hatt en ting som sin egen», jf. hevdsl. § 2. Dette betyr at rådigheten over eiendommen må ha blitt utøvet som om hevderen var eier. I Norsk Lovkommentar note 17 fremkommer det at i kravet om at hevderen må bruke tingen «som sin eigen» ligger det at bruken må være av et slikt omfang og utøvd med en slik intensitet og eksklusivitet som en eiers bruk vanligvis utgjør

Redegjørelse fra advokaten følger saken som utrykt vedlegg (tas med og kan legges fram på møtet).

Gjennom møter og annen kontakt med Måsevegen borettslag (MB) har styret foreløpig akseptert en avtale som innebærer salg av 187 kvadratmeter. MB vil dekke alle kostnader til oppmåling og fradeling og Myrheim 3 vil få betalt kr 300 pr kvadratmeter, totalt 51 600 kr.

Utkast til avtale følger saken som utrykt vedlegg (tas med og kan legges fram på møtet).

Ny grense vil gå ca 0,5 meter fra betongklossene slik at både ladeinfrastruktur og trærne ved p-plassen står inne på vår eiendom med god margin.

Vedtak:

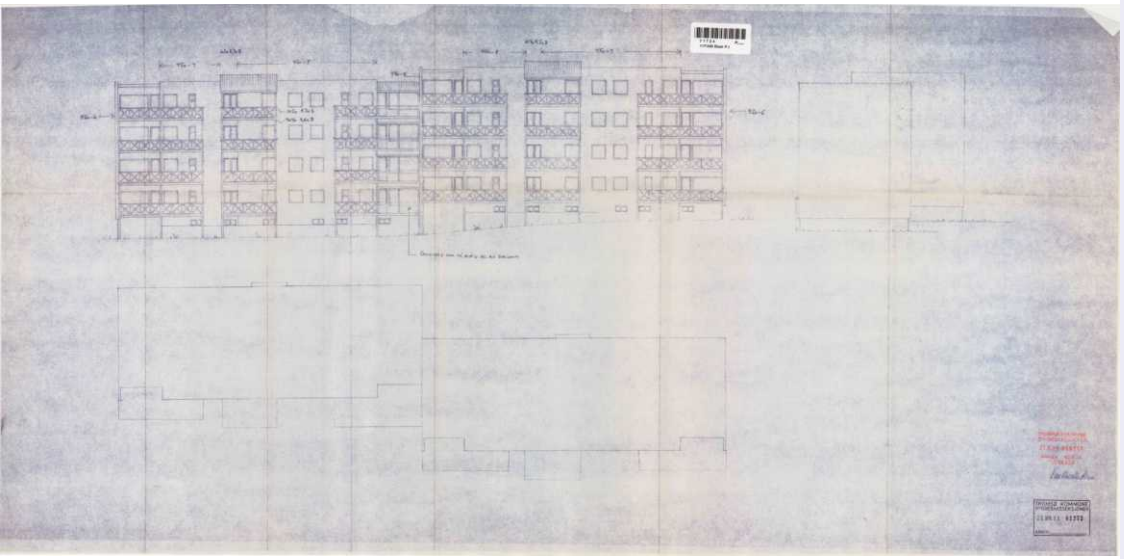
Generaslforsamlingen godkjenner salg av grunn til Måsevegen borettslag i tråd med forslag til avtale som er lagt fram.

Møtet ble avsluttet klokken 19:00.

Kjell Conradsen
Møteleder/protokollvitne

Wenche Johansen
Sekretær

May-Liss Tråsdahl
Protokollvitne



4

16. desember 1970

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

Byggherre : Myrheim III Borettslag
Byggeplass : Myrheim III Winston Churshills veg

Det attesteres herved at Deres nybyggene på overnemnte eiendom er ferdig og kan tas ibruk.
Byggene er oppført etter godkjendte tegninger.
Gjenstående arbeider:
Avtrekk fra tørkeskap i hybelleilighetene mangler.
Tilfluktsrommene må utføres i h.h. til forskriftene.

Odd Andresen
ingeniør

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/349/0

Bruksnavn	MYRHEIM BOR.L. 3	Beregnet areal	4 434.4
Etablert dato	18.11.1968	Historisk oppgitt areal	4 426.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MYRHEIM III BORETTSLAG	948907054	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	07.07.2020	14.07.2020	20/01023	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	09.02.2010	09.02.2010	M091002	
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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		4 434.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190615545	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
300127566	0	999	TB - Tatt i bruk

Bygning 190615545: 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 300127566: 999

Opprinnelseskode		BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	24.03.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	6.0	6.0	0.0

Adresser

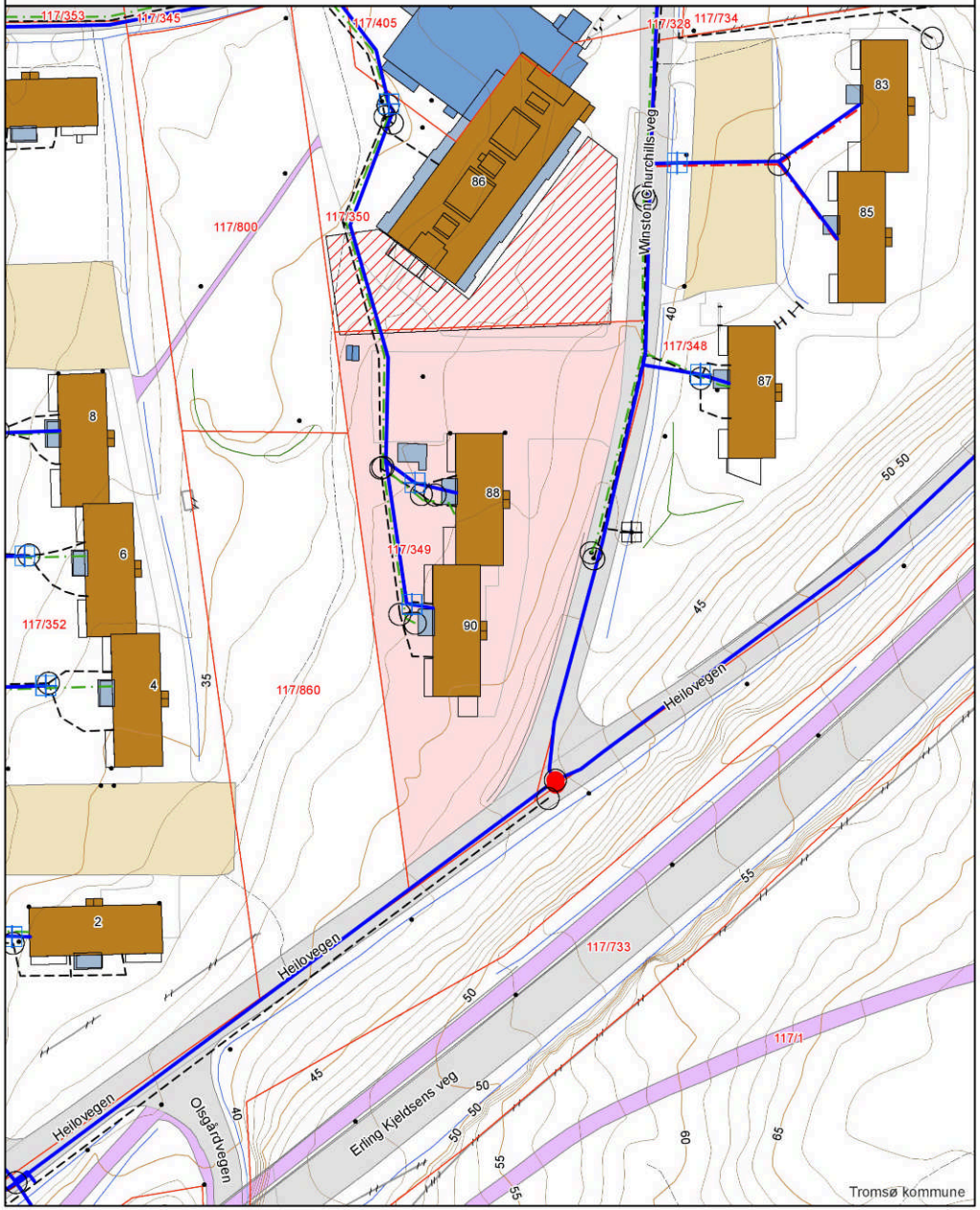
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Winston Churchills veg	88		9014 TROMSØ
Winston Churchills veg	90		9014 TROMSØ

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Winston Churchills veg 90, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/349/0/0
Målestokk: 1:1,000
Areal: 4434 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-10

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

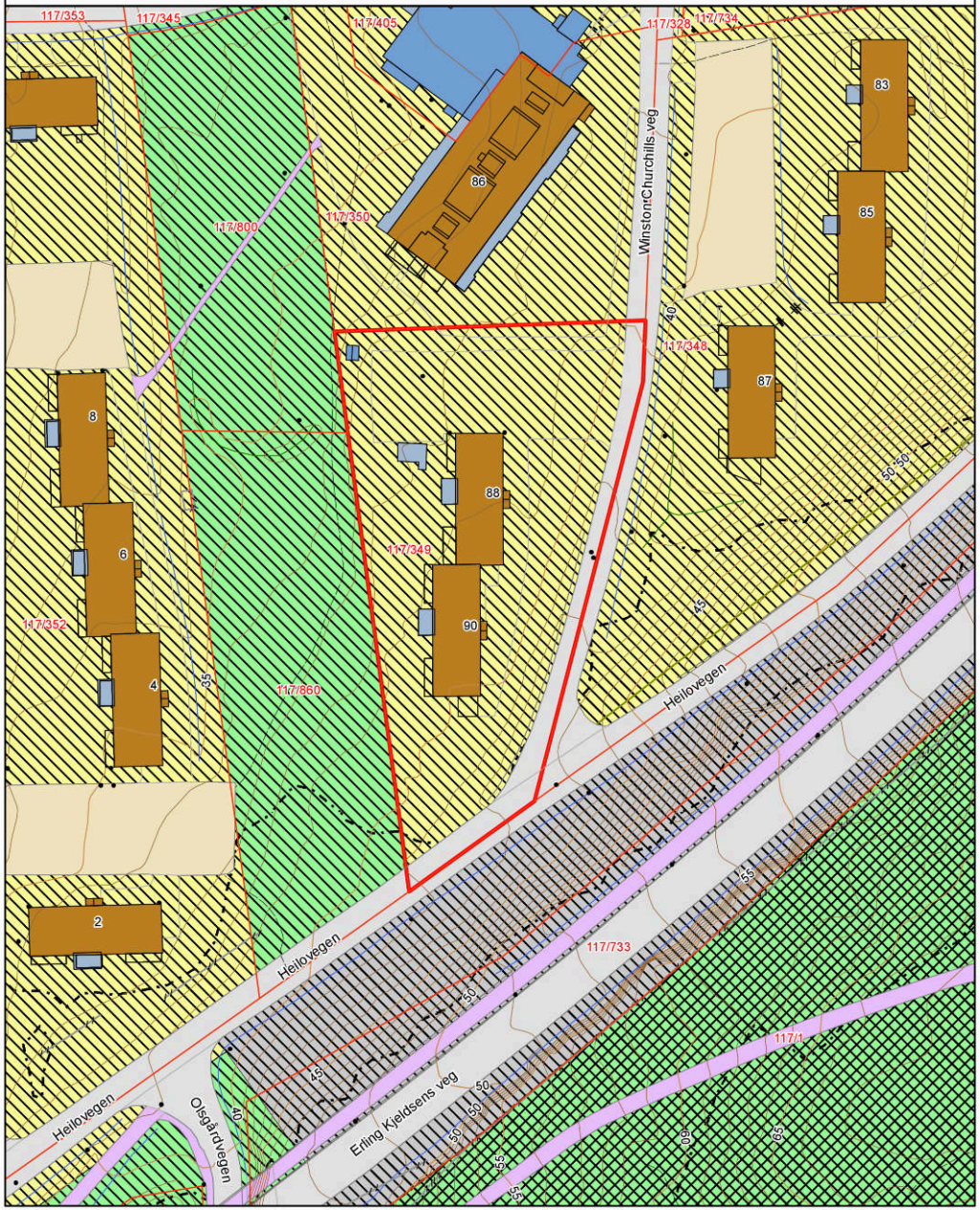
Kommuneplan

Adresse: Winston Churchills veg 90, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/349/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Grønnstruktur nåværende
- Friområde nåværende

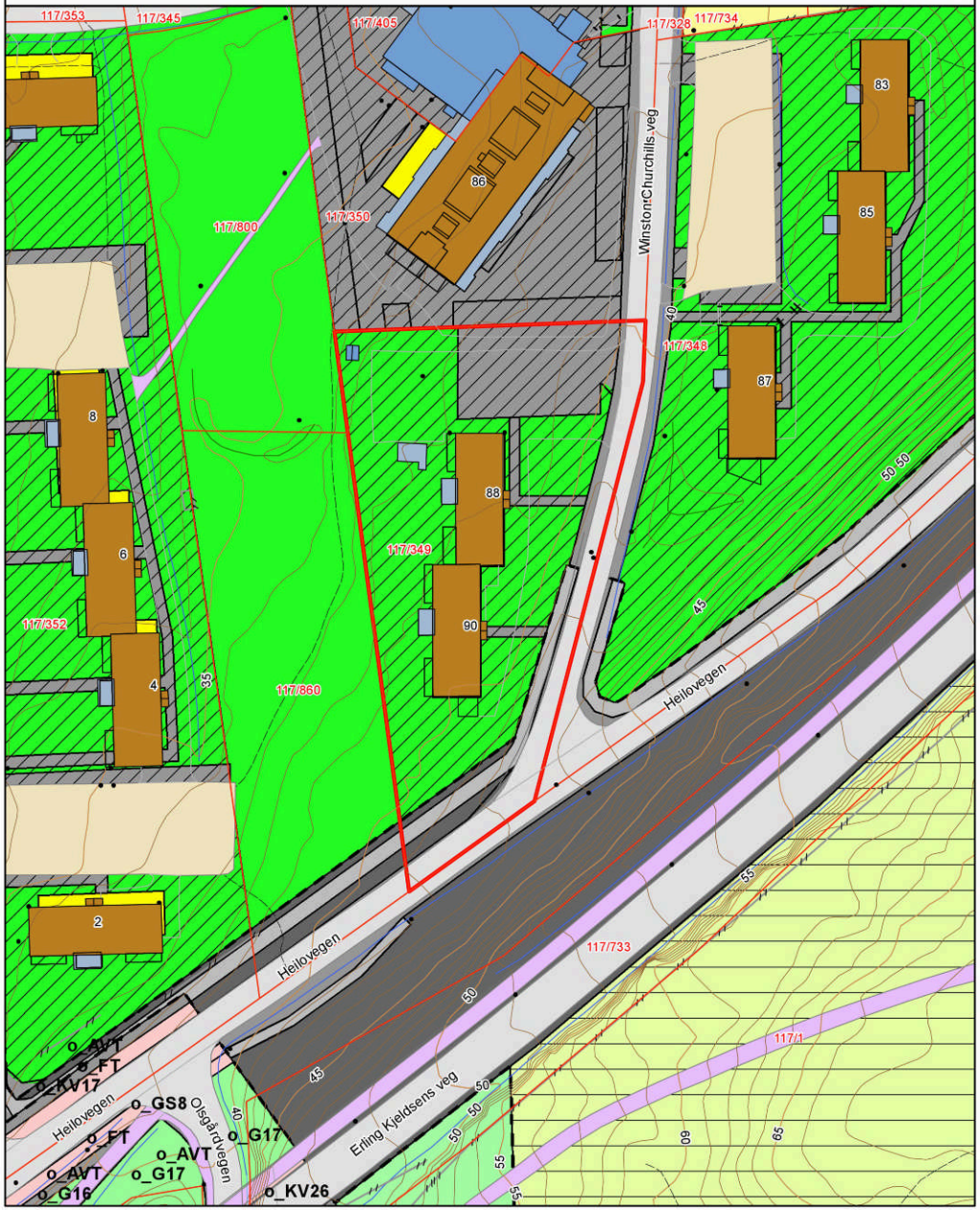
Reguleringsplan

Adresse: Winston Churchills veg 90, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/349/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0053,0515
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971,30.11.1978
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-07-10

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3001 - Grønnstruktur
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gangveg
- Annet trafikkområde

- FRIOMRÅDER
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal

WINSTON CHURCHILLS VEG 90

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen Linje 22, 24, 33, 34	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**5 min**

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**11 min** 0.9 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 181 elever, 13 klasser	**13 min** 1.1 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 78 elever, 7 klasser	**17 min** 1.3 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	**8 min** 0.7 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**15 min** 1.2 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**13 min** 1.1 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**23 min** 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Jekta Storsenter	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

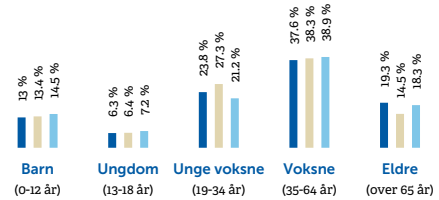
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Polarhagen barnehage (1-5 år) 28 barn	**9 min** 0.7 km
Sjømannsbyen barnehage (0-5 år) 41 barn	**8 min** 0.7 km
Olsgård barnehage (1-5 år) 47 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Håpet	**2 min**
Kiwi Håpet	**10 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

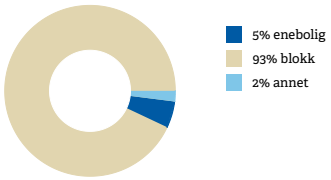
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
Polarhallen Fotball	**9 min** 0.8 km
Feel24 Håpet	**12 min**
Tromsø Treningssenter	**14 min**

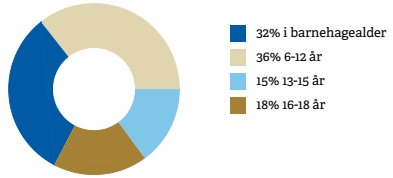
BOLIGMASSE



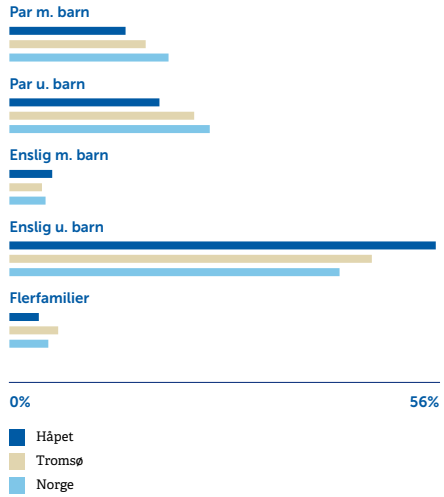
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**13 min**
Boots apotek Jekta	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

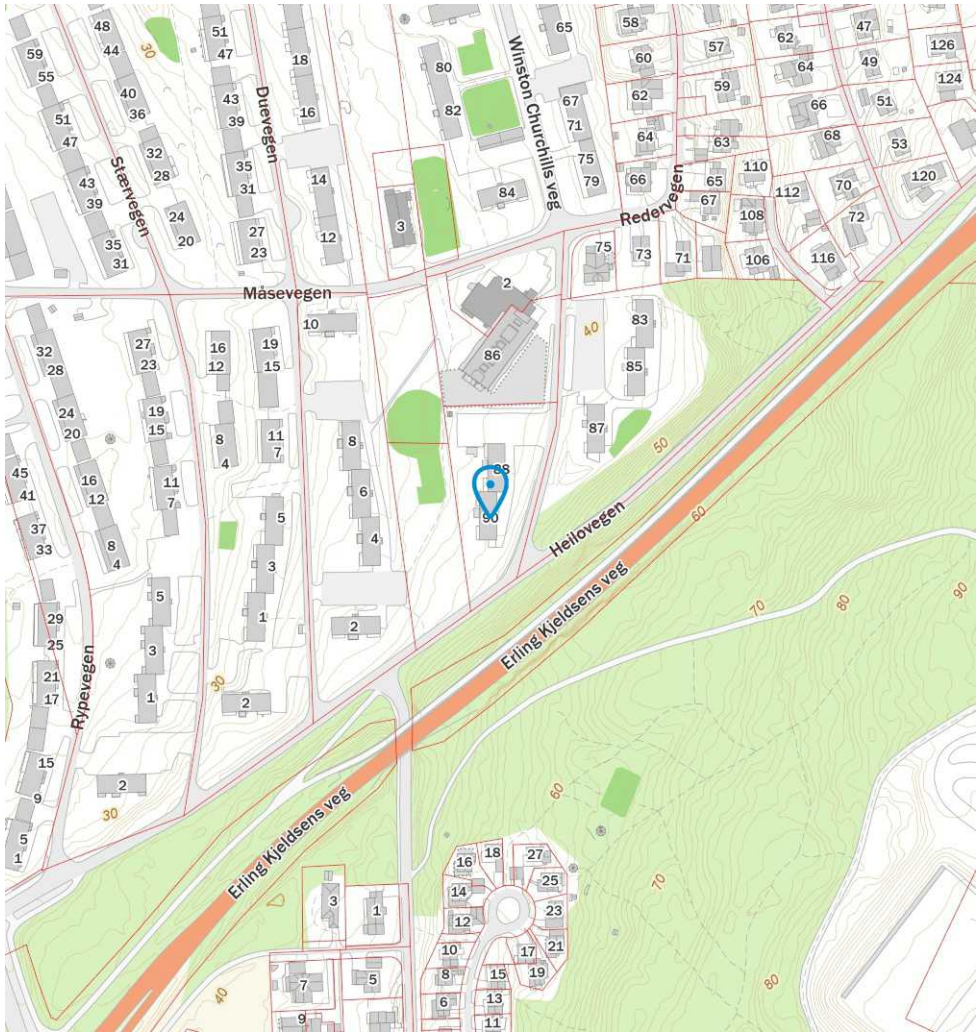


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

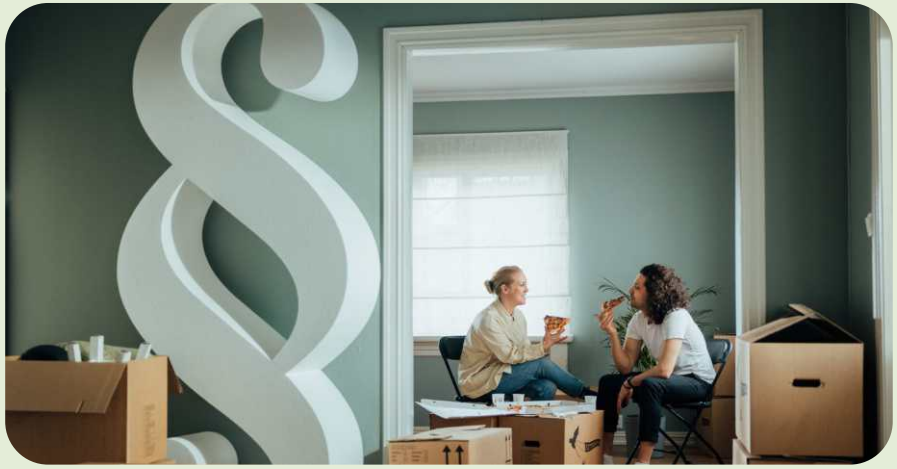
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

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: 1250203 / Julie Sagen, tlf. 994 65 012
Winston Churchills veg 90, 9014 Tromsø.
Andelsnr. 257 i MYRHEIM 3 BORETTSLAG, org.nr. 948907054, 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: 1250203
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.09.2025

EiendomsMegler 1

Julie Sagen
Eiendomsmeglerfullmektig

994 65 012
julie.sagen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no