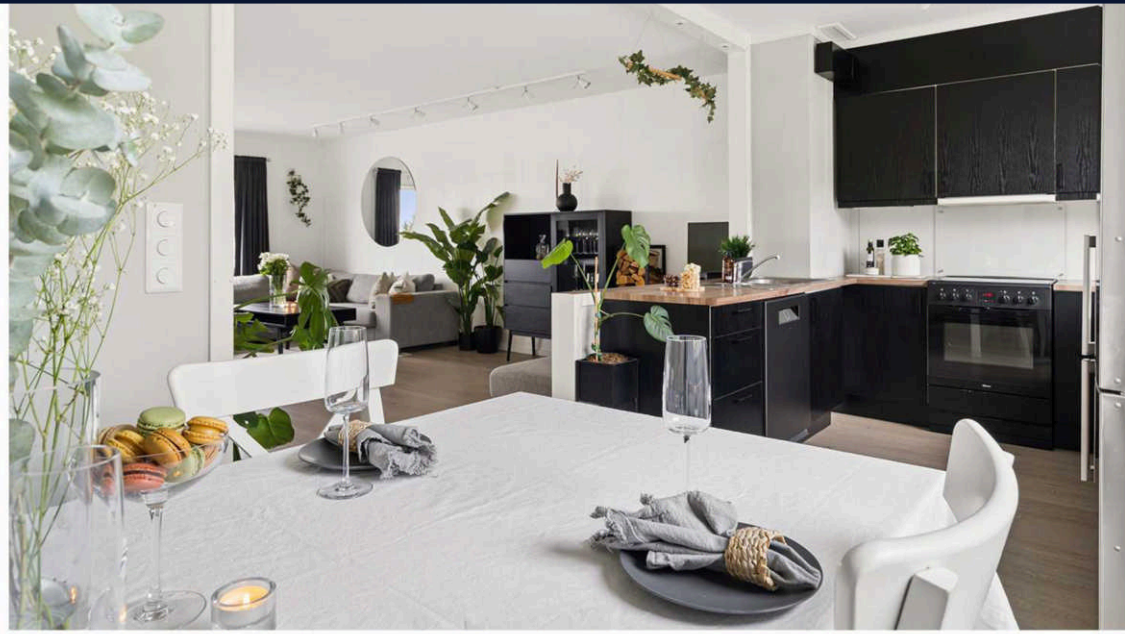
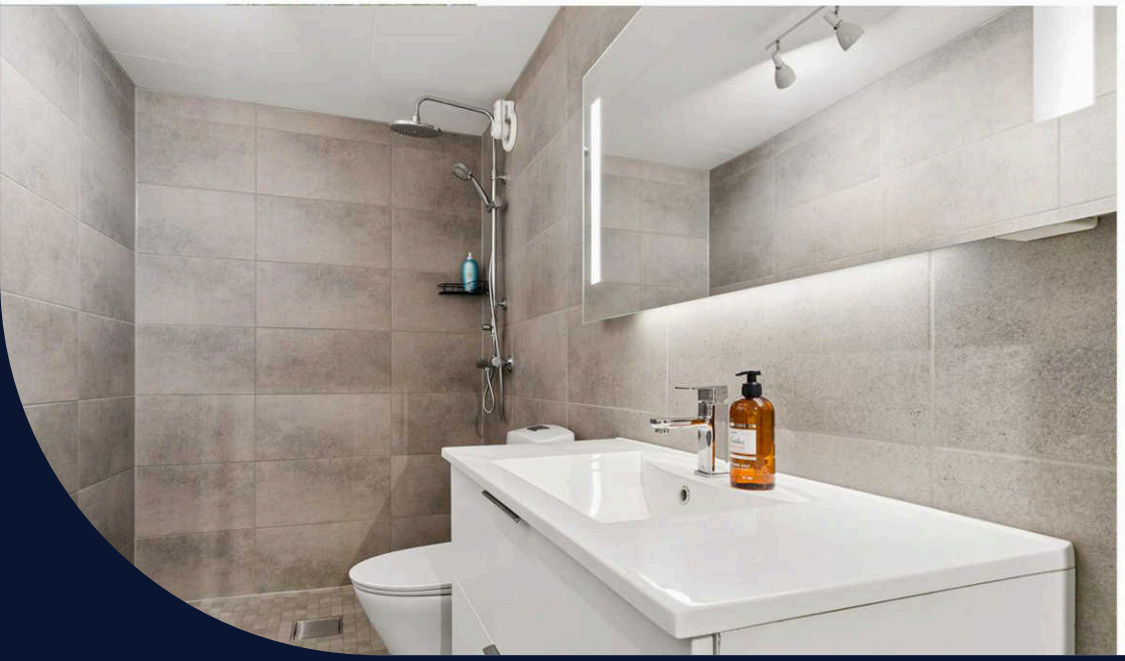








Velkommen til

Duevegen 15, 9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Duevegen 15
9015 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 590 000,-	**BRA/BRA-i**	142 / 140 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	5 599 230,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	59 318,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 658 548,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 262,-		

Flott enderekkehus over tre plan tilknyttet Olsgård II Borettslag på Håpet, med veranda og garasje i rekke.
Boligen har en etablert og barnevennlig beliggenhet, med gangavstand til Mortensnes skole, Polarhagen barnehage og servicetilbudene på Jekta Storsenter. I nærområdet finner du gode bussforbindelser fra Olsgårdvegen, samt kort vei til fine turområder og idrettsanlegg ved Langnes skole. Rekkehuset har en funksjonell planløsning over tre etasjer med adkomst via overbygd inngangsparti i første etasje. Ved inngangen er det etablert en hyggelig platting samt en utvendig sportsbod på ca. 2 m² til oppbevaring. I andre etasje åpner stuen seg som et lyst og sosialt oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og danner en praktisk arbeidssone med rikelig skap- og benkeplass.
- Veranda på ca. 13 m² med utgang fra stuen
- Bad/wc oppgradert i 2019 med fliser, varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken med laminerte fronter fra 2026 og nytt vindu fra 2022
- Vedfyring
- Tilbygd garasje i rekke med leddport og motor
- Borettslaget er tilknyttet sikringsordning for felleskostnader

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Duevegen 15, 9015 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 612 i Olsgård II Borettslag, org.nr. 950221933, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 649 318,-
Prisantydning	kr	5 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	59 318,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 658 548,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 658 548,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 262,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Grunnleie: kr 7 046,-
Avdrag fellesgjeld: kr 1 380,-
TV/ Internett: kr 554,-
Renter fellesgjeld: kr 282,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 21.09.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Det planlegges et større rehabiliteringsprosjekt i borettslaget, økt fellesgjeld og felleskostnader må påregnes. Kostnader er ennå ikke vedtatt.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 3 011 814.62,- pr 21-09-2026

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

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16361905761
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 21.09.2026: kr 3 011 815,-
Andel av saldo: kr 59 319,-
Innfrielsesdato: 03.11.2029
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15 %
Merknad: Refinansiering, endring av lånetype

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 762 453,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 938 321,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord
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: 140 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
1: 49 m²,
Kjeller: 46 m²,
2: 47 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i garasje i rekke med motorisert leddport. Rekkehusene har egne garasjer i felles garasjeanlegg, hvor andelseier selv har vedlikeholdsplikt.

Borettslaget har for øvrig ikke faste parkeringsplasser, da det ikke er tilstrekkelig med plasser til at alle andelseiere kan ha hver sin plass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 351, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 14 839 m². Iht. matrikkelrapport datert 21.09.2026 av Tromsø kommune.

Hellende tomt opparbeidet med plenarealer og asfalterte trafikk- og adkomstarealer.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår. Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i betong.

Terrengforhold:
Hellende tomt.

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

Borettslaget har en eiet tomt, og tomten utgjør borettslagets fellesareal.

Byggeår
1973 ifølge takstmann.

Innhold
Rekkehus over tre plan som inneholder:

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

2. etasje
BRA-i 47 m²: Stue, kjøkken.

Kjeller
BRA-i 46 m²: Soverom, soverom 2, gang, vaskerom, bod.

Veranda på 13 m² med utgang fra stue i 2. etasje, samt platting ved inngangspartiet.

I tillegg er det en tilbygd garasje i rekke.

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

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av to soverom i kjeller. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Rommene er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

Standard
Rekkehuset, oppført i 1973, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter laminert i 2026, benkeplate med kum samt over- og underskap. Integrerte hvitevarer, ventilator med avtrekk og nytt vindu fra 2022.

Bad 1. etasje:
Badet ble etablert i 2019 og er innredet med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har malte himlingsplater og er utstyrt med baderomsinnredning, svingbare dusjvegger, gulvmontert wc, avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom i kjeller med overflater fra byggeår bestående av betonggulv, malte vegger og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med plastsluk støpt i betong uten membran, opplegg for vaskemaskin, avtrekksvifte og 200 liters varmtvannsbereder. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat på gulv, ny laminat med underliggende varmefolie på gang og to soverom i kjeller fra 2023, samt malt betonggulv i bod i kjeller.
Vegger: Vegger med malt overflate, og en del malte mur-flater i kjeller.
Himling: Malte plater i tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Bjelkelag mellom etasjene og støpt plate på mark.

Pipe og ildsted:
Murt elementpipe med brannmur og fyringsovn i stue.

Innvendige trapper:

Innvendig tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innvendige dører:
Malte, slette innerdører.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør med synlige rørdeler i plast. Skjulte deler er av ukjente materialer.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 200 liter montert i vaskekjeller av ukjent alder.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Det ble gjennomført el-kontroll i 2020.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannvarsling og slukkeapparat.

Lagring:
Garderobeskap på soverom. Hyller i innvendig bod i kjeller med malt betonggulv. Sportsbod ved inngang på ca. 2 m² og tilbygd garasje i rekke med leddport i tre med motor.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Gulv uten membran.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: En del slitasje og begynnende råte på eldre kledning og på vindskier.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Eldre, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass bør etter hvert skiftes ut grunnet alder og slitasje; TG2. Sprekk i vindu ved verandadør; TG2. Vinduer til soverom i kjeller fra 2020; TG1.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: En del slitasje på dekker og på maling på rekkverk.
- Utvendige trapper: En del slitasje på dekke/trinn.

- Innvendig - Overflater - gulv: «Det er registrert mindre utslag ved fuktmåling på overflate ved nyere laminat i kjeller. Utførende elektriker har skriftlig bekreftet at det er montert godkjent byggplast/fuktsperre under varmefolien på betong. Årsaken til utslaget er ikke avklart. Underliggende varmefolie kan påvirke målingen og eventuell fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon/drenering kan heller ikke utelukkes. Forholdet bør ved behov undersøkes nærmere. En del slitasje på laminat i vindfang. Mellomrom mellom skjøt i laminat i stue/kjøkken grinnet for kort mellomrom mellom skjøt i henhold til leggeanvisning.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Mindre riss i malt mur i bod i kjeller som kan repareres.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendige trapper: En del slitasje på filt i trinn i trapp til kjeller. Trappneser kan monteres i trapp opp til 2. etg. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- 1. Etasje Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk: Membranens tilslutning til sluk er ikke synlig. Det er bekreftet fra utførende et det er montert membran , men forholdet rundt sluk bør kontrolleres/dokumenteres nærmere.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Tak i vaskekjeller fremstår som uferdig og bør sparkles og males. Malte vegger.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Innvendige vannledninger: Eldre kobber-rør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Nedsatt funksjon ved drenering kan bevirke. fukttransport inn i kjeller. Drenering bør etter hvert fornyes i regi av borettslaget.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Taktekking: Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
- Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
- Andre utvendige forhold: Utvendig taktekke er ikke kontrollert.
- Varmtvannsbereder/tank: 200 l bereder montert i vaskekjeller av ukjent alder.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger. Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trappesikkerhet: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Tidligere egenerklæring fra 2019 opplyste om lekkasje ved rørgjennomføring til dusj i gulv grunnet manglende feste av rør ved bytte fra badekar til dusjkabinett. Badet ble totalrenovert av faglært (Walter Wilhelmsen AS) da nåværende eier flyttet inn i 2019. Dokumentasjon foreligger i boligmappen.

Pkt. 2: Arbeid på bad utført av faglærte i 2019: EL-Partner AS (opplegg av stikk ved vask, speillys, avtrekksvifte, taklys med dimmer, gulvvarme), Miljømaleren Roger Karlsson (flislegging, sertifikat foreligger) og Walter Wilhelmsen AS (rørleggerarbeid). To K-sluker er montert, og membran og tettesjikt ble fornyet. Dokumentert i boligmappen.

Pkt. 4: Garasje: Lette tegn til fukt i tak på garasje, skal utbedres ved renovering dekket av andelseierne. Kjeller: Takstmannens måling indikerer potensielt fukt i gulv ved yttervegg mot garasje. Elektriker har bekreftet fuktsperre under varmefolie. Borettslaget er varslet og har vedtektsfestet ansvar for drenering. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 5: Utført fasadearbeid: Større vinduer satt inn i kjeller i 2023 på dugnad av bekjent faglært murer (ingen dokumentasjon). Nytt vindu på hovedsoverom i 2020 og på kjøkken i 2022, begge satt inn av faglært i regi av borettslaget.

Pkt. 6: Sprekk i vindu ved verandadør. Barnesikring fungerer ikke på et av vinduene i stuen. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 10: Takstmann har gjort måling som indikerer potensielt fukt i gulv ved yttervegg i kjeller mot garasje. Elektriker har bekreftet fuktsperre under varmefolie. Borettslaget er varslet, og styreleder bekrefter borettslagets økonomiske ansvar for drenering iht. vedtektene.

Pkt. 12: Takstmann har gjort måling som indikerer potensielt fukt i gulv ved yttervegg i kjeller mot garasje med hypotese om drenering. Elektriker har bekreftet fuktsperre under varmefolie. Borettslaget er varslet og har vedtektsfestet ansvar for drenering.

Pkt. 15: Rørleggerarbeid utført av Walter Wilhelmsen AS i 2019 i forbindelse med renovering av bad. Dokumentert i boligmappen.

Pkt. 22: Fullstendig kontroll og utbedring av det elektriske anlegget utført av Tromsdalen Elektro i 2020. Åpnet og kontrollert sikringsskap, koblingspunkter, kabler, etterstrammet skruer og byttet klemmer. I kjeller ble jordfeilbryter fjernet ettersom det var jordfeilautomat i sikringsskapet, og spenningssatt kabel ved gulvlist ble utbedret. Dokumentert i boligmappen.

Pkt. 23: Arbeid på det elektriske anlegget utført av Tromsdalen Elektro i 2020 (kontroll og utbedring), All Elektro AS i 2023 (ny komplett installasjon med gulvvarme, lys og stikk i to soverom i kjeller) og EL-Partner AS i 2019 (opplegg ifm. renovering av bad).

Pkt. 24: Det er påstartet et byggeprosjekt ved navn Einerhagen nedenfor Rypeveien med planlagte bygg på 4 og 6 etasjer samt friområde. Selger vurderer at dette ikke vil ta nevneverdig av utsikten fra verandaen, men oppfordrer interessenter til å gjøre egne vurderinger.

Pkt. 27: Kjeller innredet med varmefolie, Pergo laminatgulv og nye, større vinduer. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen så langt selger kjenner til.

Pkt. 36: Det er vedtatt renovering i borettslaget, men kostnadsspørsmålet er formelt ikke avgjort før avstemning blant beboerne.

Pkt. 37: Lette tegn til fukt i tak på garasje. Skal utbedres ved renovering dekket av andelseierne da garasjene er privateid. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekke med asfaltpapp. Isolerte takbjelker.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, i lakkert stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med isolert bindingsverk. Pusset og malt mur i kjeller. Utvendig malt, liggende kledning.

Vinduer:
Eldre, fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass. Vinduer til hovedsoverom fra 2020. Nytt vindu i kjøkken i 2022. Større vinduer montert i kjeller i 2023.

Dører:
Hoveddør i tre med glass. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

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

Utvendige trapper:
Trapp ved inngang med gelender i tre.

Tilbygd garasje i rekke:
Tilbygd garasje i rekke. Leddport i tre med motor. Uisolerte vegger og tak. Støpt plate på mark. Vindu i tre. Utvendig taktekke er ikke kontrollert.

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
Eiendommen har en fin og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligstrøk på Håpet, cirka fire kilometer vest for Tromsø sentrum. Her bor du i et rolig og skjermet nabolag på Tromsøya, omgitt av opparbeidede fellesområder med plen og fine uteareals. Fra området og boligen har man flott utsyn mot omkringliggende fjellpartier. Nærområdet kjennetegnes av et trygt og godt bomiljø med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til fots til både servicetilbud, skoler og naturopplevelser.

For familier med barn er hverdagslogistikken svært enkel. Det ligger flere barnehager i nærområdet, blant annet Polarhagen barnehage, Hvalrossen barnehage og Sjømannsbyen barnehage, alle innenfor en kort gåtur. For skolebarna er det trygge skoleveier til fots til Mortensnes barneskole og Langnes ungdomsskole. Dagligvareinnkjøpene ordnes raskt i hverdagen, med både Coop Extra

Håpet og Kiwi Håpet en kort spasertur unna. For et mer omfattende utvalg av forretninger, apotek og servicetilbud ligger Jekta Storsenter i gangavstand eller en kort biltur unna.

Nærområdet byr på rike muligheter for rekreasjon og fysisk aktivitet til alle årstider. Tromsøyas populære turområder i skog og mark er lett tilgjengelige til fots rett fra nabolaget, ypperlig for både turer på beina og skiturer om vinteren. For innendørs trening og idrett finnes Feel24 på Håpet, Polarhallen og aktivitetshallen ved Langnes skole like i nærheten. Kollektivtilbudet er meget godt tilrettelagt, med bussholdeplass i Olsgårdvegen bare en kort gåtur unna. Herfra går det hyppige bussavganger mot Tromsø sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Tromsø lufthavn Langnes.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest for nybygg datert 19.11.1970. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygd garasje i rekke. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for dette tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fyringsovn i stue. Varmekabler i gulv på bad/wc i 1. etasje, samt underliggende varmefolie på gang og to soverom i kjeller.

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
TV/internett er inkludert i felleskostnadene med kr 554,- per måned.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å

overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse med tilhørende fellesområder i henhold til reguleringsplan (plan-ID 0053), vedtatt 02.04.1971. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan (plan-ID 0515), ikrafttrådt 24.09.2014
- Reguleringsplan (plan-ID 1728), ikrafttrådt 30.11.1978

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- Pågående regulering for område ved Tennevegen/Lundefuglvegen (plan-ID 1864) - pågående

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

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

Like i nærheten er et større boligområdet kalt Einerhagen under utbygging. Konf. megler.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 413 415,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 653 660,-.

Andel felles formue
kr 212 720,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter avtale med selger

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for ytterligere informasjon. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

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

Eier
Nina Berg Wiggen og Christian Buene

Heftelser og servitutter
Rettighet

Dagboknr.: 900047
Dato: 02.05.1896
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 5

Forkjøpsrett
Dagboknr.: 401534
Dato: 14.04.1977
RETTIGHETSHAVER: TROMSØ BOLIGBYGGELAG AL

Registrering av grunn
Dagboknr.: 403197
Dato: 18.11.1968
Registrering av grunn
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
Olsgård II Borettslag (org.nr. 950 221 933) ligger i Tromsø kommune og består av 61 andeler fordelt på blokk og rekkehus. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nord (BONORD), og styreleder er Bjørn Lennart Groth. Kontakt: olsgard2@mittbonord.no.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 06.05.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent (årsresultat på kr 1 762 453,-).
- Bytte av revisor til TC Newco Norway IV AS (som følge av at EY Tromsø overdras til Cedra Group Norge AS).
- Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 230 000,- for perioden.
- Valg av ny styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomité og delegat til boligbyggelagets generalforsamling.

Borettslaget arbeider med et større renoveringsprosjekt i samarbeid med Cowi AS. Fremdriftsplanen legger opp til detaljprosjektering høst/vinter 2026, utsendelse av tilbudsforespørsler til entreprenører over jul/januar 2027, og planlagt ekstraordinær generalforsamling i februar/mars 2027 for behandling av prosjekt og kostnadsrammer.

Borettslaget disponerer fellesboder til sesonglagring av sommer- og vinterutstyr (skal merkes med navn og leilighetsnummer). Det er felles vaskerom/vaskekjeller tilgjengelig for beboerne. Borettslaget har ikke faste vaktmestertjenester, og styret ivaretar enkelte vaktmesteroppgaver.

Felles husordensregler og bruksbestemmelser:
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende oppussingsarbeid (hamring, boring, saging) er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Ytterdører holdes låst mellom kl. 22:00 og 07:00, og kjellerganger/fellesrom skal alltid være låst. Utlufting til felles oppgang er ikke

tillatt.
- Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer, og beboere anmodes om å begrense røyking på veranda.
- Bygningsmessige endringer i leiligheten krever styregodkjenning. Endringer på utvendige fasader, vinduer eller bærende konstruksjoner er ikke tillatt.
- Det kreves autoriserte installatører for arbeid på strøm og vann. Mekaniske avtrekksvifter må ikke kobles til felles ventilasjonskanal. Vannstopper på oppvaskmaskin er påbudt.

Husdyrhold skal søkes til styret i hvert enkelt tilfelle. Andelseier er erstatningsansvarlig for eventuell skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget. Ved berettigede klager (f.eks. støy, lukt eller allergiplager) plikter andelseier å fjerne dyret. I henhold til vedtektene er dyrehold tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Beboerne i hver oppgang har ansvar for renhold av fellesarealer etter en rullerende ordning ("Ukehavende"), som også omfatter snømåking foran ytterdøren. Beboerne plikter å holde området rundt søppeldeponiet tilgjengelig for avfallshenting samt delta i kommunens kildesortering. Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler som vedlikeholdes av andelseier.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard med rabatt kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 09-10-2026.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 09.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 06.10.2026
- Vedtekter datert 23.05.2023
- Husordensregler datert 05.03.2008
- Protokoll fra årsmøte datert 06.05.2026
- Bygningstegninger datert 31.08.1989
- Ferdigattest datert 19.11.1970
- Matrikkelrapport datert 21.09.2026

- Kommuneplankart datert 21.09.2026
- Reguleringsplankart datert 21.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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





Fra stuen er det direkte utgang til veranda med utsikt mot fjellene.



Innholdsrikt og pent enderekkehus over tre plan med lys stue og åpen romløsning i øverste etasje.

























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.

DUEVEGEN 15

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen	Linje 22, 24, 33, 34	3 min, 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes		5 min

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.)	10 min
228 elever, 16 klasser	0.8 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	16 min
201 elever, 12 klasser	1.3 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.)	18 min
87 elever, 8 klasser	1.5 km
Langnes skole (8-10 kl.)	6 min
391 elever, 30 klasser	0.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	16 min
96 elever, 6 klasser	1.3 km
Breivang videregående skole	16 min
156 elever, 12 klasser	1.3 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	5 min
800 elever, 48 klasser	3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

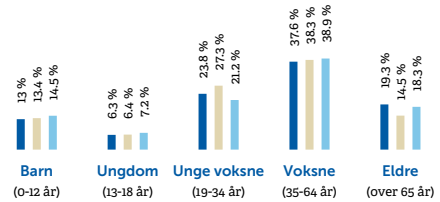
KVALITET PÅ SKOLENE

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	3 min
Kiwi Håpet	7 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

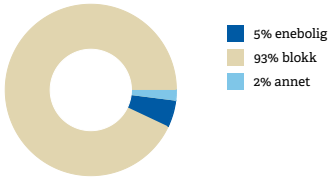
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Polarhallen	9 min
Fotball	0.8 km
Feel24 Håpet	9 min
Tromsø Treningssenter	17 min

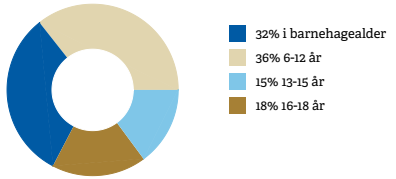
BOLIGMASSE



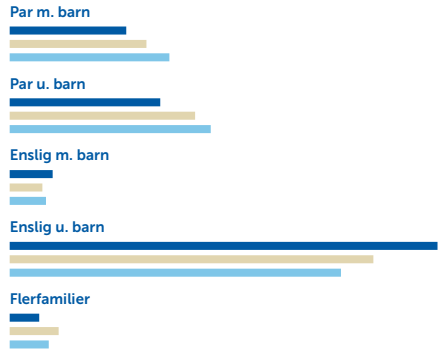
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	13 min
Boots apotek Jekta	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

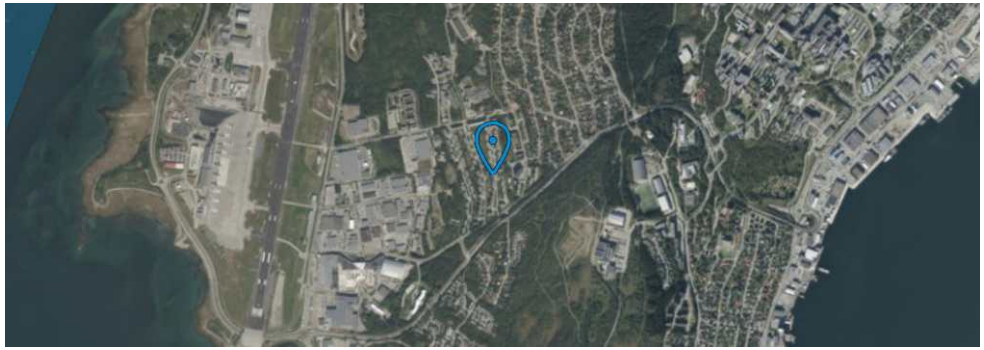


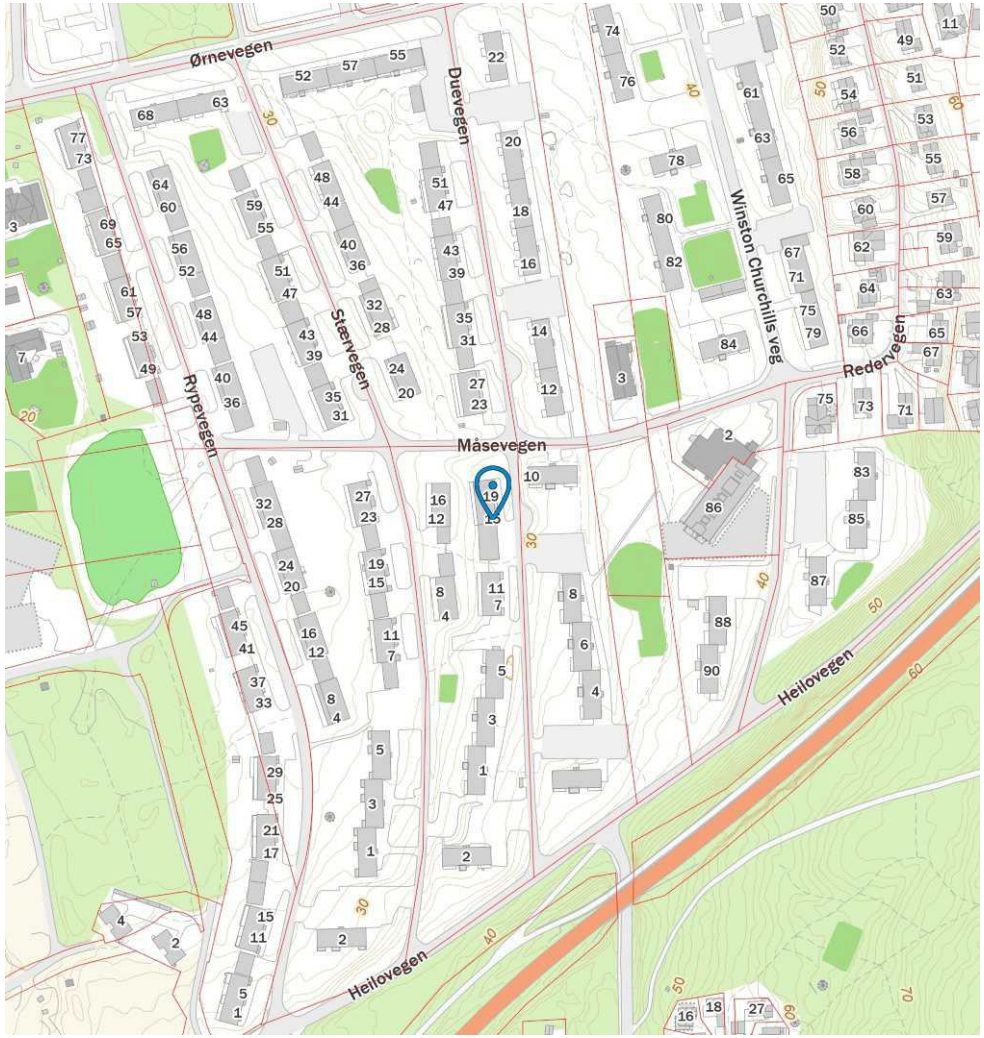
SIVILSTAND

		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 2026

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 351
Andelsnummer 612

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 03.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2029 **Eiendomsverdi ref nr:** NF1585

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med normal slitasje.

En del utvendig slitasje på kledning og vindskier.

Nytt bad/wc i 1. etg. i 2019.

Kjeller renovert med to soverom og gang i 2023.

Se den enkelte bygningsdel.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekke med asfaltpapp.
Takrenner, nedløp, i lakkert stål.
Isolerte takbjelker.

Yttervegger med isolert bindingsverk.
Pusset og malt mur i kjeller.

Utvendig malt, liggende kledning.

Eldre, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vinduer til hovedsoverom fra 2020.
Nytt vindu i kjøkken i 2022.
Større vinduer montert i kjeller i 2023.

Hoveddør i tre med glass.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkong med utgang fra stue på 13 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall.
Platting ved inngang.

Trapp ved inngang med gelender i tre.

Tilbygd garasje i rekke med byggeår 2005.
Leddport i tre med motor.
Uisolerte vegger og tak.
Støpt plate på mark.
Ringmur i lett-klinker som ikke er pusset.
Vindu i tre.
Utvendig taktekke er ikke kontrollert(TGU)

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Ny laminat med underliggende varmefolie på gang og to soverom i kjeller fra 2023.
Malt betonggulv i bod i kjeller.

Malte plater i tak.
Vegger med malt overflate.
En del malte mur-flater i kjeller.

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Murt elementpipe med brannmur og fyringsovn i stue.

Innvendig trapp fra underetasje/kjeller til hovedetasje i tre.
Innvendig trapp fra 1. etg. til 2. etg. i malt tre.
Trappe-neser monteres i begge trapper.

Malte, slette dører.

Garderobeskap på soverom.
Hyller ri bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc i 1. etg.:
Bad/w med innvendige flater og utstyr fra 2019

Malte himlingsplater.

Flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Svingbare dusjvegger, gulv-montert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte.

Vaskerom i kjeller;
Vaskerom med innvendige flater fra byggeår.
Malte plater i tak
Malte vegger.
Gulv i betong.
Det er ikke montert menbran.
Sluk i plast er støpt ned i betong uten membran.
Opplegg for vaskemaskin.
Skyllekar i stål.
Avtrekksvifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Frontene er laminert i 2026.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast.
Skjulte deler er av ukjent materialer.

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

200 l bereder montert i vaskekjeller av ukjent alder.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El-kontroll i 2020.

Brannvarsling og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

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

Grunnmur i betong.

Hellende tomt.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

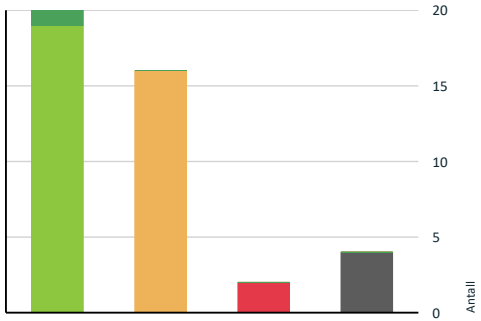
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

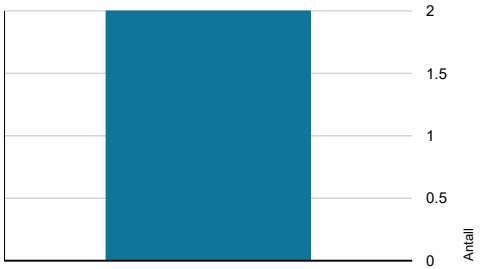
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Nytt bad/wc i 1. etg.
2023	Modernisering	Kjeller renovert med to soverom og gang.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekke med asfaltpapp.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Vann fra tak ved inngang er ikke ledet i avløp.
Vann fra taknedløp bør ledes inn i avløp.
Vedlikehold og utbedring av utvendige bygningsdeler tilligger borettslaget.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Isolerte takbjelker.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverk.
Pusset og malt mur i kjeller.
Utvendig malt, liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje og begynnende råte på eldre kledning og på vindskier.

Konsekvens/tiltak
Utvendig kledning og vindskier /kasser bør fornyes.
Vedlikehold og utbedring av utvendige bygningsdeler tilligger borettslaget.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Eldre, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.
Vinduer til hovedsoverom fra 2020.
Nytt vindu i kjøkken i 2022.
Større vinduer montert i kjeller i 2023.

Vurdering av avvik:

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Eldre, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass bør etter hvert skiftes ut grunnet alder og slitasje; TG2.
Sprekk i vindu ved verandadør; TG2.
Vinduer til soverom i kjeller fra 2020; TG1.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør i tre med glass.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.
Dør til sportsbod i tre.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue på 13 m2 med impregnert dekke og gelender av tre/glass og metall.
Platting ved inngang.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje på dekker og på maling på rekkverk.



Veranda med utgang fra stue.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp ved inngang med gelender i tre.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje på dekke/trinn.



Trapp ved inngang.



En del slitasje på dekker og på maling på rekkverk

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilbygd garasje i rekke med byggeår 2005.
Ferdigattest foreligger.
Garasjene oppgis å være privat eid av eier av adkomstdokument og inngår ikke i borettslagets vedlikeholdsplikt.
Vedlikehold tilligger derfor eier.

Leddport i tre med motor.
Uisolerte vegger og tak.
Støpt plate på mark.
Ringmur i lett-klinker som ikke er pusset.
Vindu i tre.
Utvendig taktekke er ikke kontrollert(TGU)

Vurdering av avvik:
• En del mindre slitasje maling på kledning i front og på kasse/vindskier mot tak.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat på gulv.

Ny laminat med underliggende varmefolie på gang og to soverom i kjeller fra 2023.
Malt betonggulv i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert mindre utslag ved fuktmåling på overflate ved nyere laminat i kjeller
Utførende elektriker har skriftlig bekreftet at det er montert godkjent byggplast/fuktsperre under varmefolien på betong.
Årsaken til utslaget er ikke avklart.
Underliggende varmefolie kan påvirke målingen og eventuell fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon/drenering kan heller ikke utelukkes.
Forholdet bør ved behov undersøkes nærmere.

En del slitasje på laminat i vindfang.
Mellomrom mellom skjøt i laminat i stue/kjøkken grunnet for kort mellomrom mellom skjøt i henhold til leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Laminat med slitasje og gulv med mellomrom mellom skjøt, fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.



Laminat i vindfang.



Skjøt i laminatgulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte plater i tak.
Vegger med malt overflate.
En del malte mur-flater i kjeller.

En del flater er malt i 2026.

Kjeller renovert med to soverom og gang.

Vurdering av avvik:
• Mindre riss i malt mur i bod i kjeller som kan repareres



Mindre riss i malt mur i bod



Skille i tak ved gang i kjeller

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på gulv i gang i kjeller. Mindre høydeforskjeller i øvrige rom.

Gulvet fungerer med avviket.

⚠ Radon

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

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Murt elementpipe med brannmur og fyringsovn i stue.

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Gulv i kjeller med nyere laminat gir mindre fukt-utslag med fuktmåling på overflate.
Dette kan være utslag fra underliggende varmefolie og bør undersøkes nærmere.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp fra underetasje/kjeller til hovedetasje i tre.
Innvendig trapp fra 1. etg. til 2. etg. i malt tre.

Trappe-neser monteres i begge trapper.

Vurdering av avvik:
• En del slutasje på filt i trinn i trapp til kjeller.
Trappneser kan monteres i trapp opp til 2. etg.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trappneser kan monteres.



Trapp til 2. etg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, slette dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Opplyser eier at det har ikke vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap på soverom.
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/w med innvendige flater og utstyr fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av våtrom foreligger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte himlingsplater.
Flis på vegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

• Membranens tilslutning til sluk er ikke synlig.
Det er bekreftet fra utførende et det er montert membran , men forholdet rundt sluk bør kontrolleres/dokumenteres nørmere.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger, gulv-montert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater i tak.
Malte vegger.

Vurdering av avvik:

• Malte takplater.
Malte vegger.

• En del ujevn montering av takplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv i betong.

Vurdering av avvik:

• Gulv uten membran.

Konsekvens/tiltak

Gulv bør fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke montert menbran.
Sluk i plast er støpt ned i betong uten membran.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.
Skyllekar i stål.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking ikke foretatt.
Åpne murvegger uten synlig fuktindikasjoner..

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Frontene er laminert i 2026.
Integrerte hvitevarer.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Trykkvanns-ledninger i kobber av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:
• Eldre kobber-rør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast.
Skjulte deler er av ukjent materialer.

TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
200 l bereder montert i vaskekjeller av ukjent alder.

Elektrisk anlegg

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

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

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

El-kontroll i 2020.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarsling og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Nedsatt funksjon ved drenering kan bevirke fukttransport inn i kjeller.
Drenering bør etter hvert fornyes i regi av borettslaget.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Hellende tomt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

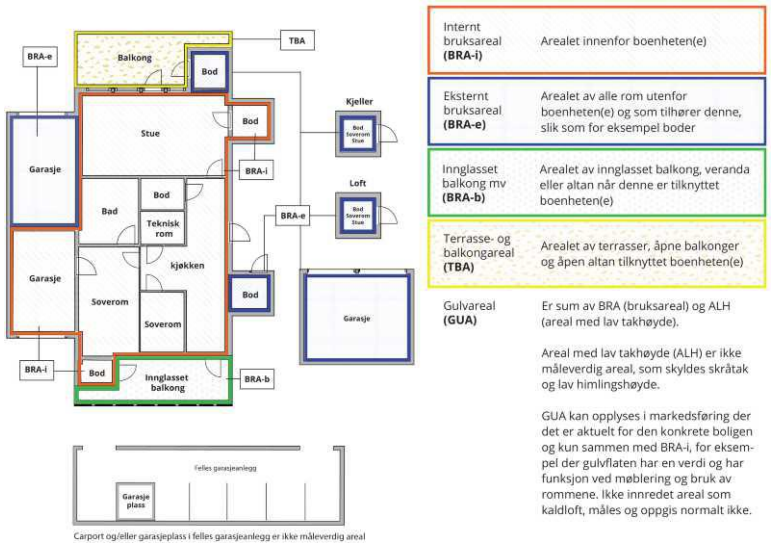
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	47	2		49	
Kjeller	46			46	
2. Etasje	47			47	13
Garasje		28		28	
SUM	**140**	**30**			**13**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang m. trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3	Sportsbod, garasje	
Kjeller	Soverom, soverom 2, gang, vaskerom, bod		
2. Etasje	Stue, kjøkken		
Garasje			

Kommentar

Sportsbod ved inngang på 2 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Veranda med utgnag fra stue i 2. etg. på 13 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Privateid garasje i rekke på 28 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Nina Berg Wiggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	351		0	14839.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Duevegen 15

Hjemmelshaver
Olsgård Ii Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OLSGÅRD II BORETTSLAG	950221933			Buene Christian, Wiggen Nina Berg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
612

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus i populært boligområde på Håpet, ca. 4 km fra Tromsø sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten
Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Duevegen 15 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.10.2026		Gjennomgått	114	Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	14.10.2026	
3	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Buene, Christian
06.10.2026
Signed bankID

Wiggen, Nina Berg
06.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christian Buene

Nina Berg Wiggen

Boligen

Duevegen 15
9015 TROMSØ

5501-117/351/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I tidligere egenærklæring fra eiere datert i 2019 er det oppført følgende: "Var lekasje ved rør gjennomføring til dusj i gulv, pga manglende feste av rør ved bytte fra badekart til dusjkabinett av tidligere eiere".

Vi totalrenoverte vi badet i 2019 da vi flyttet inn. Dette er gjort av faglært.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Walter Wilhelmsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad: Rørlegger. Se boligmappe for dokumentasjon.

---

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?: 2019

Firmanavn: EL-Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad: Opplegg av Stikk ved vask, speillys med bryter, avtrekksvifte med bryter, taklys styrt av dimmer, gulvvarme

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Miljømaleren Roger Karlsson

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad: Fliselagt bad i 1. etasje. Foreligger dokumentasjon og sertifikat.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Walter Wilhelmsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad: Rørlegger. Se boligmappe for dokumentasjon.

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

• **Ja**

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

Rørlegger "Walter Wilhelmsen AS" har utlevert to K-sluker, og fliselegger "Miljømaleren Roger Karlsson" bekrefter at de er lagt. Fliselegger bekrefter også at membran og tettesjikt ble fornyet. Dokumentert i boligmappen.

---

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasje: Ser indikasjon og lette tegn til fukt i tak på garasje. Skal utbedres ved renovering. Dekkes av garasjens andelseiere, da de er privateid.

Kjeller: Takstmann har gjort måling som indikerer potensielt fukt i gulv ved yttervegg i kjeller mot garasje. Takstmann har fremmet en hypotese at dette kan være drenering Elektriker som har lagt varmefolie har bekreftet i sin dokumentasjon at det er lagt fuktsperre i gulvet. Borettslag er varslet, da selger mener dette er noe borettslaget har ansvaret for. Styreleder sier at drenering har borettslaget økonomisk ansvar for, og dette følger av vedtektene til borettslaget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Dugnad av faglært

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn større vinduer i kjelleren, på dugnad av bekjent faglært murer. Ingen dokumentasjon.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt vindu på hovedsoverom av faglært. Usikker på hvem, da dette var i regi av borettslaget. Årstallet er også noe usikkert, men mener det ble gjort ganske kort tid etter vi flyttet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt vindu på kjøkken av faglært. Usikker på hvem, da dette var i regi av borettslaget. Gjort 2022/2023.

---

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

• **Ja**

- Sprekk i vindu ved verandadør
- Barnesikring fungerer ikke på et av vinduene i stuen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Kjeller: Takstmann har gjort måling som indikerer potensielt fukt i gulv ved yttervegg i kjeller mot garasje. Elektriker som har lagt varmefolie har bekreftet i sin dokumentasjon at det er lagt fuktsperre i gulvet. Borettslag er varslet, da selger mener dette er noe borettslaget har ansvaret for. Styreleder ved borettslaget bekrefter at drenering er noe borettslaget vil ha økonomisk ansvar for. Dette står det også i vedtektene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Kjeller: Takstmann har gjort måling som indikerer potensielt fukt i gulv ved yttervegg i kjeller mot garasje. Takstmann har fremmet en hypotese at dette kan være drenering Elektriker som har lagt varmefolie har bekreftet i sin dokumentasjon at det er lagt fuktsperre i gulvet. Borettslag er varslet, da selger mener dette er noe borettslaget har ansvaret for. Styreleder sier at drenering har borettslaget økonomisk ansvar for, og dette følger av vedtektene til borettslaget.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. 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?: 2019

Firmanavn: Walter Wilhelmsen AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bad i 2019, har rørlegger vært involvert. Dette er dokumentert i boligmappa.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. 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

18. 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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Da vi overtok boligen gjennomførte vi en fullstendig kontroll og utbedring av eventuelle feil av faglært elektriker. Dette er dokumentert i boligmappen.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tromsdalen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: - Kontroll av hele anlegget. Punktene nedenfor gjelder for hele anlegget. Åpnet alle koblingspunkt (stikkontakter, brytere, lys, koblingspunkt). Åpnet og kontrollert sikringsskapet. Kontrollert avmantling på alle kabler og ledninger. Etterstrammet alle skruer. Byttet koblingsklemmer til nyere type. Feiler og evt. utbedringer er spesifisert her. - Kjeller: Fjernet jordfeilbryter ettersom det var jordfeilautomat i sikringsskapet. Hverken jordfeilbryteren eller påveggskappen var tilstrekkelig festet. Spenningssatt kabel med avmantlet ende ved gulvlist. Kabel var avsluttet i koblingsboks, men manglet lokk.

23. 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?: 2020

Firmanavn: Tromsdalen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: - Kontroll av hele anlegget. Punktene nedenfor gjelder for hele anlegget. Åpnet alle koblingspunkt (stikkontakter, brytere, lys, koblingspunkt). Åpnet og kontrollert sikringsskapet. Kontrollert avmantling på alle kabler og ledninger. Etterstrammet alle skruer. Byttet koblingsklemmer til nyere type. Feiler og evt. utbedringer er spesifisert her. - Kjeller: Fjernet jordfeilbryter ettersom det var jordfeilautomat i sikringsskapet. Hverken jordfeilbryteren eller påveggskappen var tilstrekkelig festet. Spenningssatt kabel med avmantlet ende ved gulvlist. Kabel var avsluttet i koblingsboks, men manglet lokk.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: All Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon komplett i 2 soverom kjeller med varme i gulv, lys og stikk.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: El-Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad: Opplegg av stikk ved vask, speillys med bryter, avtrekksvifte med bryter, taklys styrt av dimmer, gulvvarme.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Det er påstartet et byggeprosjekt ved navn Einerhagen nedenfor Rypeveien, der første byggetrinn har startet. I følge megler inneholder første byggetrinn et bygg på 6 etasjer og et bygg på 4 etasjer. Selger sin vurdering er at dette ikke vil ta nevneverdig av utsikten fra veranda. Oppfordrer interesserte og eventuelle nye eiere til å gjøre egne vurderinger basert på prosjektet sin egen nettside www.einerhagen.no.

Basert på prosjektet sin nettside samt telefonsamtale med megler, skal det også utarbeides et større friområde. Av bilder på nettsiden kan det se ut som dette vil bli rett ved utkanten til Rypevegen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Lagt varmefolie og pergo laminatgulv i kjeller og 2 rom (kjeller).

Nye og større vinduer i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er vedtatt renovering i borettslaget, men kostnadsspørsmålet er formelt ikke avgjort. Det må igjennom en formell avstemning blant beboerne før dette besluttes.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Ser indikasjon og lette tegn til fukt i tak på garasje. Skal utbedres ved renovering. Dekkes av garasjens andelseiere, da de er privateid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

enova

Energiattest

Adresse	**Duevegen 15, 9015 TROMSØ**
Dato for energimerking	**11.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-367578**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**190615502**
Gårdsnummer	**117**
Bruksnummer	**351**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
252,44



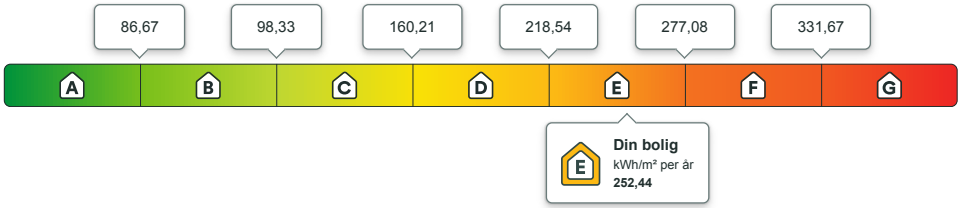
Duevegen 15, 9015 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år **41 295,47**	kWh/m² per år **344,13**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Duevegen 15, 9015 TROMSØ

Detaljering

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

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

Duevegen 15, 9015 TROMSØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

VEDTEKTER

for Olsgård II Borettslag, org nr. 950221933

tilknyttet

Tromsø BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.juni 1969, sist endret den 23.mai 2023. Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

Org.no. NO 847 890 622 MVA

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseiere i rekkehusene som har garasje, har selv vedlikeholdsplikt for disse.

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 isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

(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. Forsikring

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å melde inn forsikringsskader til TBBL . Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold.

6-1 Utbedring av skade

Under utbedring av en skade forplikter andelseier seg å stille boenheten til rådighet for de som skal håndtere og reparere skaden.

Alle skader som blir håndtert som forsikringsskader skal utbedres i regi av forsikringsselskapet. Styret kan gjøre unntak og akseptere kontantoppgjør i spesielle tilfeller.

6-2 Egenandel

Med egenandel forstås det den til enhver tid gjeldende egenandel knyttet til aktuell skadetype og vilkår i forsikringsavtalen. Egenandel vil bli belastet andelseieren av boenheten der skaden har oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget. Egenandel til andelseier vil bli fakturert.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 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.

Org.no. NO 847 890 622 MVA

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 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.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

(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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

Org.no. NO 847 890 622 MVA

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

Ordensregler for Olsgaard II Borettslag

Vedtatt i styremøte 05.03.08.

Formål:
Sikre ro, orden og trygghet på borettslagets område, samt bidra til et avklart forhold beboere imellom.

1. Det skal være **ro i leiligheten mellom kl 2300 og 0700**. Kontakt naboer på forhånd dersom en aktivitet kan medføre støy som for eksempel ved oppussing. Det er ikke tillatt å drive oppussing med hamring, boring eller saging på søn- og helligdager.

2. Hver beboer er ansvarlig for at ytterdøren holdes låst mellom **kl 2200 og 0700**. Dørene til fellesrommene og kjellergangene skal alltid være låst. Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot felles oppgang.

3. I følge generelle ordensregler fra TBBL skal ikke risting av sengetøy, tepper og matter foregå fra egen veranda eller ut av vindu.

4. Rengjøring: Beboerne i hver oppgang er ansvarlig for vask av fellesarealer. Det kan være hensiktsmessig å oppnevne "Ukehavende" som besørger ukentlig vask av fellesarealer. Ukehavende skal også måke snø foran ytterdør. Det er alle beboeres plikt å holde områdene i tilknytning til søppeldeponi tilgjengelig for problemfri henting av avfall.

5. Tromsø kommune bedriver kildesortering av husholdningsavfall. Sorteringen foregår optisk ved bruk av fargekodete poser. Disse leveres ut med jevne mellomrom. Styret har tilgang på poser om det skulle være ytterligere behov.
Hver vår blir det leid inn ekstra containere hvor beboerne kan kvitte seg med øvrig avfall.

6. Parkering: Det er ikke nok parkeringsplasser til at alle andelseiere kan ha hver sin plass. Borettslaget har derfor ikke faste parkeringsplasser. Det oppfordres til å vise hensyn og til å utnytte kapasiteten på beste måte, samt å bidra til uhindret snørydding. Parkering utenfor inngangspartier er kun tillatt for av- pålessing.

7. Fellesboder: Disse kan benyttes til lagring av sommerutstyr om sommeren og vinterutstyr om vinteren. Utstyret skal merkes med navn/leilighetsnummer. Sykler og sparker skal oppbevares i hver enkelt leilighets bod utenom sesongen. Lekeutstyr, sykler, barnevogner og lignende skal ikke være til hinder for alminnelig ferdsel i kjellergang og trappeoppgang da disse fungerer som rømningsveier.

8. Vaskekjelleren skal ikke brukes som lagringsbod. Ved bruk av felles vaskerom skal denne ryddes etter bruk.

9. Musikkundervisning skal ikke forekomme uten samtykke fra andelseiere som kan bli

berørt. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2000 og på søn- og helligdager.

10. Dagmammavirksomhet er til egen næringservervelse. De som driver med dette må bidra ekstra for å holde fellesarealer i orden. Borettslaget kan forby dagmammavirksomhet dersom dette medfører støy og ubehag for øvrige andelseiere.

11. Røyking er forbudt på borettslagets innendørs fellesarealer. Beboere anmodes om å minimere røyking på veranda, da dette kan føre til sjenanse for øvrige beboere.

12. Du plikter å melde fra til borettslaget dersom du oppdager skadedyr i leiligheten.

13. Ved installasjon av ny vedovn skal denne være lukket. Det er ikke tillatt å installere ovner for flytende brennstoff. Det er heller ikke tillatt å fyre med koks, kull eller avfall. Installasjon av ildsted skal gjøres av godkjent montør. Eventuelt skal installasjonen kontrolleres og godkjennes av godkjent montør. Dokumentasjon på slik godkjenning skal foreligge.

14. Endringer i leiligheten skal søkes til styret. Beboerne har selv ansvar for at brann- og byggeforskrifter følges.
Endringer eller installasjoner på utvendige fasader, vinduer eller innvendige betong- eller bærevegger er ikke tillatt.

15. Det skal alltid benyttes autoriserte installatører ved flytting, endring, nye installasjoner eller andre endringer på strøm og vanninstallasjoner (herunder også varmtvannsbereder). Det skal kunne legges frem dokumentasjon på at installatøren er autorisert. Dersom dette ikke lar seg gjøre, kan borettslaget pålegge kontroll av installasjonen på beboers regning.
Andelseier kan gjøres **erstatningspliktig** dersom det oppstår skade som skyldes bruk av ikke-godkjente installasjonsfirma.

16. Ventilasjon: Det må ikke tilkobles mekaniske vifter til borettslagets ventilasjonskanal.

17. Angående utleie av andel: Søknad sendes styret v/leder før utleie foretas. Navn på leietaker skal påføres. Skriftlig svar gis som godkjent eller avslått.

18. Leiligheten er utstyrt med **ett brannslukkingsapparat og en røykvarsler**. Dette kontrolleres og vedlikeholdes av andelseier. Det oppfordres til skifte av batteri i røykvarsler 1. desember hvert år.

19. Ved salg av leilighet er det ikke tillatt å ta med seg faste installasjoner, herunder også panelovner.

20. Private boder: Strøminstallasjoner og forbruk utover lys, kjøleskap eller fryser, er ikke tillatt.

21. **Innboforsikring er andelseiers ansvar.**

22. Det er påbudt med **vannstopper** på oppvaskmaskiner.

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

24. Husdyrhold skal søkes til styret i hvert enkelt tilfelle. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyr tilhørende hans husstand (eller tilhørende andre som er gitt adgang til boligen) påfører person eller eiendom i borettslaget. Dersom det framkommer berettigede klager på dyrehold, for eksempel sjenerende lukt, allergiplager, støy eller lignende, er andelseier forpliktet til å fjerne dyret fra boligen. Styret avgjør, eventuelt etter forhandling med partene, hvorvidt en klage ansees berettiget. Andelseier er forpliktet til å rette seg etter de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Boligopplysninger:

Olsgård II Borettslag
Duevegen 15
9015 TROMSØ

Vår ref.: 8/612
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Christian Buene, Nina Berg Wiggen

Organisasjonsnr: 950 221 933 **Andelsnr:** 612

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 262**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter fellesgjeld		282
	Avdrag fellesgjeld		1 380
	Grunnleie		7 046
Tilleggsytelser:	TV/ Internett		554
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 26)	0

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	59 318	Gjeld siste årsoppg.:	71 665
Klient ajourf. lån:	3 011 814,62	Klient gj. s. årsoppg.:	3 638 684

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16361905761, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 21.09.2026: 3 011 815
Andel av saldo: 59 319
Første termin/første avdrag: 03.11.2020 (siste termin 03.11.2029)
Flytende rente
Refinansiering, endring av lånetype

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Lennart Groth
Adresse:	Stærvegen 21
Postnr/-sted:	9015 TROMSØ
Telefon:	Mob.: 47271899
E-post:	olsgard2@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **9 262**

Felleskostnader:	9 262	Restanse:	9 262
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 665	Andre inntekter:	6 814
Annen formue:	212 720	Utgifter:	4 342		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 500
Andelsnr:	612	Partialobligasjonsnr:	612

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970

Boligopplysninger:

Olsgård II Borettslag
Duevegen 15
9015 TROMSØ

Vår ref.: 8/612
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Christian Buene, Nina Berg Wiggen

Organisasjonsnr: 950 221 933

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 117/351
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	14844

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002306932

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei	BRA	147		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	138
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboerne i boretl				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Innkalling til ordinær generalforsamling i Olsgård II Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00

Sted: Skarphuset

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

Med vennlig hilsen

Styret i Olsgård II Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 06.05.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Olsgård II Borettslag onsdag 06.05.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Olsgård II Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00
Sted: Skarphuset

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av styremedlemmer

5.4 Valg av varamedlemmer

5.5 Valg av valgkomite

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.04.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar betales etterskuddsvis og er for tiden kr 230 000 (vedtatt i 2025 etter å ha vært uforandret siden 2020) og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (14.05 2025). Beløpet fastsettes slik

Styreleder kr 100 000, styremedlemmer . kr 32 500.-

I tillegg utbetales kr 2 500 til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 230 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (onsdag 14.05.2025).

Beløpet fastsettes slik:

Styreleder kr 100 000,- og styremedlemmer kr 32 500,-

I tillegg utbetales kr 2 500,- til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder Vigids Jørgensen er på valg, se vedlegg. Valgkomiteen, som består av Wenche Nilsson, Duevn. 5,Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn 15, og har ut fra tilbakemeldingene foreslått følgende.

- Vigdis Jørgensen, Duevn. 5 og
- Bjørn Lennart Groth, Stærv. 21 fra Myrheim II Borettslag

Forslag til vedtak: Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg: Lena Rigmor Johansen, Duevn. 1 og Børge Hansen, Duevn. 7, se vedlegg.

Valgkomiteen foreslår følgende:

- Lena Rigmor Johansen gjenvelges som styremedlem
- Børge Hansen gjenvelges som styremedlem

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak: Lena Rigmor Johansen og Børge Hansen velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år og valgkomiteen foreslår gjenvalg av Solveig Jensen, Duevn. 1, og Laila Sørensen, Duevn. 11 (se vedlegg).

Forslag til vedtak: Solveig Jensen, Duevn. 5 og Laila Sørensen, Duevn. 11 velges til varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for ett år om gangen, og har bestått av Wenche Nilsson, Duevn. 5, Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn. 15.

Forslag til vedtak: Velges på generalforsamlingen,

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Vi kan stille med 2 delegater.

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

Årsmelding 2025 for Olsgård II Borettslag

Generelle opplysninger

Olsgård II Borettslag, org.nr.950221933, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 61 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0002306932. 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. Olsgård II Borettslag benytter BONORDs Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Olsgård II Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst og Young AS

Årets resultat for 2025 er kr 1 762 453 .
Endring i disponible midler i 2025 er kr 811 907.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 5 986 418.

I tillegg har boligselskapet kr 6 096 448 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Følgende andeler er omsatt i 2025 med gjennomsnittlig pris.

- 4 stk. 2-roms til kr 3 170 833

- 1 stk 4-roms til kr 3 850 000

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Vigdis Helene Jørgensen
Styremedlem, Lena Rigmor Johansen
Styremedlem, Tommy Myrvoll
Styremedlem, Bjørn Figenschou
Styremedlem, Børge Hansen
Varamedlem, Solveig Elisabeth Jensen
Varamedlem, Laila Susanne Sørensen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11(+) møter samt flere møter med Cowi og to beboermøter.

På beboermøte i 19.06.2025 la Cowi fram en grundig rapport over tiltak vi må/bør/kan gjøre og hovedfokuset for styrets arbeid har i tiden etterpå vært å sette seg inn i forslagene og ta stilling til hva som vil være gjennomførbart i forhold til behov og ønsker. Dette

arbeidet har skjedd i nært samarbeid med Cowi, som har tilpasset prosjektet og kostnadsbilde på tiltak som har prioritet for gjennomføring. Resultatet ble lagt fram på beboermøte 25. februar 2026.

I tillegg har deler av styret hatt møter med firma som vil være aktuelle kandidater til å gå inn som projekt/byggeleder som skal bistå med gjennomføringen.

Da vi kke har vaktmøster, må styret også tidvis påta se vaktmesteroppgaver.

Styrets planer i 2026

Hovedfokus for styrets arbeid vil fortsatt være renoveringen, jfr beboermøtet, og Cowi, som fortsatt leder prosjektet vil starte med detaljprosjekteringen; dvs nå utforme beskrivelser som danner grunnlaget for pristilbud fra entreprenørene. er vil styret måtte jobbe tett sammen med tanke på kontakt med andelseiere og økonomi.

Fremdriftpslanen er slik: detaljprosjektering høst/ vinter 2026, utsendelse av beskrivelser i tilbudsforespørsel til aktuelle entreprenører over jul, tilbud inn slutten av januar og avklarende møte med entreprenør(er) i februar, Ekstraordinær generalforsamling i februar/ mars. Oppstartstidspunkt for byggestart må avklares med entreprenør.

Samtidig som invitasjonen til entreprenører sendes , må styret sette i gang prosessen med å engasjere en byggeleder aom skal utarbeide kontrakt mellom borettslaget og entreprenør(er), følge opp selve utførelsen fra entreprenør med fokus på kvalitet, fremdrift og økonomi og være bindeledd mellom styret og entrepreør.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 051 604	5 052 016	5 098 626	5 818 978
Tilskudd	2	200 000	0	0	0
Andre driftsinntekter	3	20 600	16 500	19 942	19 500
Sum inntekter		**5 272 204**	**5 068 516**	**5 118 568**	**5 838 478**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	4	27 881	31 195	26 340	27 881
Styrehonorar	5	230 000	190 000	190 000	230 000
Revisjonshonorar	6	11 180	11 180	12 949	12 950
Forretningsførerhonorar		115 550	115 551	110 048	120 173
Konsulenttjenester	7	786 057	666 000	198 669	2 010 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	8	143 008	210 000	81 335	55 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9	0	1 300	13 210	13 210
Annet vedlikehold	10	477 730	548 900	474 462	502 070
Løpende drifts- og serviceavtaler	11	22 412	3 825	3 825	17 745
Kostnader TV/Internett		390 431	350 630	392 366	405 528
Forsikring	12	299 239	300 288	272 653	315 598
Kontingenter		18 300	18 300	18 300	18 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 062 646	1 150 223	1 068 348	1 096 235
Energi og brensel	14	23 131	36 000	33 309	34 475
Andre driftskostnader	15	27 639	21 000	16 176	19 435
Sum kostnader		**3 635 204**	**3 654 392**	**2 911 990**	**4 878 600**
Driftsresultat		**1 637 000**	**1 414 124**	**2 206 578**	**959 878**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	345 948	70 000	330 846	150 000
Finanskostnader	17	220 494	226 740	269 446	171 557
Resultat finansposter		**125 454**	**-156 740**	**61 400**	**-21 557**
Ordinært resultat før skatt		**1 762 453**	**1 257 384**	**2 267 978**	**938 321**
Årets resultat		**1 762 453**	**1 257 384**	**2 267 978**	**938 321**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 762 453	0	2 267 978	0
Sum disponeringer		**1 762 453**	**0**	**2 267 978**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		5 174 511	5 174 511	3 812 933	5 986 418
Periodens resultat		1 762 453	1 257 384	2 267 978	938 321
Avdrag på lån		-798 758	-789 304	-752 894	-841 083
Innskudd øremerkede midler		-151 788	0	-153 507	0
Endring i disponible midler		**811 907**	**468 080**	**1 361 578**	**97 238**
Sum disponible midler		**5 986 418**	**5 642 591**	**5 174 511**	**6 083 656**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	5 045 700	5 045 700
Tomter	19, 23	459 800	459 800
Sum varige anleggsmidler		**5 505 500**	**5 505 500**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	4 651 499	4 499 711
Sum finansielle anleggsmidler		**4 651 499**	**4 499 711**
Sum anleggsmidler		**10 156 999**	**10 005 211**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		715 894	644 815
Fordring finansieringsforetak		0	12 065
Andre fordringer	21	17 909	0
Sum fordringer		**733 803**	**656 880**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 730 922	4 997 797
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**5 730 923**	**4 997 799**
Sum omløpsmidler		**6 464 726**	**5 654 679**
SUM EIENDELER		**16 621 725**	**15 659 890**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital 01.01		9 562 951	7 294 973
Årets endringer i egenkapital		1 762 453	2 267 978
Sum egenkapital 31.12		**11 331 505**	**9 569 051**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	3 506 414	4 305 172
Borettsinnskudd	22, 23	1 305 500	1 305 500
Sum langsiktig gjeld		**4 811 914**	**5 610 672**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 631
Leverandørgjeld		315 745	311 300
Påløpte renter		30 291	40 340
Påløpte avdrag	23, 24	132 271	123 896
Sum kortsiktig gjeld		**478 307**	**480 167**
Sum gjeld		**5 290 221**	**6 090 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 621 725**	**15 659 890**

31.12.25
Olsgård II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Vigdis Helene Jørgensen Styreleder	Bjørn Figenschou Styremedlem	Lena Rigmor Johansen Styremedlem
Tommy Myrvoll Styremedlem	Børge Hansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	3 577 032	3 577 342	3 577 032	4 292 810
Inntekter trappevask	108 000	108 000	108 000	108 000
Renter lån	226 764	226 740	262 752	171 557
TV - Internett	350 628	350 630	402 234	405 528
Avdrag lån	789 180	789 304	748 608	841 083
Sum	**5 051 604**	**5 052 016**	**5 098 626**	**5 818 978**

Borettslaget består av 61 andeler.

Note 2 - Tilskudd

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Tilskudd	200 000	0	0	0
Sum	**200 000**	**0**	**0**	**0**

Kartleggingsstøtte fra Enova.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	17 909	14 000	17 472	17 000
Andre inntekter	2 691	2 500	2 470	2 500
Sum	**20 600**	**16 500**	**19 942**	**19 500**

Andre inntekter er innbetalinger fra beboere for forsikring garasje.

Note 4 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre honorarer	9 000	15 000	10 500	9 000
Arbeidsgiveravgift	18 881	16 195	15 840	18 881
Sum	**27 881**	**31 195**	**26 340**	**27 881**

Boligselskapet har ingen ansatte. Andre honorarer er 7 500 kr til valgkomitéen og 1 500 kr er til et varamedlem.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	230 000	190 000	190 000	230 000
Sum	**230 000**	**190 000**	**190 000**	**230 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 6 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 180	11 180	12 949	12 950
Sum	**11 180**	**11 180**	**12 949**	**12 950**

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

Note 7 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	4 053	7 000	4 922	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	9 000	8 875	0
Teknisk rådgivning	782 004	650 000	184 872	2 000 000
Sum	**786 057**	**666 000**	**198 669**	**2 010 000**

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord til møteledelse på generalforsamlingen samt varsel endring av felleskostnader.
Teknisk rådgiving er søknad om brøyterefusjon kr 1 688 fra Bonord, kr 1 650 rådgivning i forbindelse med renoveringsprosjekt, resten er prosjektrådgivning fra Cowi AS kr 778 666.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	11 788	210 000	25 237	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	10 297	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	44 800	0	15 433	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	76 124	0	40 665	50 000
Sum	**143 008**	**210 000**	**81 335**	**55 000**

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

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	1 300	13 210	13 210
Sum	**0**	**1 300**	**13 210**	**13 210**

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

Note 10 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	15 000	14 609	0
Renhold	78 113	102 900	97 265	104 070
Sommer- og vintervedlikehold	360 612	381 000	315 638	355 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 875	10 000	8 020	3 000
Annet vedlikehold	36 131	40 000	38 930	40 000
Sum	**477 730**	**548 900**	**474 462**	**502 070**

Note 11 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	1 748	0	0	2 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 539	3 825	3 825	4 695
Internkontrollsystem (HMS)	16 125	0	0	8 050
Vedlikeholdsplan	0	0	0	3 000
Sum	**22 412**	**3 825**	**3 825**	**17 745**

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	294 187	294 188	267 441	310 368
Premie sikringsfond felleskostnader	5 052	6 100	5 212	5 230
Sum	**299 239**	**300 288**	**272 653**	**315 598**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	845 406	929 250	857 911	878 985
Eiendoms- og festeavgift	217 240	220 973	210 437	217 250
Sum	**1 062 646**	**1 150 223**	**1 068 348**	**1 096 235**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	23 131	36 000	33 309	34 475
Sum	**23 131**	**36 000**	**33 309**	**34 475**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	0	5 500	5 435	5 500
Inventar	10 272	0	0	0
Driftsmateriale	6 251	3 500	3 468	3 500
Kontorrekvisita	2 479	2 000	198	0
Kurs, reiser, møter	1 790	0	0	1 790
Elektronisk kommunikasjon	767	1 000	553	770
Kostnader årsmøte-generalforsamling	607	3 000	0	2 000
Bank og kortgebyrer	1 981	2 000	1 853	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	1 620	3 000	2 524	2 000
Andre driftskostnader	-3	1 000	270	0
Sum	**27 639**	**21 000**	**16 176**	**19 435**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	345 948	70 000	330 846	150 000
Sum	**345 948**	**70 000**	**330 846**	**150 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	220 494	226 740	269 446	171 557
Sum	**220 494**	**226 740**	**269 446**	**171 557**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 045 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 045 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 045 700
Anskaffelsesår :	1970
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 19 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	459 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	459 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	459 800
Anskaffelsesår :	1970
Antatt levetid i år :	

Gnr 117/bnr 351

Note 20 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	4 499 711	4 346 204
Innskudd	151 788	153 507
Sum	**4 651 499**	**4 499 711**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Andre fordringer

	2025	2024
Brøyterefusjon 2025	17 909	0
Sum andre fordringer	**17 909**	**0**

Note 22 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	1 305 500	1 305 500
Sum	**1 305 500**	**1 305 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	4 944 185	5 734 568
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 505 500	5 505 500

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

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**
Formål:	Refinansiering, endring av lånetype
Lånenummer:	**16361905761**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.11.2029
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 429 068
Avdrag i perioden:	790 383
Lånesaldo 31.12:	**3 638 685**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361905761	16	71 665	1 146 640
	30	64 280	1 928 400
	15	37 575	563 625

Resultat og balanse med noter for Olsgård II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Olsgård II Borettslag

Styreleder	Vigdis Helene Jørgensen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Tommy Myrvoll (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Børge Hansen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Bjørn Figenschou (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Lena Rigmor Johansen (sign.)	15.04.2026

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 Olsgård II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: DN1QI-MYCQY-U8VI7-D0ZPK-8DVM4-IU8UG

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, 21. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DN1QI-MYCQY-U8VI7-D0ZPK-8DVM4-IU8UG

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-21 12:56:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DN1QI-MYCQY-U8VI7-D0ZPK-8DVM4-IU8UG

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og vara til Generalforsamlingen i Olsgård II Borettslag 2026

Status

Rolle	Navn	Adresse	Status
Styreleder	Vigdis Jørgensen	Duevegen 5 (Blokk)	På valg
Styremedlem	Lena Rigmor Johansen	Duevegen 1 (Blokk)	På valg
Styremedlem	Børge Hansen	Duevegen 9 (Rekkehus)	På valg
Styremedlem	Bjørn Figenschou	Duevegen 5 (Blokk)	Ikke på valg
Styremedlem	Tommy Myrvoll	Duevegen 17 (Rekkehus)	Ikke på valg
Varamedlem	Laila	Duevegen 11 (Rekkehus)	På valg
Varamedlem	Solveig	Duevegen 5 (Blokk)	På valg

Om prosessen
På grunn av lite interesse, og at det har vært ønske fra flere hold om valgmuligheter under neste generalforsamling, har valgkomiteen måtte legge inn en stor innsats i å forsøke å få tak i aktuelle kandidater.
Det har ikke vært noen som har meldt seg selv, til tross for at kontaktinformasjon til valgkomiteen ble gitt i informasjonsskrivet som kom ut fra styret tidligere i år. Selv om valgkomiteen har fått spurt et stort antall personer da vi gikk fra dør til dør og banket på, så har vi ikke lykkes å finne flere som ønsker å stille til valg her i borettslaget.

Kandidater
De fleste på listen over kandidater til vervene er de som har sagt ja til å stille til gjenvalg fra forrige år. Dette er:

- **Vigdis Jørgensen** (Duevegen 5, blokk) stiller til gjenvalg som styreleder.
- **Lena Rigmor Johansen** (Duevegen 1, blokk) stiller til gjenvalg som styremedlem.
- **Børge Hansen** (Duevegen 9, rekkehus) stiller til gjenvalg som styremedlem.
- **Solveig Jensen** (Duevegen 5, blokk) stiller til gjenvalg.
- **Laila Sørensen** (Duevegen 11, rekkehus) stiller til gjenvalg.

I tillegg til dette har vi fått innspill fra flere i borettslaget om å spørre styreleder **Bjørn Lennart Groth** (Stærveien 21) fra Myrheim II Borettslag, altså det som ligger rett nedenfor vårt (store blokker + hvite rekkehus i stærvn.) om han kunne tenke oss å stille på valg som styreleder her i Olsgård II også.
Bjørn har sittet i styret/vært styreleder gjennom renoveringen av deres borettslag, og har veldig god kunnskap og sitter med mye viktig erfaring fra deres prosess, som vi har behov for nå i denne tiden fremover.
Vi i valgkomiteen har hatt et møte med Bjørn, og sitter igjen med et inntrykk av at han kan være en stødig og reflektert styreleder dersom han skulle bli valgt. Vi setter derfor han også opp på listen over kandidater til styreleder.

Med vennlig hilsen valgkomiteen
Wenche Nilsson
Torgrim Bakke
Nina Berg Wiggen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Olsgård II Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Skarphuset.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
34 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
28 stemmeberettigede til stede
6 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Marit Katrin Vevik er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Tommy Myrvoll er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Børge Hansen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.04.2026

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Christian Buene og Lena Rigmor Johansen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

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

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

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar betales etterskuddsvis og er for tiden kr 230 000 (vedtatt i 2025 etter å ha vært uforandret siden 2020) og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (14.05 2025). Beløpet fastsettes slik

Styreleder kr 100 000, styremedlemmer . kr 32 500.-

I tillegg utbetales kr 2 500 til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 230 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (onsdag 14.05.2025).

Beløpet fastsettes slik:

Styreleder kr 100 000,- og styremedlemmer kr 32 500,-

I tillegg utbetales kr 2 500,- til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder Vigids Jørgensen er på valg, se vedlegg. Valgkomiteen, som består av Wenche Nilsson, Duevn. 5,Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn 15, og har ut fra tilbakemeldingene foreslått følgende.

- Vigdis Jørgensen, Duevn. 5 og
- Bjørn Lennart Groth, Stærv. 21 fra Myrheim II Borettslag

Vedtak:

Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling.

Bjørn Lennart Groth ble valgt som styreleder.

5.3 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg: Lena Rigmor Johansen, Duevn. 1 og Børge Hansen, Duevn. 7, se vedlegg.

Valgkomiteen foreslår følgende:

- Lena Rigmor Johansen gjenvelges som styremedlem
- Børge Hansen gjenvelges som styremedlem

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Vedtak:

Lena Rigmor Johansen og Børge Hansen velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år og valgkomiteen foreslår gjenvalg av Solveig Jensen, Duevn. 1, og Laila Sørensen, Duevn. 11 (se vedlegg).

Vedtak:

Solveig Jensen, Duevn. 5 og Laila Sørensen, Duevn. 11 velges til varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for ett år om gangen, og har bestått av Wenche Nilsson, Duevn. 5, Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn. 15.

Vedtak:

Nina Olsen, Bodil Sætersteinuren og Johnny Nicolaisen velges til valgkomiteen.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Vi kan stille med 2 delegater.

Vedtak:

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

Protokoll for Olsgård II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Katrin Vevik (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Børge Hansen (sign.)	07.05.2026

Byutvikling
Tromsø kommune

Jan Myhrens Tegnekontor
Kuttersvingen 27

9017 TROMSØ



Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	046340/05-RUNWAR 02/03146	Rune R Wara Telefon: 77 79 01 15	25.10.2005

DUEVN.9, 11, 15, 17, 19, 117/351. - OPPFØRING AV GARASJE FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Olsgård 2 v/Svein Hindenes

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for garasjeanlegg.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 17.10.2005 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer **0814/02**.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 02/03146.

Med vennlig hilsen

Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Rune R Wara
avdelingsingeniør

Kopi til:
- Olsgård 2 v/Svein Hindenes, Duevn. 9, 9015 TROMSØ

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860

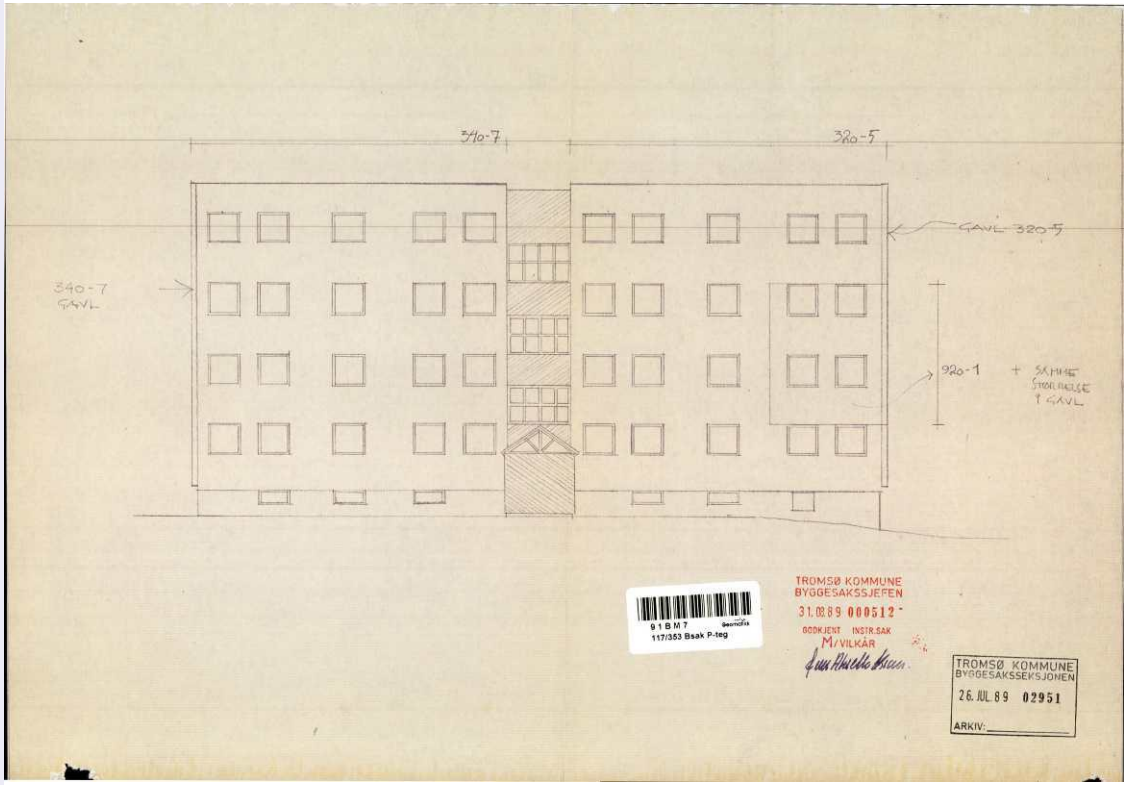
19. november 1970

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

Byggherre : Olegård II Borettslag
Byggeplass : Stærvegen og Duevegen

Det attesteres herved at Deres nybygg på overnemnte eiendom er ferdig og kan tas ibruk.
Byggene er oppført etter godkjendte tegninger.
Gjenstående arbeider:
Rekkverk utvendige trapper rekkehus
Tilfluktsrommene i blokkene må utføres i.h.h. til forskrifter.

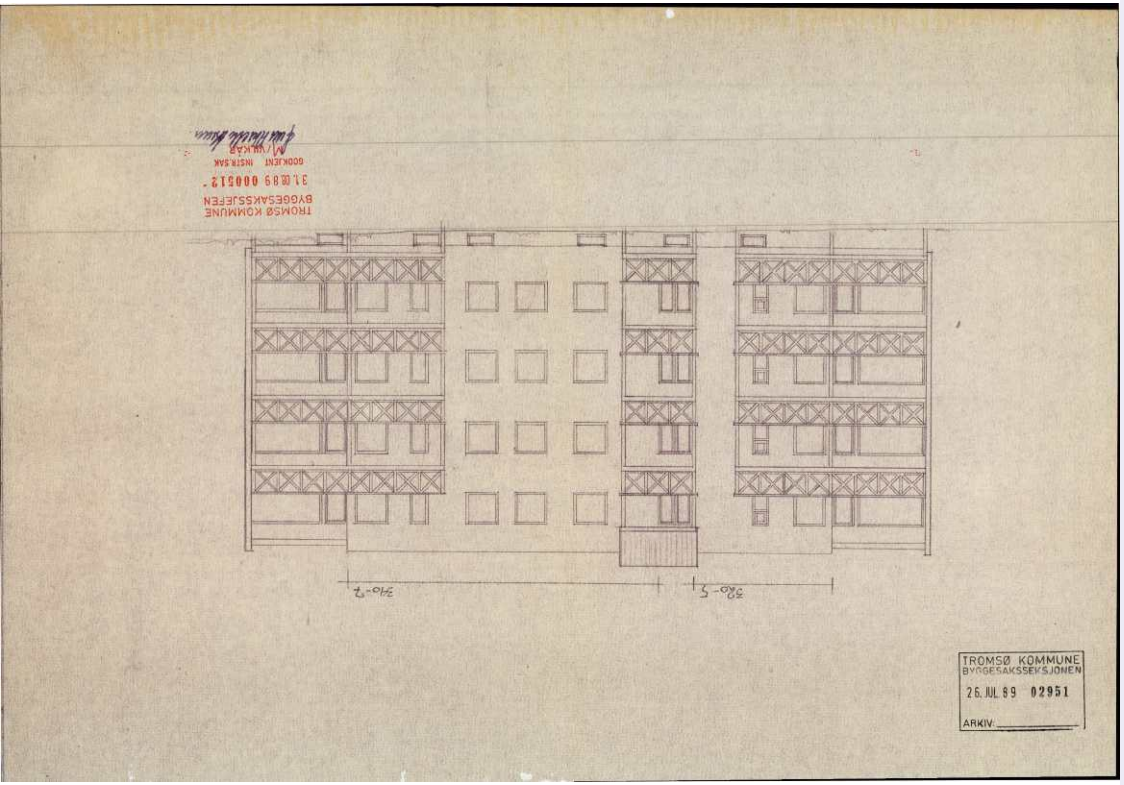
Odd Andresen
ass.ingeniør

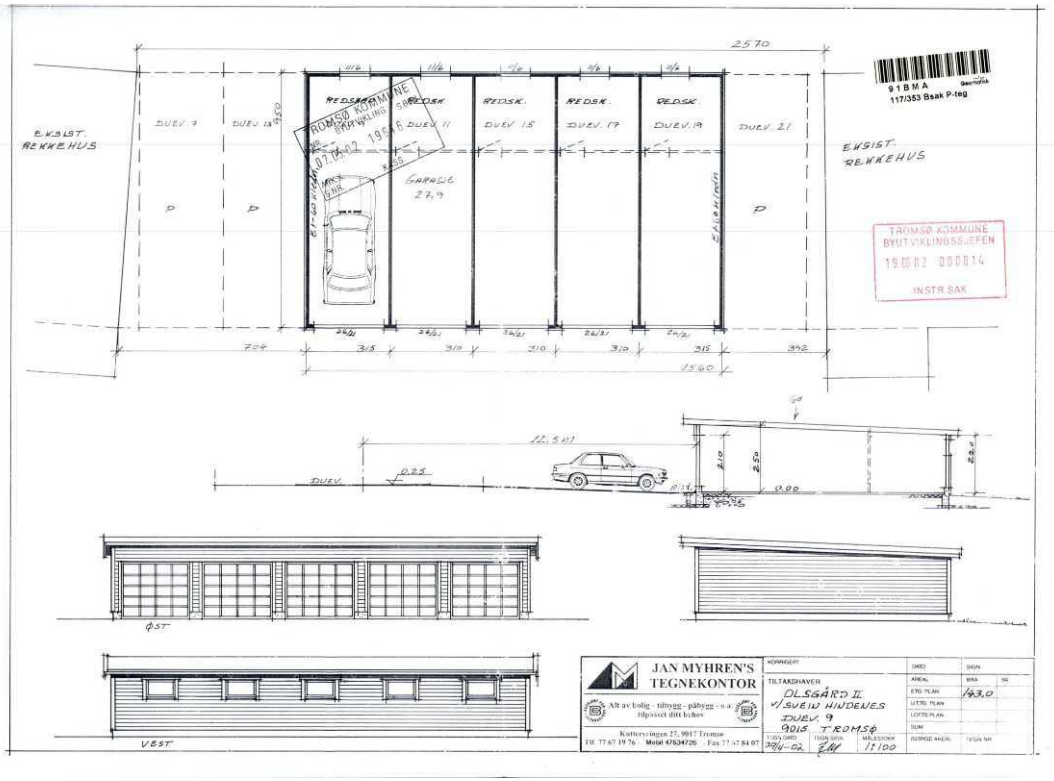


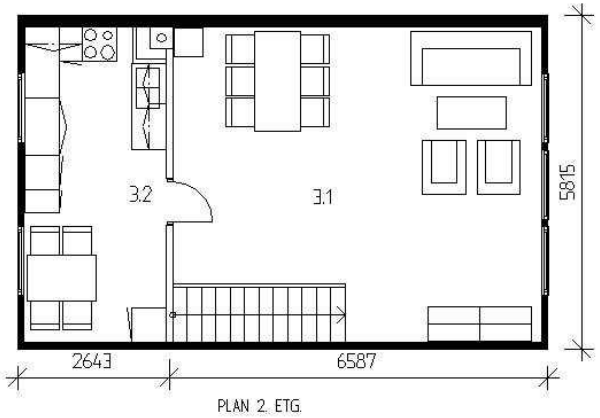
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
31.08.89 000512
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSJONEN
26. JUL 89 02951
ARKIV:

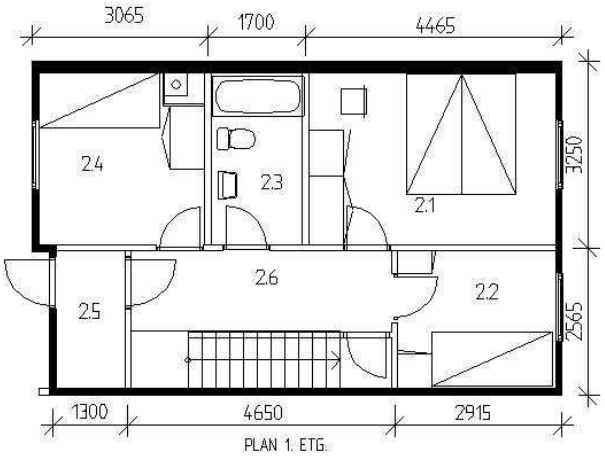
91 B M 7
117/353 Bsak P-teg


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
26. JUL 89 02951
ARKIV:

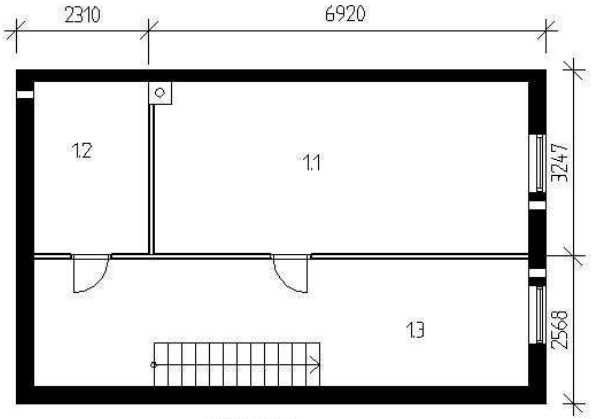

2570
EKSIST. REKKEHUS
DUEV. 9
DUEV. 11
DUEV. 13
DUEV. 15
DUEV. 17
DUEV. 19
DUEV. 21
REDSK.
GARASJE 27,9
EKSIST. REKKEHUS
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN 19.06.02 000014 INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE BYGGESAKSSEKSJONEN 19.07.89 000512
12,5 m
DUEV.
0.25
4.10
2.50
0.00
ØST
VEST
JAN MYHREN'S TEGNEKONTOR
Alt av bolig - tilbygg - påbygg - o.a. tilpasset ditt behov
Kattersvingen 27, 9017 Tromsø
Tlf. 77 67 19 76 Mobil 97634726 Fax 77 67 84 07
TILTAKSHAVER
OLSGÅRD II
v/SVEIN HINDENES
DUEV. 9
9015 TROMSØ
TEGN.DATO 2904-02
MÅLESTOKK 1:100



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



PLAN KJELLER

Rom nummer	Areal m²
11 - VASKEROM	19,4
12 - MATBOD	6,0
13 - DIVERSE	19,1
21 - SOVEROM	12,8
22 - SOVEROM	6,6
23 - BAD	4,7
24 - SOVEROM	8,2
25 - VF	2,8
26 - GANG	10,0
31 - STUE	32,2
32 - KJØKKEN	13,2

Borettslag: OLSGÅRD II
Bydel: HÅPET
Type: REKKEHUS TYPE B 4 ROMS
Filnavn: R4____B4
Revisjon:

BRA=143,1m² 1)
BOA= 97,4m² 2)

METER
0 1 2 5 7.5

1) BRA= bruksareal
2) BOA= boligareal av leilighetens hoveddel

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/351/0

Bruksnavn	OLSGÅRD BORETTSLAG 2	Beregnet areal	14 839.6
Etablert dato	18.11.1968	Historisk oppgitt areal	14 844.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
OLSGÅRD II BORETTSLAG	950221933	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	14.12.1993	14 839.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11438717	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
22371584	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190615464	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
190615472	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
190615480	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190615499	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190615502	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190871258	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190871266	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 11438717: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.07.1986	02.07.1986
IG - Igangsettingstillatelse	04.03.1988	04.03.1988
TB - Tatt i bruk	30.03.1988	30.03.1988
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022
EB - Endre bygningsdata	05.09.2022	05.09.2022
EB - Endre bygningsdata	05.09.2022	05.09.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
11438717-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	79.0	0.0	79.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.07.1996	13.08.1996
IG - Igangsettingstillatelse	16.09.1996	08.10.1996
TB - Tatt i bruk	08.11.1996	04.12.1996

Bygning 22371584: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	177.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	177.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.06.2002	24.06.2002
IG - Igangsettingstillatelse	04.07.2002	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	01.08.2003	20.08.2003

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	177.0	177.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
22371584-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	34.0	34.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	21.07.2016	25.07.2016
FA - Ferdigattest	16.06.2017	19.06.2017

Bygning 190615464: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 190615472: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 065.0
Antall boenheter	33	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	3 065.0
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
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

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

B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	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
H02	9	660.0	0.0	660.0	0.0
H04	6	440.0	0.0	440.0	0.0
H01	9	660.0	0.0	660.0	0.0
K01	0	645.0	0.0	645.0	0.0
H03	9	660.0	0.0	660.0	0.0

Bygning 190615480: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygning 190615499: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	05.01.2006
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygning 190615502: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygning 190871258: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	56.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	56.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1990	03.10.2006

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	56.0	56.0	0.0

Bygning 190871266: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	83.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	83.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1990	03.10.2006

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	83.0	83.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Duevegen	1		9015 TROMSØ
Duevegen	3		9015 TROMSØ
Duevegen	5		9015 TROMSØ
Duevegen	7		9015 TROMSØ
Duevegen	9		9015 TROMSØ
Duevegen	11		9015 TROMSØ
Duevegen	13		9015 TROMSØ

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 5501-117/351/0

Duevegen	15	9015 TROMSØ
Duevegen	17	9015 TROMSØ
Duevegen	19	9015 TROMSØ
Duevegen	21	9015 TROMSØ
Stærvegen	2	9015 TROMSØ
Stærvegen	4	9015 TROMSØ
Stærvegen	6	9015 TROMSØ
Stærvegen	8	9015 TROMSØ
Stærvegen	10	9015 TROMSØ
Stærvegen	12	9015 TROMSØ
Stærvegen	14	9015 TROMSØ
Stærvegen	16	9015 TROMSØ
Stærvegen	18	9015 TROMSØ

Kommuneplan

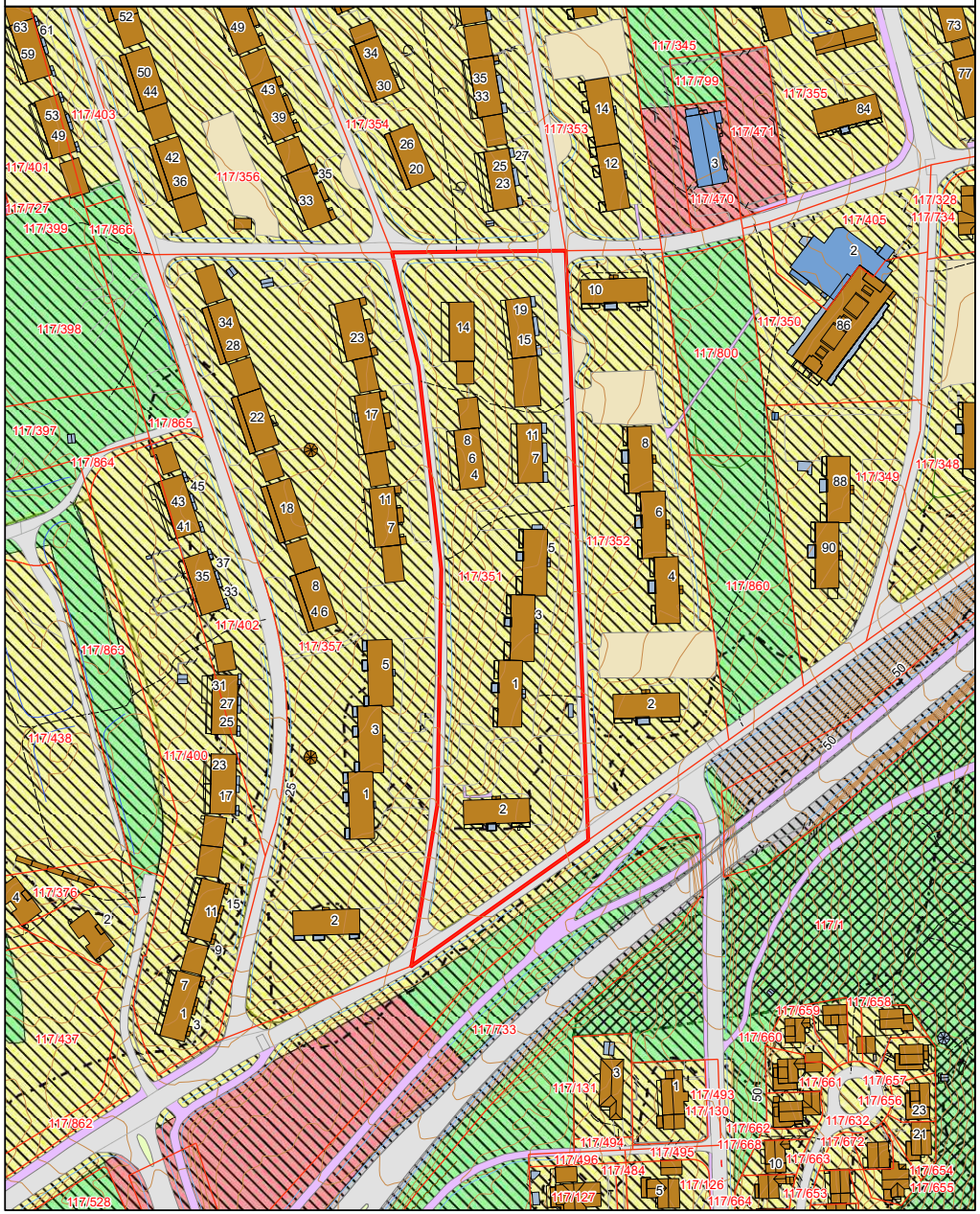
Adresse: Duevegen 1, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

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

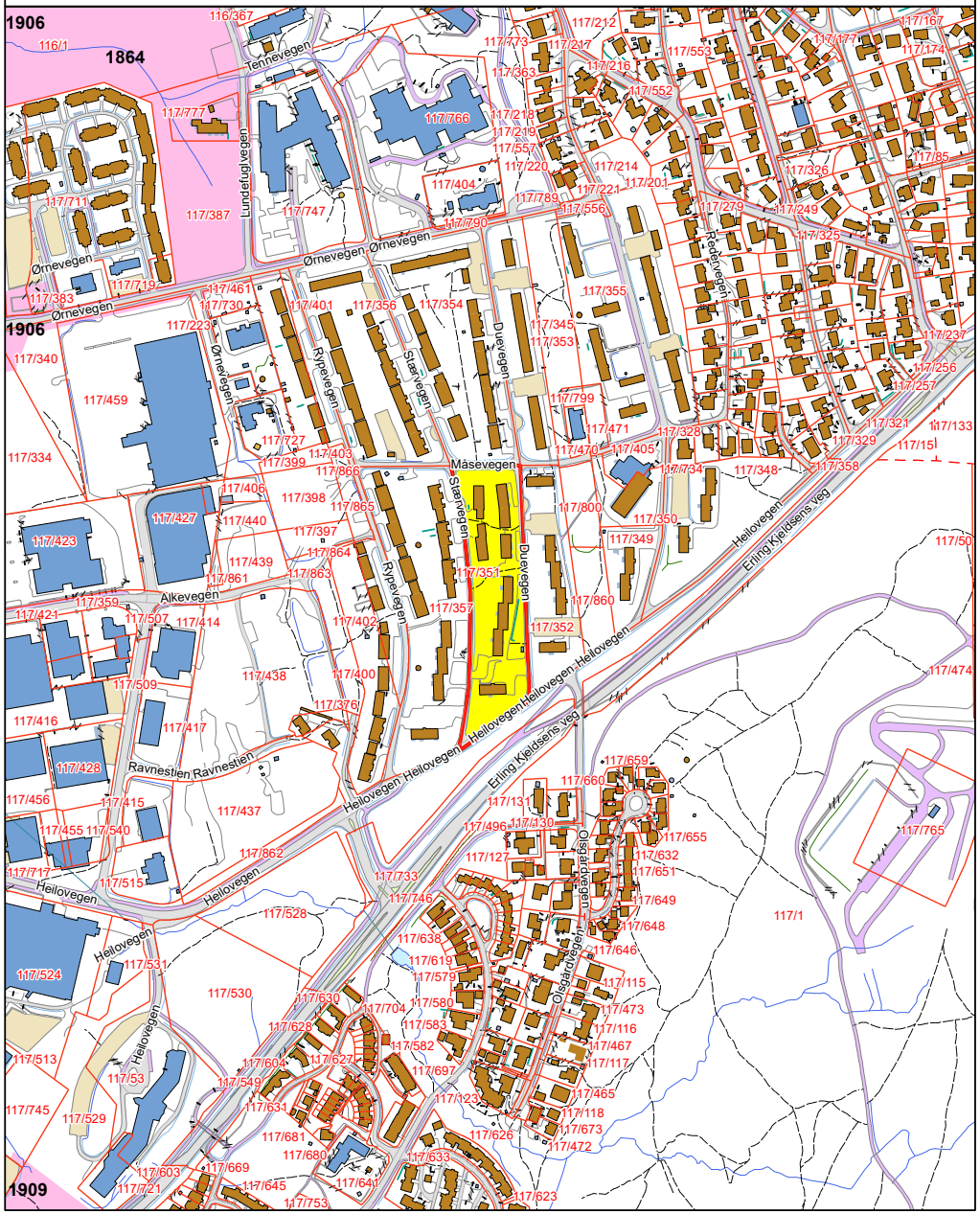
Pågående regulering

Adresse: Duevegen 1, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0
Planident:1864

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



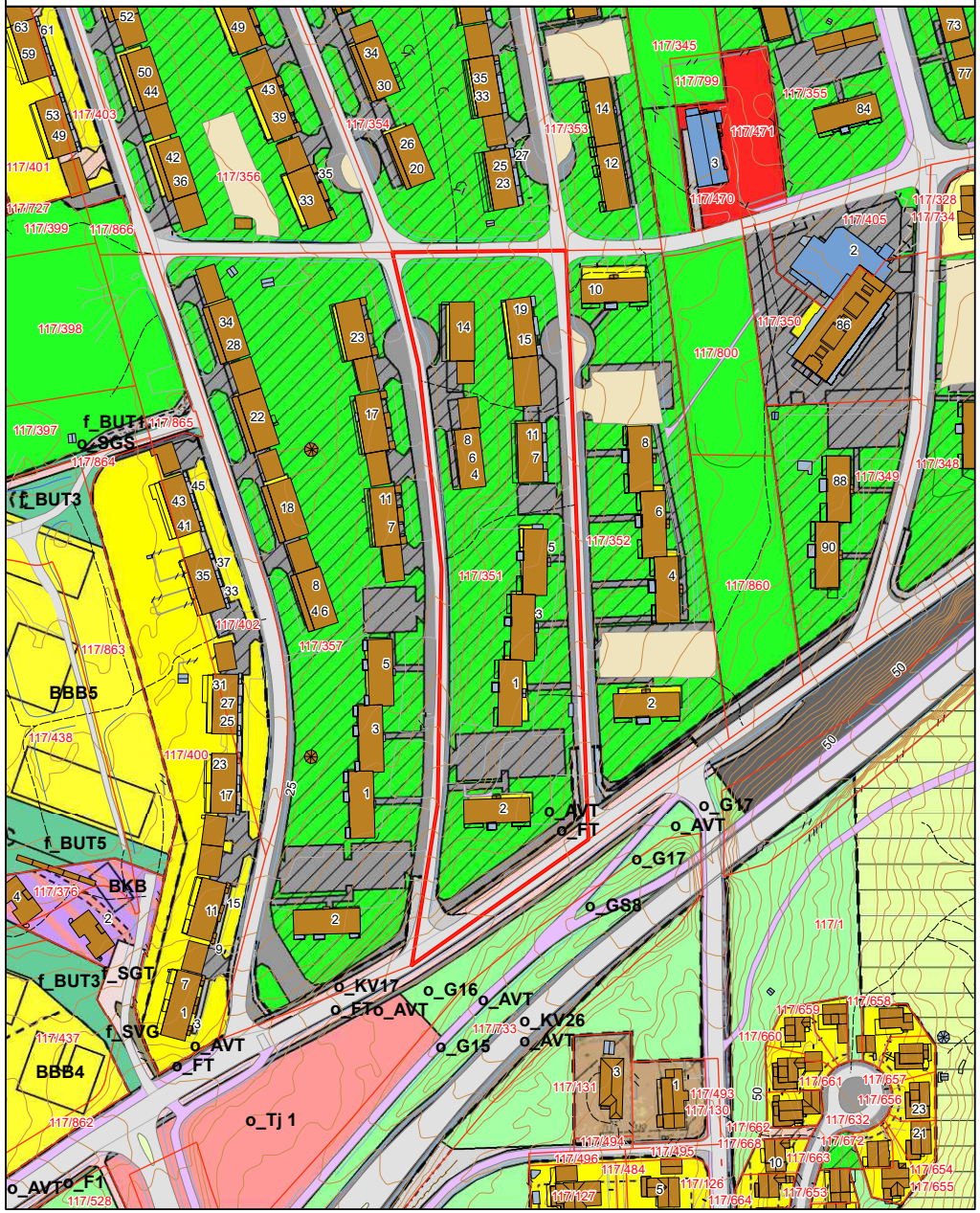
Reguleringsplan

Adresse: Duevegen 1, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0053,0515,1728
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971,24.9.2014,30.11.1978
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

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

DUEVEGEN 15

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen Linje 22, 24, 33, 34	3 min 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	5 min

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	5 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

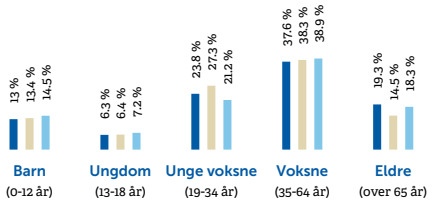
KVALITET PÅ SKOLENE

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	3 min
Kiwi Håpet	7 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

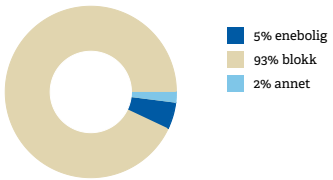
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.4 km
Polarhallen Fotball	**9 min** 0.8 km
Feel24 Håpet	**9 min**
Tromsø Treningssenter	**17 min**

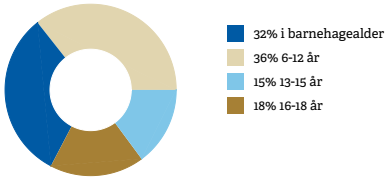
BOLIGMASSE



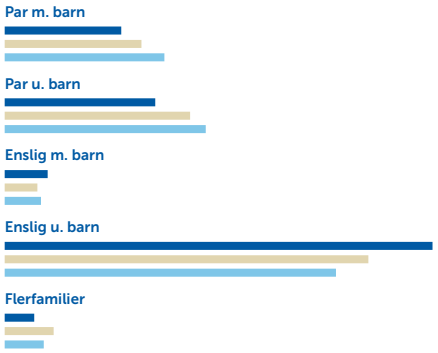
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



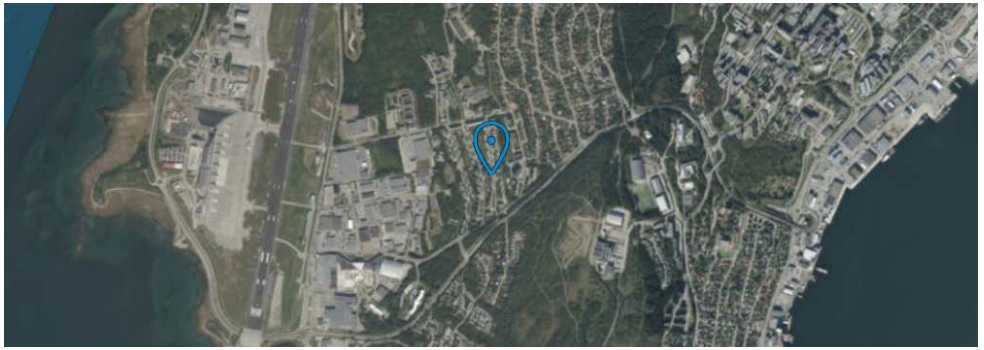
FAMILIESAMMENSETNING

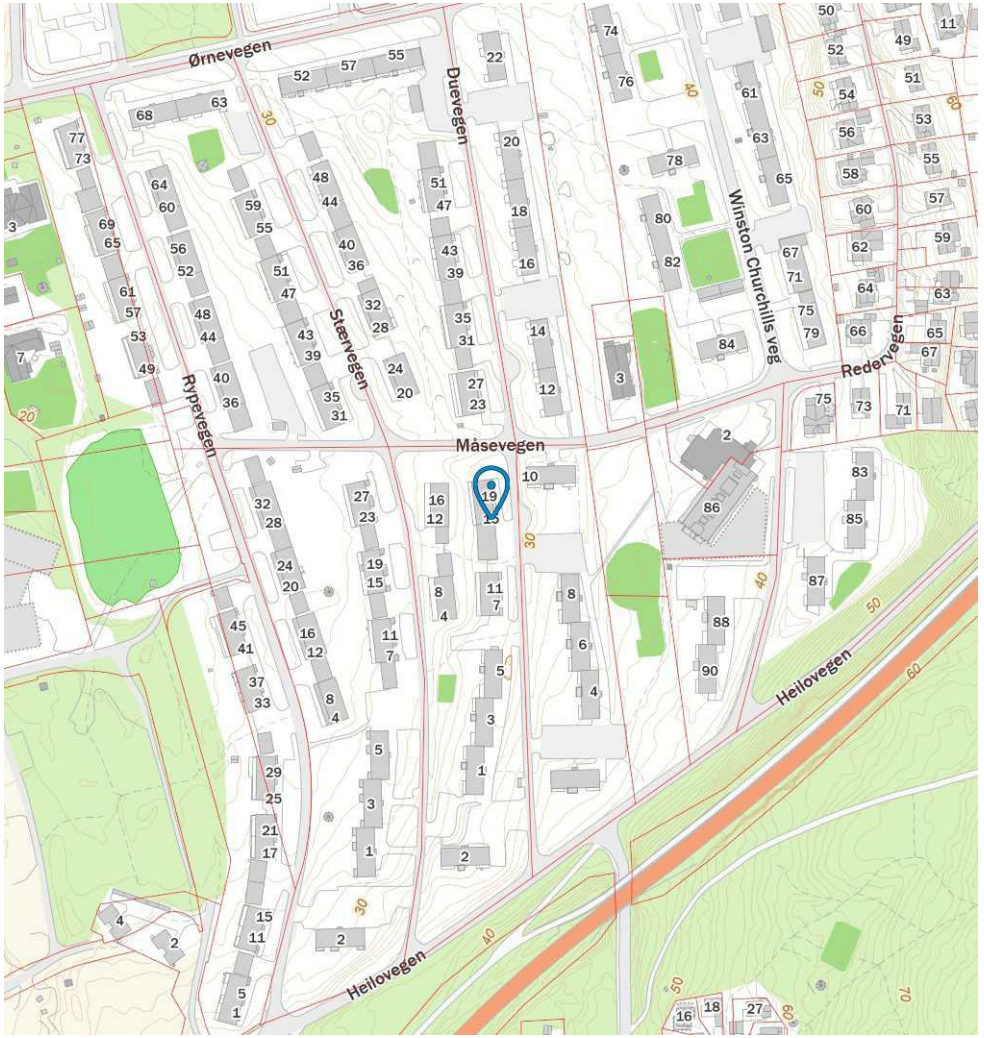


SIVILSTAND

		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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260061 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Duevegen 15, 9015 Tromsø.
Andelsnr. 612 i Olsgård II Borettslag, org.nr. 950221933, 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: 20260061
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no