

Velkommen til

Winston Churchills veg 86, 9014 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Winston Churchills veg 86
9014 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000,-	**BRA/BRA-i**	70 / 52 m²
Omkostninger	kr	9 230,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 859 230,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	866 720.02,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 725 950,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 947.89,-	**Etasje**	5

Energimerke 

Flott 2 -roms andelsleilighet med innglasset balkong. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje, adkomst via trapperom/heis, og består av entré, bad/wc, romslig soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning.

Vannbåren varme til radiator inkludert i felleskostnader. Praktisk sportsbod i samme etasje som leiligheten. Det finnes sykkelbod, og det er felles balkonger som kan benyttes av beboere. Veldrevet borettslag Borettslaget har gjennomført omfattende renovering og oppgradert innglassede balkonger, i tillegg er det skiftet vinduer, balkongdør og fasadeplater.

Her vil du bo i et veletablert og rolig boligområde på Tromsøyas vestside. Kort vei til Langnes handelspark, UNN/UiT, turterreng og treningssenter. Nærbutikk i tilknytning til bygget.

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
Winston Churchills veg 86, 9014 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 334 i MÅSEVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 948627418, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 716 720.02,-
Prisantydning	kr	2 850 000,-
Andel fellesgjeld	kr	866 720.02,-
Omkostninger	kr	9 230,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 725 950,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 725 950,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 947.89,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Kabel-TV og internett: kr 625,-
- Kapitalkostnad rente lån DNB: kr 1 685,02
- Kapitalkostnader avdrag lån DNB: kr 396,21
- Kapitalkostnad renter lån Husbanken: kr 1 747,81
- Kapitalkostnad avdrag lån Husbanken: kr 813,32
- Parkering fast: kr 80,-
- Varmeavgift: kr 450,-
- Andel felleskostnader: kr 3 150,53

Leiligheten selges i utgangspunktet uten fast parkeringsplass, da parkeringsplasser må søkes om hos styret ved salg, selv om det er inkludert et fast parkeringsgebyr på kr 80,- per måned i de nåværende felleskostnadene.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Agio Forvaltning pr. 04.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 65 551 665.11,- pr 04-07-2026

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

Bank: DNB
Lånenummer: 1213.85.67727
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 04.07.2026: kr 28 178 396,11
Andel av saldo: kr 387 575,55
Innfrielsesdato: 30.12.2058
Rente: 5,20 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 16717967
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 04.07.2026: kr 37 373 269,-
Andel av saldo: kr 479 144,47

Innfrielsesdato: 01.08.2052
Rente: 4,71 %

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 324 702,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 463 564,-

IN-Ordning
Det tilbys individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån i DNB (lånenummer 1213.85.67727). Dette gir andelseier mulighet til å ned- eller delbetale denne delen av fellesgjelden to ganger årlig, med forfall i juni og desember, for å oppnå lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er inngått avtale om IN-ordning for borettslagets lån i Husbanken.

Sikringsordning
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.

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
Agio Forvaltning AS
post@agioforvaltning.no tlf. 92452300
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: 52 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 15 m²
BRA totalt: 70 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
5

Parkering
Alle leiligheter selges uten parkeringsplass og/eller garasje, også dersom selger har parkeringsplass. Borettslaget har parkeringsplasser. Disse plassene må søkes om til styret og tildeles etter ansiennitet. Ellers har de 4 gjesteparkeringsplasser med helårsbruk. Selger opplyser at hun fikk raskt tildelt parkeringsplass da hun kjøpte.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 350, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 3 419 m². Iht. matrikkelrapport datert 01.07.2026 av TROMSØ kommune.

Tomten er fellesareal for borettslaget. Uteområdene er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer og noe grøntareal. Borettslaget har også fellesverandaer på bakkeplan.

Byggeår
1973 ifølge takstmann

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje, som består av følgende rom:

5. etasje
BRA-i 52 m²: Entré, stue, kjøkken, soverom, arbeidsrom og bad/wc/vaskerom.
BRA-e 3 m²: Bod.

Videre er det innglasset balkong på 15 m² med utgang fra stuen.

I tilstandsrapporten bemerkes det at bod i samme etasje på 3 m² er medtatt som eksternt bruksareal (BRA-e).

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1969. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Standard
Andelsleilighet fra 1973 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Nyere kjøkkeninnredning med slette fronter, over- og underskap samt benkeplate med kum. Integrerte hvitevarer. Ventilatorhette i børstet stål med avtrekk. Det er en 120 l bereder i kjøkkenbenk av ukjent alder. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen.

Bad/wc/vaskerom:
Badet er delvis fornyet i 2022. To vegger er kledd med baderoms-panel fra 2022. Øvrige vegger har eldre malt tapet, malt i 2022. Gulvbelegg er eldre våtroms-belegg, malt i 2022, med klem-ring til sluk i plast, sluk montert i 2022. Innredning med servant-skap og overskap med speil og lys. Badekar med dusj på vegg. Gulvmontert wc, toalett montert i 2024. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Rommet har åpne rør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Parkett i stue, kjøkken, entré, soverom og arbeidsrom. Eldre våtroms-belegg på bad/wc/vaskerom.
Vegger: Malte overflater. Baderoms-panel på to vegger i bad, øvrige vegger på bad er malt tapet.
Himling: Slett, malt tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong.

Innvendige dører:
Malte, profilerte innvendige dører.

Vannledninger:
Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør:
Synlige rørdeler av plast, fornyet i 2022.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk i himling på bad. Ventilatorhette i børstet stål med avtrekk på kjøkken.

Varmtvannstank:
120 l bereder i kjøkkenbenk av ukjent alder.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Samsvarserklæring foreligger fra 20.2.2017.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Ekstern bod på ca. 3 m² i samme etasje som leiligheten.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater - gulv: En del slitasje på parkett i stue/kjøkken.

- Bad - Overflater, vegger og himling: Ikke fagmessig utført overgang mellom tapet og eldre, malt gulvbelegg. Ikke fagmessig utsparing for rør ved badekar.

- Bad - Overflater gulv: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvbelegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dagens bruk med badekar medfører liten slitasje på gulvbelegg og medfører forlenget brukstid.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvbelegg og malt tapet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dagens bruk med badekar medfører liten slitasje på gulvbelegg og malt tapet og dette medfører forlenget brukstid.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Eldre kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: 120 l bereder i kjøkkenbenk av ukjent alder.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone er tilstøtende yttervegg og vegg av betong. Rommet har åpne rør. Hulltaking er ikke foretatt ved våtrom som delvis er nyere enn 5 år. Det er foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Rør til ny vask, badekar og dusjsett ble skiftet og lagt opp i 2022. Toalett ble byttet i 2024. Ufaglært arbeid: I 2022 ble det lagt baderoms-panel, satt opp ny baderomsinnredning og utført maling av gulv og tak. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: I forbindelse med balkongprosjektet i 2021 ble det boret hull i et radiatorrør ca. 10 cm under leiligheten, noe som førte til vannskader i leiligheten under. Det ble ikke registrert vannskader i denne leiligheten. Skaden er ikke utbedret.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Rør for opplegg til vask og dusj på bad ble skiftet i 2022. Ny drenering ble utført i 2017 i regi av borettslaget.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Ny installasjon på bad i 2022 (lys og stikk, tilkobling av speil med lys). Elektrisk tilsyn ble gjennomført i juni 2026 uten avdekkede feil eller mangler som må utbedres.

Pkt. 20: Glassbalkonger ble bygget i 2021. Den gamle balkongen på 4 m² ble bygget inn som en del av soverommet, med isolering, veggpanel og sementering av tidligere balkong. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Ny drenering i regi av borettslaget ble utført i 2017. I forbindelse med balkongprosjektet i 2021 ble det også utført asbestsanering.

Pkt. 31: Varmluft på ovn ser ut til å ikke fungere ved at ovnen ikke varmes opp hver gang. Øvrige funksjoner på ovnen fungerer. Feilen er

ikke utbedret.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikk-malte vinduer med 2-lags energi-glass som er ut mot innglasset balkong. Årstall: 1991.

Dører:
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert. Fabrikkmalt balkongdør med glass og med utgang fra stue fra 2021.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong med utgang fra stue på 5 m² med betongdekke pålagt filt. Vegger med glass, fasadeplater og metall. Årstall: 2021.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Håpet-området på Tromsøya, i et etablert blokkområde like ved Langnes. Coop Extra Håpet ligger i samme bygning, så dagligvarehandelen er unnagjort uten å ta på seg yttertøyet. Kiwi Håpet er også i nærheten, et par minutters gange unna.

Mortensnes skole (1.-7. trinn) ligger rundt ti minutters gange unna, og Langnes skole (8.-10. trinn) er enda nærmere, under ti minutter til fots. Det er også flere barnehager i området, blant annet Polarhagen, Sjømannsbyen og Hvalrossen, alle innen kort gangavstand. Tromsø International School, som tilbyr IB-program fra 1. til 10. trinn og er kjent for sitt internasjonale miljø, ligger rundt et kvarters gange unna.

Nærmeste bussholdeplass ved Olsgårdvegen er et par minutters gange, med flere linjer som gir forbindelse videre inn til sentrum. Tromsø lufthavn Langnes ligger fem minutter unna med bil. Jekta Storsenter, som er det største kjøpesenteret i Nord-Norge med over 130 butikker, nås på et kvarters kjøretur, og apotek finner du der også.

Fra vinterhagen og de øvre etasjene ser man ut mot åsen bak bebyggelsen, med skog tett på. Turmulighetene i nærområdet er gode, med marka tilgjengelig rett utenfor boligfeltet. Tromsøyas merkede turstier, blant annet opp mot Skihytta og Varden, er tilgjengelige fra øya og gir mulighet for turer både sommer og vinter.

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
Komfyr, induksjonstopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger, 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
Hovedbygning:
Boligen har ferdigattest for nybygg datert 04.11.1975. 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.

Fasadeendring og balkonger:
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring med ny kledning og større balkonger datert 02.06.2022. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Fjernvarme.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for levering av både bredbånd og TV. Kostnaden for dette er kr 499,- per måned og er inkludert i felleskostnadene. Avtalen ble vedtatt på generalforsamling 16.03.2026 og inkluderer pakken «Frihet L» med 320 poeng som kan benyttes til valg av bredbåndshastighet og tilkobling av TV- og strømmetjenester.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og felles parkeringsplass 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 av Kommuneplan (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone for støy (Kp Støysone) i henhold til kommuneplanens arealdel.

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 704 739,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 818 954,-.

Andel felles formue
kr 112 343,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Boligbyggelaget Nord (BONORD) og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

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

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Hanne Cecilie Torsdóttir Wolden

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

Andre relevante opplysninger
Måsevegen Borettslag er et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Nord (BONORD) og forvaltes av Agio Forvaltning AS. Borettslaget består av 78 boenheter. Styreleder er Sissel Anette Myhre. Kontakt: post@agioforvaltning.no.

Fra ordinær generalforsamling 16. mars 2026 ble følgende vedtatt:

* Ny fellesavtale med Telenor for bredbånd og TV ('Frihet L').
* Nye, moderniserte vedtekter.

Balkongprosjektet med innglassing fra Balco har en pågående reklamasjonssak. Styret har innhentet dokumentasjon og saken er fortsatt åpen.

Borettslaget har serviceavtaler for varmeanlegg (Rørleggermester Reidar Skagseth), brannvarslingsanlegg og generelle huselektrikertjenester (Nor-El), nøkkelservice (Avarn, med egenandel for beboere) og porttelefonsystem (Certego). Bygget har heis. Røyking er forbudt i alle fellesarealer, inkludert heis, trapper og garasjeanlegg.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Støyende arbeid er begrenset til etter kl. 09:00 og før kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 11:00 og kl. 19:00 på lørdager. Grilling er ikke tillatt på borettslagets eiendom, verken på fellesveranda eller egen balkong. Det er ikke tillatt å bygge inn rørgjennomføringer. Ytterdørslåsen til leiligheten eies av borettslaget og kan ikke skiftes.

Kun fysiske personer kan eie andel, og ingen kan eie mer enn én andel. Stat, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene.

Et tidligere søksmål knyttet til installasjon av varmeanlegg ble løst ved forlik, hvor borettslaget ble tilkjent ca. kr 500 000,-. Søksmålsfristen i en sak mot Coop angående montering av stillas utløp i november 2025.

Styret opprettet en Facebook-side for borettslaget i 2025 for enklere kommunikasjon mellom beboerne.

Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre beboerne. Husdyreiere plikter å fjerne ekskrementer, og balkonger skal ikke være oppholdsplass for husdyr. Det er båndtvang for hunder. I henhold til ordensreglene forutsettes det at heis ikke benyttes til og fra leiligheten med husdyr.

Beboerne har ansvar for renhold av gangen utenfor egen bod. Det forventes deltakelse på fellesdugnader vår og høst. Ved oppussing av kjøkken og bad skal styret varsles i forkant. Dersom radiatorer må tas ned, skal dette utføres av borettslagets avtalefirma.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 15-07-2026.
Bod i samme etasje på 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter

avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 15.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 23.07.2026
- Energiattest datert 22.07.2026
- Vedtekter datert 18.06.2024
- Husordensregler datert 25.06.2024
- Protokoll fra årsmøte datert 16.03.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 04.11.1975 og 02.06.2022
- Matrikkelrapport datert 16.09.2025
- Kommuneplankart datert 01.07.2026
- Reguleringsplankart datert 01.07.2026
- 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
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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





Praktisk U-formet kjøkken med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.





Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord.






LG
Steam
Inverter
Direct Drive 8 / 5kg
STEAM CYCLE
Cotton
Eco 40-60
Mixed Fabric
Easy Care
Baby Steam Care
Normal Dry
Low Temp. Dry
Time Dry
Quick 30
Rinse+Spin







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.

WINSTON CHURCHILLS VEG 86

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	17 min / 1.5 km
Langnes skole (8-10 kl.)	391 elever, 30 klasser	7 min / 0.6 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	96 elever, 6 klasser	17 min / 1.3 km
Breivang videregående skole	156 elever, 12 klasser	16 min / 1.3 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	800 elever, 48 klasser	5 min / 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

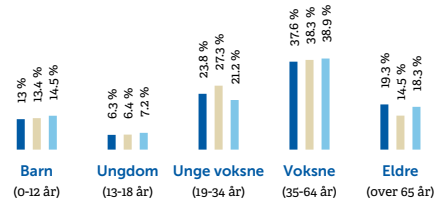
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	2 min
Kiwi Håpet	8 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

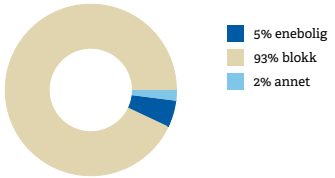
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole	Aktivitetshall, ballspill	6 min / 0.4 km
Mortensnes skole	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min / 0.8 km
Feel24 Håpet		10 min
Tromsø Treningssenter		17 min

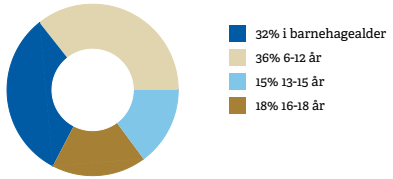
BOLIGMASSE



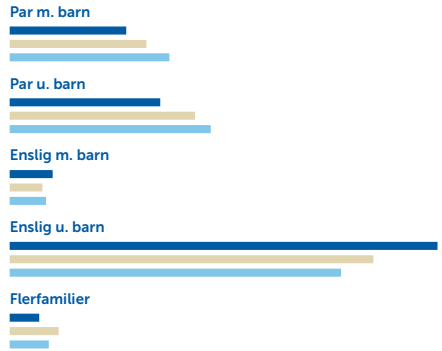
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	14 min
Boots apotek Jekta	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



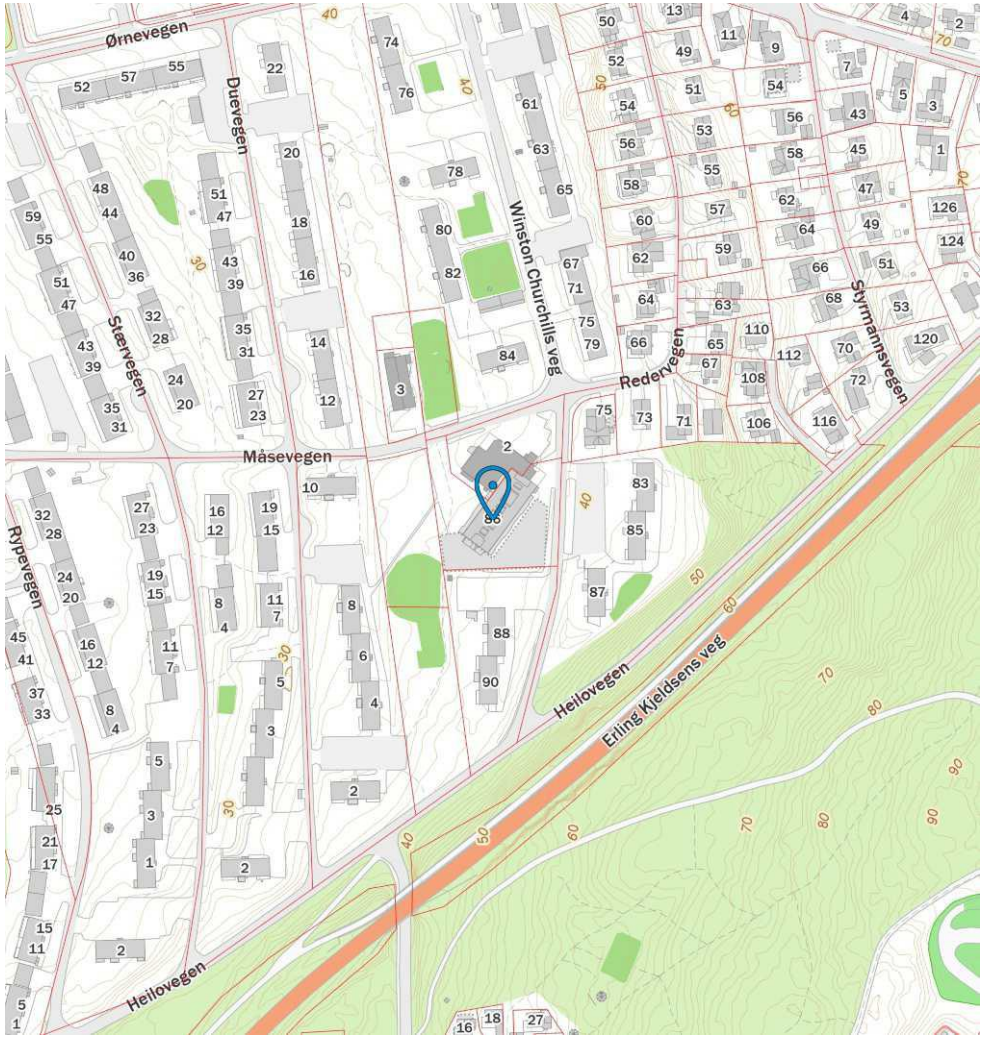
SIVILSTAND

	Håpet	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

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 350
Andelsnummer 334

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 15.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2010 **Eiendomsverdi ref nr:** LO2008

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 2023

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

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

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 350
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

Leilighet i 4. etg. hvor deler av bad/wc/vaskerom, soverom og arbeidsrom er renovert i 2022.

En del mindre slitasje på parkett i stue/kjøkken.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv.
Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.

Arbeidsrom og soverom er renovert i 2023.

Malte, profilerte dører.

Etasjeskille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom som delvis er fornyet i 2022.

Arbeidene ved rommer fra 2022 er dokumentert med bilder.

To vegger på bad er fornyet med baderoms-panel fra 2022.
Resterende vegger er med eldre malt, tapet, som er malt i 2022.

Eldre gulvbelegg med klem-ring til sluk i plast. Sluk montert i 2022.

Badekar med dusk på vegg, gulv-montert wc, og baderoms-innredning med servant-skap og overskap med speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Toalett montert i 2024.

Mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator-hette i børstet stål med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast fornyet i 2022.

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

120 l bereder i kjøkkenbenk.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

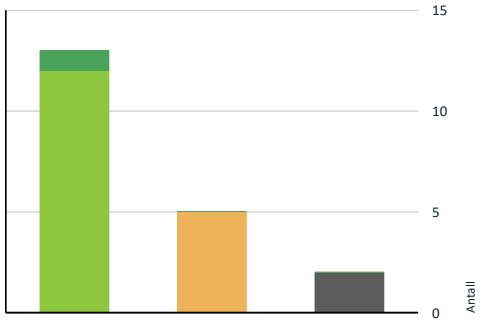
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 350
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Delvis renovert bad. Renovert arbeidesrom og soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikk-malte vinduer med 2- lags energi-glass som er ut mot innglasset balkong.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Fabrikkmalt balkongdør med glass og med utgang fra stue fra 2021.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med utgang fra stue på 5 m2 med betong dekke pålagt filt
Vegger med glass, fasadeplater og metall.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett på gulv.

Arbeidsrom og soverom er renovert i 2023.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje på parkett i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Parkett kan slipes og lakkeres eller skiftes ut.



Slitasje på parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille av betong.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 350
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, profilerte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ingen observasjoner opplyst av eier.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom som delvis er fornyet i 2022.

Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Arbeidene ved rommet fra 2022 er dokumentert med bilder.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
To vegger på bad er fornyet med baderoms-panel fra 2022.
Resterende vegger er med eldre malt tapet, som er malt i 2022.

Vurdering av avvik:
• Ikke fagmessig utført overgang mellom tapet og eldre, malt gulvbelegg. Ikke fagmessig utsparing for rør ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må malt tapet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dagens bruk med badekar medfører liten slitasje på vegger og medfører forlenget brukstid.



Ikke fagmessig utført overgang mellom tapet og eldre, malt gulvbelegg



Ikke fagmessig utført utsparing for rør ved badekar.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Eldre våtroms-belegg som er malt i 2022.

Vurdering av avvik:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvbelegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dagens bruk med badekar medfører liten slitasje på gulv-belegg/membran og medfører forlenget brukstid.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Eldre gulvbelegg med klem-ring til sluk i plast. Sluk montert i 2022.

Vurdering av avvik:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvbelegg og malt sytrie-tapet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dagens bruk med badekar medfører liten slitasje på gulv-belegg/membran og malt tapet og dette medfører forlenget brukstid.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badekar med dusk på vegg, gulv-montert wc, og baderoms-innredning med servant-skap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Toalett montert i 2024.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våt-sone
Våt-sone er tilstøtende yttervegg og vegg av betong.

Rommer har åpne rør.

Hulltaking er ikke foretatt ved våtrom som delvis er nyere enn 5 år.

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

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Nyere ventilator-hette i børstet stål med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvanns-ledninger i kobber.

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.



Kobberrør med overgang til rør i stål på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast fornyet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

120 l bereder i kjøkkenbank av ukjent alder.

Elektrisk anlegg

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 350
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

Samsvarserklæring foreligger fra 20.2.2017.

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

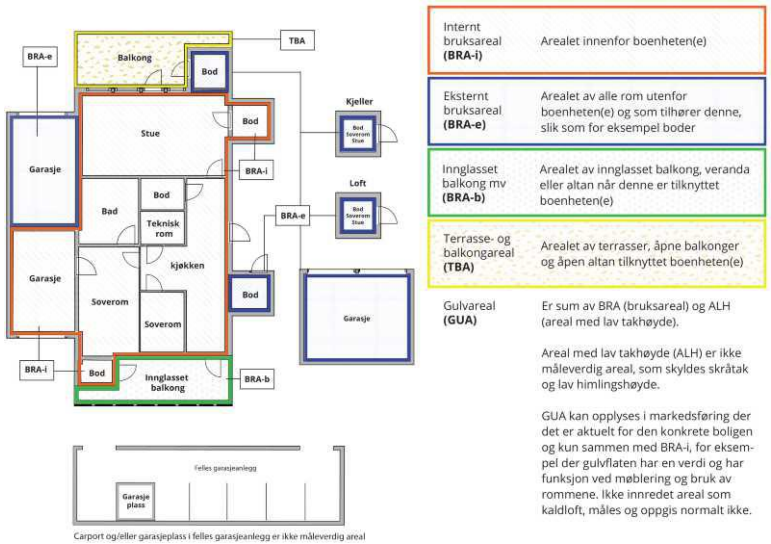
Hva er måleverdig areal?

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.

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 350
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	52	3	15	70	
SUM	**52**	**3**	**15**		
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, arbeidsrom, bad/wc/vaskerom		Innglasset balkong

Kommentar

Bod i samme etasje på 3 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

Kommentar: Delvis renovert bad og renovert arbeides-rom og soverom i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Tor-Arne Wolden	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	350		0	3419.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Winston Churchills veg 86

Hjemmelshaver
Måsevegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MÅSEVEGEN BORETTSLAG	948627418			Wolden Hanne Cecilie Torsdóttir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
334	112 343	*01.01.2026*	886 770	*04.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 5. etg. i Winston Churchills veg på Håpet, ca. 4 km fra Tromsø sentrum.
Kort vei til UNN/UiT, Jekta, flyplass, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Borettslaget har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstvei.

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.

Winston Churchills veg 86 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 350
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.07.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	
2	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Wolden, Hanne Cecilie
23.07.2026
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

Hanne C Torsdóttir Wolden

Boligen

Winston Churchills veg 86
9014 TROMSØ

5501-117/350/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Gunge VVS AS/Bademiljø Langnes
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte og opplegg av rør til ny vask, badekar og dusjssett
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: HT Rør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Legge baderomsplater, sette opp ny baderomsinnredning, maling av gulv og tak

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

I tidligere salgsoppgave beskrevet at det i forbindelse med balkong-prosjekt i 2021 ble boret hull i radiatorrør ca 10 cm under leiligheten, noe som førte til vannskader i leiligheten under. Ingen vannskader i denne leiligheten. Takstmann var på den tiden involvert for å verifisere dette.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Gynge VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte/bytte av rør for opplegg til vask og dusj på bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Usikkert
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering i 2017, i regi av borettslaget, usikkert hvilket firma som var involvert

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Arctic Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon på Bad: lys og stikk tilkobling av speil med lys. Åpent anlegg. Referanseinstallasjonsmetode C Firma I-Lumen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Arva AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisitettilsyn juni 2026 uten avdekket feil eller mangler som må utbedres

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget til glassbalkonger i 2021
Gamle balkong på 4 kvadratmeter ble bygget inn som en del av soverommet. Isolering, veggpanel, sementering av tidligere balkong under ombygging gjort privat

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Prosjektet søkt om og godkjent av kommune tilbake i 2021

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligsalgsrapport/Tilstandsvurdering fra boligsalg i 2021

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering i regi av Borettslaget ifølge tidligere salgsoppgave Ifm balkongprosjekt i 2021 også utført asbestsanering. Polygon involvert i dette

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

• **Ja**

Varmluft på ovn ser ut til å ikke fungere ved at ovnen ikke varmes opp hver gang. Øvrig funksjoner på ovnen fungerer som det skal

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

VEDTEKTER

for Måsevegen borettslag, org nr. 948 627 418
tilknyttet Bo Nord

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.01.1971, *sist endret den 18.06.2024.*
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske 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 en måned etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. (Brl. § 5-7)

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. 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. (Brl. § 2-1, (2)

(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 bolig formål 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. (Brl. § 5-11)

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

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

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:

1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år. (§ 5-5)

2. Andelseieren er en juridisk person.

3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

   (Punkt 2., 3., 4. og 5. knyttes il Brl. § 5-6)

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) Korttidsutleie, og utleie i næringsøyemed, som for eksempel, men ikke begrenset til, AirBnB er ikke tillatt.

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

(5) 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 fra stoppekran, 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. (Brl. 5-12)

(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) Det er ikke tillatt å bygge/kle inn rørgjennomføringer i stue, soverom eller bad. Årsaken til det er at eventuelle vannlekkasjer kan gjøre stor skade da de blir vanskeligere å oppdage.

(4) Dersom du skal pusse opp kjøkken og/eller bad skal styret varsles i god tid i forkant, fordi borettslaget kan utføre bytte av rør, stoppekraner og sluk samtidig. Alt av arbeid i forbindelse med rør og elektrisk skal utføres av fagpersoner. Godkjent våtromsbedrift skal utføre alt arbeid med membran, tetting, og gjennomføringer på bad. Jobben skal dokumenteres fra utførende firma. Dette bl.a. av hensyn til forsikring.

(5) Skal du pusse opp stue eller soverom, og må ta ned radiatoren(e) skal det gjøres av firma som borettslaget har avtale med. som har montert anlegget og som er ansvarlig entreprenør dersom feil oppstår.

(6) Vedlikehold av innvendig balkong er andelshavers ansvar. Det gjelder også dersom luker/dører blir ødelagt.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. (Brl. § 5 - 17) Borettslaget kan kreve kostnadene dekket av andelseieren etter § 5-13.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. (Brl. 5-17)

(4) Borettslagets ansvar for vedlikehold av yttervegger gjelder utsiden av balkonglukene og -dørene.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. (Brl. § 5-17)

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. (Brl. § 4-1, (5).

(

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c) salg eller kjøp av fast eiendom,
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. (Brl. §7-9)

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Måsevegen borettslag

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt. Leilighetene skal ikke brukes slik at de sjenerer andre. Reglementet skal sikre borettshavernes ro og hygge i hjemmene.

1. **Ro i leilighetene**
   Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 - kl. 07:00. Bruk av vaskemaskin, støvsuger og lignende skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Radio og TV må benyttes dempet.

   Støyende arbeid som f.eks. banking, saging og boring er ikke tillatt i tidsrommet:
   Før kl. 09:00 og etter kl. 20:00 i ukedagene.
   Før kl. 11:00 og etter kl. 19:00 på lørdager.
   Slikt arbeid **skal ikke forekomme** på søn- og helligdager. Da skal det være ro.
   Disse tidspunktene gjelder dersom du selv skal foreta nevnte arbeider.
   Ved innleie av firma, må det kunne bores utenom de oppsatte tidspunkt.
   Det skal varsles i forbindelse med oppussing og renoveringsarbeid i leiligheta.

2. **Innebygging av rør**
   Det er ikke tillatt å bygge/kle inn rørgjennomføringer i stue, soverom eller bad. Årsaken til det er at eventuelle vannlekkasjer kan gjøre stor skade før de blir oppdaget.

3. **Oppussing kjøkken og bad**
   Dersom du skal pusse opp kjøkken og/eller bad skal styret varsles i god tid i forkant, fordi borettslaget kan utføre bytte av rør, stoppekraner og sluk samtidig. Alt av arbeid i forbindelse med rør og elektrisk skal utføres av fagpersoner. Godkjent våtromsbedrift skal utføre alt arbeid med membran, tetting, og gjennomføringer på bad. Jobben skal dokumenteres fra utførende firma. Dette bl.a. av hensyn til forsikring.

4. **Varme og radiatorer**
   Skal du pusse opp stue og/eller soverom og må ta ned radiatoren(e), skal det gjøres av firma som borettslaget har avtale med, og som er ansvarlig entreprenør dersom feil oppstår. Kostnaden dekkes av borettshaver som en del av ansvar for innvendig vedlikehold.

5. **Branndører**
   Branndørene mot sør (nødutgang) skal normalt sett ikke stå åpne, men dersom de gjør det og du skal lukke døra. ***Ikke rykk den løs fra magneten***. Da ødelegges festet og branndørfunksjonen virker ikke lenger. Det er en rød knapp på magneten på veggen. Denne trykkes inn og døra lukkes av seg selv.

6. **Grilling**
   Det er ikke tillatt å grille på borettslaget eiendom, verken på fellesveranda eller i egen balkong.

7. **Fellesareal**
   Personlige eiendeler skal ikke settes i byggets fellesareal. Det gjelder både i inngangspartiet, trappeoppgangene, korridorene og i gangen utenfor bodene. Søppel skal ikke settes utenfor leilighetene eller andre steder i fellesarealene i påvente av at du skal gå ut med søppelet.

   Styret minner også om røykeforbudet i alle fellesareal. Det omfatter også heisen, trappene og garasjeanlegget.

8. **Bruksoverlating**
   All bruksoverlating skal godkjennes av styret før overlating foretas. Korttidsutleie og utleie i næringsøyemed, som for eksempel, men ikke begrenset til, AirBnB er tillatt i inntil en måned per år. Slik utleie skal også varsles til styret.

9. **Dører i fellesareal**
   Hver beboer er forpliktet til å holde alt av dører i fellesarealene låst! Det gjelder dog ikke branndør ut til trapperom, rømningsvei (baktrapp) og mellomdør i korridor.

10. **Risting og tørking av tøy**
    Risting av tepper og matter skal ikke skje i trappeoppgangene eller fra leilighetsbalkongen. Risting skal foretas på nederste fellesveranda mot sør. Påse at ingen er under verandaen før du rister, slik at risting kan foregå uten sjenanse for andre beboere.

11. **Renhold og vedlikehold**
    - Alle beboerne er ansvarlig for renhold av gangen utenfor bodene på sin side.
    - Alle rom skal være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløshet fra borettshaver eller noen borettshaver har gitt tilgang til leiligheten, er han/hun selv ansvarlige for. Borettshaver er også ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.
    - Borettshaver må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten. Det må også varsles om eventuelle skader på leiligheten.
    - Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Det forutsettes imidlertid at heisen ikke benyttes til og fra leiligheta.
    - Røyking er ikke tillatt i byggets fellesarealer. Røyking i garasjeanlegget skal ikke forekomme.
    - Tap av nøkler eller brikke skal umiddelbart meldes styret slik at disse kan sperres. Bestilte nøkler og brikker sendes til og leveres ut av styret. Disse kostnadene dekkes av borettshaver/beboer.
    - Låsen i ytterdøra til leiligheta er borettslagets eiendom og låsen skal alltid være tilknyttet borettslagets låssystem. Det er derfor ikke er tillatt å skifte lås.

12. **Tilgang til leilighetene**
    Styret skal ha anledning til uhindret å foreta kontroll av leilighetene for å konstatere eventuelle mangler i leilighetene (f.eks. ved vannlekkasje).
    I samsvar med Borettslagsloven må borettshaverne selv besørge innvendig vedlikehold av leilighet og bod, eventuelt rette seg etter pålegg fra styret i forbindelse med oppussing.
    Styret gjør for øvrig oppmerksom på at styret i all hovedsak er ansvarlig for ivaretakelse av bygg og eiendom. Utover dette er det i styrets interesse

og tilrettelegge for felles trivsel i borettslaget. Dette fordrer også positiv deltakelse fra hver enkelt beboer.

13. Parkering

Parkeringsplassene er tydelig skiltet/merket.

Alle biler som er parkert på borettslaget eiendom skal ha parkeringstillatelse liggende godt synlig i bilens frontrute. Det gjelder også for gjester. Det skal være samsvar mellom bilnummer på parkeringstillatelse og registreringsnummer på bilen.

Biler uten parkeringstillatelse kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko og uten at varsel blir gitt.

Det skal alltid søkes til styret før parkeringsplass tas i bruk.

Bilen skal være jevnlig i bruk, dvs. at de ikke skal «hensettes»/lagres på borettslagets eiendom og bilen skal disponeres av borettshaver.

Firmabiler og biler tilhørende leietakere **kan** få tildelt plass dersom det er ledig. Dersom en borettshaver anskaffer bil og får behov for parkeringsplass, og det ikke er noen ledig, må firmabiler og/eller leietakere vike plass. De kan dermed måtte gi fra seg den tildelte parkeringsplassen.

Borettslaget har for tiden ikke gjesteparkeringer, og det er usikkert om vi har ledig kapasitet til gjesteparkering når alt er klart.

14. Postkasser

Ved første gangs innflytting, ved kjøp av leilighet, dekker borettslaget kostnaden til innkjøp av navneskilt. Skilt bestilles via styret.
Dersom endring eller nytt navn skal tilføyes på postkassene, skal bestilling av nye skilt skje via styret. Denne kostnaden tilfaller borettshaver/beboer. Eventuelle leietakere dekker hele kostanden til navneskilt selv. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene eller navneskiltene med tusj eller sette opp lapper med unntak av "Ingen reklame". Sistnevnte fås ved henvendelse til styret.

Styret i Måsevegen borettslag

Ordensregler for Måsevegen borettslag

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt. Leilighetene skal ikke brukes slik at de sjenerer andre. Reglementet skal sikre borettshavernes ro og hygge i hjemmene.

1. **Ro i leilighetene**
   Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 - kl. 07:00. Bruk av vaskemaskin, støvsuger og lignende skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Radio og TV må benyttes dempet.

   Støyende arbeid som f.eks. banking, saging og boring er ikke tillatt i tidsrommet:
   Før kl. 09:00 og etter kl. 20:00 i ukedagene.
   Før kl. 11:00 og etter kl. 19:00 på lørdager.
   Slikt arbeid **skal ikke forekomme** på søn- og helligdager. Da skal det være ro.
   Disse tidspunktene gjelder dersom du selv skal foreta nevnte arbeider.
   Ved innleie av firma, må det kunne bores utenom de oppsatte tidspunkt.
   Det skal varsles i forbindelse med oppussing og renoveringsarbeid i leiligheta.

2. **Innebygging av rør**
   Det er ikke tillatt å bygge/kle inn rørgjennomføringer i stue, soverom eller bad. Årsaken til det er at eventuelle vannlekkasjer kan gjøre stor skade før de blir oppdaget.

3. **Oppussing kjøkken og bad**
   Dersom du skal pusse opp kjøkken og/eller bad skal styret varsles i god tid i forkant, fordi borettslaget kan utføre bytte av rør, stoppekraner og sluk samtidig. Alt av arbeid i forbindelse med rør og elektrisk skal utføres av fagpersoner. Godkjent våtromsbedrift skal utføre alt arbeid med membran, tetting, og gjennomføringer på bad. Jobben skal dokumenteres fra utførende firma. Dette bl.a. av hensyn til forsikring.

4. **Varme og radiatorer**
   Skal du pusse opp stue og/eller soverom og må ta ned radiatoren(e), skal det gjøres av firma som borettslaget har avtale med, og som er ansvarlig entreprenør dersom feil oppstår. Kostnaden dekkes av borettshaver som en del av ansvar for innvendig vedlikehold.

5. **Branndører**
   Branndørene mot sør (nødutgang) skal normalt sett ikke stå åpne, men dersom de gjør det og du skal lukke døra. ***Ikke rykk den løs fra magneten***. Da ødelegges festet og branndørfunksjonen virker ikke lenger. Det er en rød knapp på magneten på veggen. Denne trykkes inn og døra lukkes av seg selv.

6. **Grilling**
   Det er ikke tillatt å grille på borettslaget eiendom, verken på fellesveranda eller i egen balkong.

7. **Fellesareal**
   Personlige eiendeler skal ikke settes i byggets fellesareal. Det gjelder både i inngangspartiet, trappeoppgangene, korridorene og i gangen utenfor bodene. Søppel skal ikke settes utenfor leilighetene eller andre steder i fellesarealene i påvente av at du skal gå ut med søppelet.

   Styret minner også om røykeforbudet i alle fellesareal. Det omfatter også heisen, trappene og garasjeanlegget.

8. **Bruksoverlating**
   All bruksoverlating skal godkjennes av styret før overlating foretas. Korttidsutleie og utleie i næringsøyemed, som for eksempel, men ikke begrenset til, AirBnB er tillatt i inntil en måned per år.

9. **Dører i fellesareal**
   Hver beboer er forpliktet til å holde alt av dører i fellesarealene låst! Det gjelder dog ikke branndør ut til trapperom, rømningsvei (baktrapp) og mellomdør i korridor.

10. **Risting og tørking av tøy**
    Risting av tepper og matter skal ikke skje i trappeoppgangene eller fra leilighetsbalkongen. Risting skal foretas på nederste fellesveranda mot

sør. Påse at ingen er under verandaen før du rister, slik at risting kan foregå uten sjenanse for andre beboere.

11. **Renhold og vedlikehold**
    - Alle beboerne er ansvarlig for renhold av gangen utenfor bodene på sin side.
    - Alle rom skal være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløshet fra borettshaver eller noen borettshaver har gitt tilgang til leiligheten, er han/hun selv ansvarlige for. Borettshaver er også ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.
    - Borettshaver må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten. Det må også varsles om eventuelle skader på leiligheten.
    - Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Det forutsettes imidlertid at heisen ikke benyttes til og fra leiligheta.
    - Røyking er ikke tillatt i byggets fellesarealer. Røyking i garasjeanlegget skal ikke forekomme.
    - Tap av nøkler eller brikke skal umiddelbart meldes styret slik at disse kan sperres. Bestilte nøkler og brikker sendes til og leveres ut av styret. Disse kostnadene dekkes av borettshaver/beboer.
    - Låsen i ytterdøra til leiligheta er borettslagets eiendom og låsen skal alltid være tilknyttet borettslagets låssystem. Det er derfor ikke er tillatt å skifte lås.

12. **Tilgang til leilighetene**
    Styret skal ha anledning til uhindret å foreta kontroll av leilighetene for å konstatere eventuelle mangler i leilighetene (f.eks. ved vannlekkasje).
    I samsvar med Borettslagsloven må borettshaverne selv besørge innvendig vedlikehold av leilighet og bod, eventuelt rette seg etter pålegg fra styret i forbindelse med oppussing.
    Styret gjør for øvrig oppmerksom på at styret i all hovedsak er ansvarlig for ivaretakelse av bygg og eiendom. Utover dette er det i styrets interesse og tilrettelegge for felles trivsel i borettslaget. Dette fordrer også positiv deltakelse fra hver enkelt beboer.

13. Parkering

Parkeringsplassene er tydelig skiltet/merket.

Alle biler som er parkert på borettslaget eiendom skal ha parkeringstillatelse liggende godt synlig i bilens frontrute. Det gjelder også for gjester. Det skal være samsvar mellom bilnummer på parkeringstillatelse og registreringsnummer på bilen.

Biler uten parkeringstillatelse kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko og uten at varsel blir gitt.

Det skal alltid søkes til styret før parkeringsplass tas i bruk.

Bilen skal være jevnlig i bruk, dvs. at de ikke skal «hensettes»/lagres på borettslagets eiendom og bilen skal disponeres av borettshaver.

Firmabiler og biler tilhørende leietakere **kan** få tildelt plass dersom det er ledig. Dersom en borettshaver anskaffer bil og får behov for parkeringsplass, og det ikke er noen ledig, må firmabiler og/eller leietakere vike plass. De kan dermed måtte gi fra seg den tildelte parkeringsplassen.

Borettslaget har for tiden ikke gjesteparkeringer, og det er usikkert om vi har ledig kapasitet til gjesteparkering når alt er klart.

14. Postkasser

Ved første gangs innflytting, ved kjøp av leilighet, dekker borettslaget kostnaden til innkjøp av navneskilt. Skilt bestilles via styret.
Dersom endring eller nytt navn skal tilføyes på postkassene, skal bestilling av nye skilt skje via styret. Denne kostnaden tilfaller borettshaver/beboer. Eventuelle leietakere dekker hele kostanden til navneskilt selv. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene eller navneskiltene med tusj eller sette opp lapper med unntak av "Ingen reklame". Sistnevnte fås ved henvendelse til styret.

Styret i Måsevegen borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

073 - Måsevegen Borettslag

Org.nr. 948627418

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for	**073 - Måsevegen Borettslag**
Organisasjonsnummer:	948627418
Dato:	16.03.26
Sted:	Grand hotell Tromsø
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte
b) Godkjenning av innkalling
c) Valg av referent
d) Valg av møteleder
e) Valg av protokollunderskrivere
f) Valg av tellekorps
g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

Denne årsmeldingen gir en samlet oversikt over styrets arbeid og viktige saker i Måsevegen Borettslag i 2025. Året har vært preget av overgang til nytt styre, opprydding i pågående og uavklarte saker, samt igangsetting av flere tiltak for bedre drift, sikkerhet og kommunikasjon med beboerne.

Styret i 2025 har bestått av:
Sissel Anette Myhre – styreleder
Slaven Krehic – styremedlem
Stian Paulsen – styremedlem
Ine Bakland – styremedlem

Varamedlemmer:
Bjørg Heidi Olsen
Anne-Helene Hansen
Kjersti Stenrød

Det nye styret tiltrådte våren 2025 og gjennomførte sitt første møte 3. juni 2025. Styret har hatt månedlige møter i perioden. Arbeidet har i stor grad handlet om å skaffe oversikt over tidligere vedtak og pågående saker, ettersom dokumentasjon og historikk delvis manglet ved overtakelse.

Styret vedtok på første møte å la varamedlemmer ha møterett, men ikke møteplikt, for å sikre at alle perspektiver kom frem i saker hvor dette var viktig, samt sikre transparens i styrets arbeid. Åpenhet og tydelig kommunikasjon har vært et fokusområde for dette styret.

Det ble opprettet en egen Facebook-side for borettslaget for å sikre enklere og raskere kommunikasjon med beboerne og beboere seg i mellom. Lavterskel kommunikasjon. Styret startet

arbeid med nytt velkomstbrev til nye beboere. Gammel styremail-løsning ble avviklet, og overgang til mer ryddige digitale løsninger ble etablert.

Parkering har vært en gjennomgående og omfattende sak i 2025. Styret har arbeidet med å få full oversikt over eksisterende parkeringsplasser og vurdert mulighet for flere plasser. Parkeringspriser og tidligere utydelig praksis ble gjennomgått, med mål om mer ryddig, rettferdig og forutsigbar fakturering. Det ble vedtatt å etablere fire gjesteparkeringsplasser med helårsbruk i dialog med Tromsø parkering. Flere søknader om faste og midlertidige parkeringsplasser ble behandlet fortløpende.

Dokumentasjon knyttet til reklamasjon på Balco-prosjektet (innglassede balkonger) var dessverre ikke umiddelbart tilgjengelig for det nye styret, da tidligere e-postskorrespondanse knyttet til saken var slettet før det nye styret tok over. Styret henvendte seg til tidligere prosjektleder om å få hans kopier av eksisterende filer knyttet til saken. Disse er nå kommet styret i hende, men saken er enda åpen.

Anbudsprosess for maling og belegg av bygningsmassen ble gjennomført etter vedtak i generalforsamling 2025. Etter evaluering av fire tilbud ble Malersentralen AS valgt som leverandør. Tilbudssummene varierte fra 1.441.489,- til 2.055.817,- kr inkl mva. Malersentralen ble vurdert til å ha det mest gunstige tilbudet, og var også billigst. De andre tilbudene hadde lik kvalitet og tidsbruk, så pris ble avgjørende. Prosjektet ferdigstilles i starten av 2026. Fremdrift og økonomi i maleprosjektet er fulgt opp av styret gjennom høsten 2025 og videreføres i 2026.

Serviceavtale for varmeanlegg ble inngått med Rørleggermester Reidar Skagseth

Serviceavtale på brannvarslingsanlegg er inngått med Nor-El

Serviceavtale med generell huselektriker er inngått med Nor-El

Vedlikehold av varmeanlegget er utført. Kvitebjørn har byttet varmeveksler.

Styret har samarbeidet med omkringliggende borettslag om saker som vedrører fellesområder mellom oss og effektuert kjøp at tilstøtende område mot Olsgård III ihht generalforsmaling 2025.

Avtale om nøkkelservice med Avarn ble inngått. Bruk av tjenesten medfører egenandel for beboere.

Porttelefonproblemer ble fulgt opp i dialog med leverandør Certego.

Styret har fulgt opp internkontroll og HMS-arbeid.

El-tilsyn og oppfølging av brann- og sikkerhetsanlegg ble varslet og gjennomført.

Borettslaget har god økonomi.

I november gikk søksmålsfrist ut for eventuell rettslig forfølging av saken med Coop omkring montering av stillas i forbindelse med. Arbeidet til Balco med innglassede balkonger.

Det er også ryddet opp i en gammel søksmålssak som henger fra installasjon av varmeanlegg og radiatorer. Vi har nå kommet til enighet i denne saken og har forliket i saken og får tilkjent ca 500.000 kroner.

Boliglånsrenten ble reforhandlet og satt ned.

Budsjett for 2026 ble behandlet og oversendt til Agio. Det er lagt vekt på kostnadsbesparelser og reduksjon av felleskostnader, noe som er oppnådd og effektuert fra 01.01.26.

Styret la til rette for og gjennomførte dugnad våren og høsten 2025. Det har vært god deltakelse på disse.

Støy- og ordenssaker ble håndtert i tråd med regelverket.

Enkeltsaker knyttet til oppussing, vedlikehold og midlertidig utleie (Airbnb) ble behandlet.

2025 har vært et arbeidskrevende år med stort fokus på opprydding, struktur og etablering av bedre og effektive rutiner. Styret opplever at borettslaget nå står bedre rustet med tydeligere oversikt, forbedret kommunikasjon og flere viktige prosjekter godt i gang.

Arbeidet som er gjort i 2025 danner et viktig grunnlag for videre utvikling, vedlikehold og trivsel i Måsevegen Borettslag i årene som kommer.

Styret takker beboerne for samarbeid og tålmodighet gjennom året.

3. Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning

Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode fra ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027. For 2026 er det budsjettert med styrehonorar på til sammen 250.000 kroner. Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Forslag til vedtak: Honorar godkjennes

5. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Stian Paulsen
Ine Bakland
Slaven Krehic
Sissel Anette Myhre

Ine Bakland og Sissel Anette Myhre er på valg. Det skal følgelig velges to nye styremedlemer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Kjersti Stenrød
Bjørg Heidi Olsen
Anne-Helene Hansen

Kjersti Stenrød, Bjørg Heidi Olsen og Anne-Helene Hansen er alle på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.
Det stilles 2 vara til valg gitt at sak 7.1 godkjennes. Om ikke saken godkjennes så skal det etter gamle vedtekter være 3 vara. Denne innstilling forutsetter at sak 7.1 er godkjent.

Siden det ikke ble valgt valgkomite på forrige generalforsamling, så har styret forespurt i blokka etter kandidater, og har fått inn noen. Styret har følgende mulige kandidater:

Medlemmer som har meldt seg:
Ine Bakland – stiller til gjenvalg
Sissel Anette Myhre – stiller til gjenvalg
Tom-Fredrik Utsi Trevland
Bjørg Heidi Olsen

Vara som har meldt seg:
Tom-Fredrik Utsi Trevland
Anne-Helene Hansen
Bjørg Heidi Olsen
Kjersti Stenrød

Styrets innstilling:
Generalforsamling stemmer ut ifra utgitte valgskjema utdelt på generalforsamlingen

Forslag til vedtak:
Generalforsamling stemmer.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

6. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Sissel Anette Myhre

Styreleder er på valg ved særskilt valg, og det skal velges ny styreleder

Sissel Anette Myhre stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak:
Generalforsamling stemmer.

7. Innkomne saker

Styret har ikke mottatt noen innkomne saker innen fristen 15. februar. Styret legger frem to saker:

7.1. Modernisering av vedtekter

Vedtektene er gjennomgått og motstrid og uklarheter er ryddet opp i, samt at modernisering er gjort.

Vedlagt denne innkalling ligger gjeldende vedtekter sist godkjent av GF 2025 (vedlegg 2) og forslag til nye vedtekter (vedlegg 3).

Forslag til vedtak: Nye vedtekter godkjennes.

7.2. TV og bredbånd

Styret har i løpet av perioden innhentet tilbud på levering av TV- og bredbåndstjenester fra de tre tilgjengelige leverandørene i området; GlobalConnect, Telia, Signal og Telenor.

Formålet med prosessen har vært å sikre beboerne et fremtidsrettet og kostnadseffektivt tilbud med tilfredsstillende kvalitet og kapasitet.

Styret har sagt opp dagens avtale med virkning fra 1. november 2025. Fra samme dato vil ny avtale tre i kraft i henhold til generalforsamlingens vedtak.

De innhentede tilbudene vil bli presentert på generalforsamlingen. Generalforsamlingen vil deretter ta stilling til valg av leverandør samt avtaleomfang.

Styrets innstilling:

Styret baserer seg på tilbakemelding fra beboere og foreslår å inngå avtale om bredbånd og tv i samlet pakke basert på de tilbud som presenteres.
Se styrets sammenstilling som er vedlagt (vedlegg 4).
Ut ifra dette vurderer styret som mest fordelaktig for en samlet beboermasse.

Forslag til vedtak:

Borettslaget inngår avtale med Telenor om både bredbånd og tv.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2025 og revisors beretning
- Gjeldende vedtekter tilhørende sak 7.1
- Reviderte vedtekter tilhørende sak 7.1
- Sammenstilling tilbud tv og bredbånd
- Tilbud Telenor
- Tilbud Signal/ Altibox
- Tilbud Global Connect

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 073 - Måsevegen Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

073 - Årsregnskap og fullstendighetserklæring 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

MÅSEVEGEN BORETTSLAG

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 948 627 418

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	9 653 514	10 596 444	9 712 181	8 337 456
Sum driftsinntekter		**9 653 514**	**10 596 444**	**9 712 181**	**8 337 456**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	169 860	163 958	169 860	250 000
Personalkostnader	2	13 419	12 953	13 419	19 750
Vedlikehold	4	1 766 294	366 949	333 600	285 500
Kabel-TV/Internett		549 581	505 416	520 000	585 000
Renhold		112 500	112 500	115 000	117 000
Energi og brensel	5	407 847	484 438	467 404	338 000
Andre driftskostnader	6	205 544	252 008	190 533	167 036
Revisjonshonorar		15 536	14 785	15 524	16 157
Forretningsførerhonorar		127 092	122 320	128 436	132 176
Konsulenthonorar	7	321 543	470 650	350 000	1
Andre avg. pliktige honorarer	7	54 375	125 671	100 000	20 000
Forsikring		664 074	616 625	647 457	700 000
Kommunale avgifter	8	1 150 718	1 158 256	1 200 000	1 210 000
Kontingenter		25 800	26 500	26 700	26 700
Sum driftskostnader		**5 584 183**	**4 433 029**	**4 277 933**	**3 867 320**
DRIFTSRESULTAT		**4 069 331**	**6 163 415**	**5 434 248**	**4 470 136**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	9	384 905	332 568	119 649	125 306
Finanskostnader	10	4 129 534	3 509 848	3 529 108	3 131 878
Netto finansposter		**-3 744 629**	**-3 177 280**	**-3 409 459**	**-3 006 572**
ÅRSRESULTAT		**324 702**	**2 986 135**	**2 024 789**	**1 463 564**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		324 702	2 986 135		
Sum overføringer		**324 702**	**2 986 135**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	70 933 609	70 933 609
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	176 375	176 375
Sum varige driftsmidler		**71 109 984**	**71 109 984**
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		-	21 579
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**21 579**
Sum anleggsmidler		**71 109 984**	**71 131 562**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	50 427
Andre kortsiktige fordringer	12	841 048	1 089 056
Sum fordringer		**841 048**	**1 139 483**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	8 863 867	10 776 331
Sum omløpsmidler		**9 704 915**	**11 915 814**
SUM EIENDELER		**80 814 899**	**83 047 376**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		7 800	7 800
Annen egenkapital	14, 15	9 700 213	9 375 512
Sum egenkapital		**9 708 013**	**9 383 312**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	66 940 458	68 140 637
Borettsinnskudd	17	1 216 700	1 216 700
Øvrig langsiktig gjeld		1 216 453	1 033 123
Sum langsiktig gjeld		**69 373 611**	**70 390 459**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		709 688	2 312 433
Skyldig offentlige avgifter		-	1
Annen kortsiktig gjeld	18	1 023 587	961 171
Sum kortsiktig gjeld		**1 733 275**	**3 273 605**
Sum gjeld		**71 106 886**	**73 664 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 814 899**	**83 047 376**

BALANSE PR. 31.12.2025

TROMSØ, 31.12.2025

Sissel Anette Myhre Styreleder	Slaven Krehic Styremedlem
Stian Paulsen Styremedlem	Ine Veronica Bakland Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	3 931 860	4 625 712
Kapitalinntekter avdrag	982 020	1 070 028
Kapitalinntekter renter	3 341 975	3 411 036
IN Inntektsføring	16 670	4 885
Kabel-TV og internett	541 116	519 480
Erstatning forsikringssaker	-	75 000
Leie garasje	108 615	108 655
Leie mobilantenner	23 813	68 856
Avdrag lån balkong- og fasaderenovering	1	-1
Renter lån balkong- og fasaderenovering	128	5 473
Varmeavgift	603 720	697 320
Andre inntekter	103 596	10 000
Sum	**9 653 514**	**10 596 444**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	169 860	163 958
Arbeidsgiveravgift	13 419	12 953
Sum	**183 279**	**176 911**

Note 3: Varige driftsmidler

Beskrivelse	2025	2024
Fast bygningsinventar, eget bygg	**176 375**	**176 375**

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

Note 4: Vedlikehold og reparasjoner

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

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	33 899	91 031
VVS	30 606	90 237
Elektro	129 158	147 402
Heiskostnader	171 952	28 768
Driftsmaterialer	882	962
Brannanlegg	13 715	3 941
Malingsarbeid	1 362 472	-
Ventilasjonsanlegg	9 212	-
Garasjeanlegg	1 300	4 608
Annet vedlikehold	6 794	-
Kostnader dugnad	5 321	-
Vedlikehold uteareal	983	-
Sum	**1 766 294**	**366 949**

Note 5: Energi og brensel

Beskrivelse	2025	2024
Elektrisk energi	40 543	46 471
Fjernvarme	367 304	437 967
Sum	**407 847**	**484 438**

Note 6: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	5 880	5 450
Leiekostnad garasje/parkering	30 600	40 000
Verktøy, utstyr m.m.	16 179	-
Inventar	8 478	-
Datautstyr	9 184	-
HMS og internkontroll	-	4 562
Snøbrøyting	117 933	110 520
Kontorrekvisita	1 507	1 534
Telefon	3 560	3 588
Øreavrunding	68	376
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	237	-
Bankgebyrer	4 138	6 511
Andre kostnader	7 780	79 467
Sum	**205 544**	**252 008**

Note 7: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	321 543	470 650
Juridisk bistand	54 375	125 671
Sum	**375 918**	**596 321**

Note 8: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	899 316	1 036 549
Eiendoms- og festeavgift	251 402	121 707
Sum	**1 150 718**	**1 158 256**

Note 9: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	317 298	270 789
Utbytte Gjensidige Forsikring	67 607	61 779
Sum	**384 905**	**332 568**

Note 10: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån DNB 1213.85.67727	1 617 321	1 741 415
Renter lån 16717967 - Husbanken	1 728 510	1 767 866
Purregebyr/renter leverandører	783 703	567
Sum	**4 129 534**	**3 509 848**

Note 11: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	7 610 500	7 610 500
Nye leil. Andelsnr. 293-300	17 056 076	17 056 076
Balkong- og fasaderenovering	46 179 832	46 179 832
Tomter og andre grunnarealer	87 200	87 200
Sum	**70 933 609**	**70 933 609**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Gnr. 117/Bnr. 350. Tomt kjøpt i 1972.

Note 12: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	-	250 000
Periodiserte kostnader	841 048	839 056
Sum	**841 048**	**1 089 056**

Note 13: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	371 081	4 555 723
Plasseringskonto	1 296 016	6 220 607
Fastrenteinnskudd -	7 196 769	-
Skattetrekk	1	1
Sum	**8 863 867**	**10 776 331**

Note 14: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	9 383 312
Tilført fra årsresultat	324 702
Egenkapital pr 31.12.2025	**9 708 013**

Note 15: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	8 642 209
Endring egenkapital	324 701
Avdrag på lån	-1 200 179
IN-innbetalinger	200 000
Fratrekk IN-inntektsføring	-16 670
Annen endring anleggsmidler	21 579
Disponible midler pr 31.12.2025	**7 971 640**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	9 704 915	11 915 814
Kortsiktig gjeld	-1 733 275	-3 273 605
Sum disponible midler	**7 971 640**	**8 642 209**

Note 16: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
Sum lån IB 01.01.2025	68 140 637
Sum avdrag	-1 200 179
Sum lån UB 31.12.2025	66 940 458

Sum nedbetalt i regnskapsåret	1 200 179

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2247 - Lån 1213.85.67727 - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.15%

Gjenstående løpetid: 37 år og 11 mnd

Beregnet innfridd: 2058

Spesifikasjon 2247 - Lån 1213.85.67727 - DNB	2025
IB 01.01.2025	29 694 342
Avdrag	-506 012
UB 31.12.2025	29 188 330
Nedbetalt i regnskapsåret	**506 012**

2240 - Lån 16717967 - Husbanken

Type: Annuitetslån

Rentesats: 4.714%

Gjenstående løpetid: 30 år og 1 mnd

Beregnet innfridd: 2052

Spesifikasjon 2240 - Lån 16717967 - Husbanken	2025
IB 01.01.2025	38 446 295
Avdrag	-694 167
UB 31.12.2025	37 752 128
Nedbetalt i regnskapsåret	**694 167**

Note 16: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
073-1-293	878 544
073-1-294	374 209
073-1-295	878 544
073-1-296	878 544
073-1-297	878 544
073-1-298	878 544
073-1-299	878 544
073-1-300	878 544
073-1-301	878 544
073-1-302	878 544
073-1-303	878 544
073-1-304	878 544
073-1-305	878 544
073-1-306	878 544
073-1-307	878 544
073-1-308	878 544
073-1-309	878 544
073-1-310	878 544
073-1-311	878 544
073-1-312	878 544
073-1-313	878 544
073-1-314	878 544
073-1-315	878 544
073-1-316	878 544
073-1-317	878 544
073-1-318	878 544
073-1-319	878 544
073-1-320	878 544
073-1-321	878 544
073-1-322	374 209
073-1-323	878 544
073-1-324	878 544
073-1-325	878 544
073-1-326	878 544
073-1-327	878 544

073-1-328	878 544
073-1-329	878 544
073-1-330	878 544
073-1-331	878 544
073-1-332	878 544
073-1-333	878 544
073-1-334	878 544
073-1-335	878 544
073-1-336	878 544
073-1-337	878 544
073-1-338	878 544
073-1-339	878 544
073-1-340	878 544
073-1-341	878 544
073-1-342	878 544
073-1-343	878 544
073-1-344	878 544
073-1-345	878 544
073-1-346	878 544
073-1-347	878 544
073-1-348	878 544
073-1-349	878 544
073-1-350	878 544
073-1-351	878 544
073-1-352	878 544
073-1-353	878 544
073-1-354	878 544
073-1-355	878 544
073-1-356	621 243
073-1-357	878 544
073-1-358	878 544
073-1-359	878 544
073-1-360	878 544
073-1-361	878 544
073-1-362	878 544
073-1-363	878 544
073-1-364	878 544
073-1-365	878 544
073-1-366	878 544

073-1-367	558 538
073-1-368	878 544
073-1-369	878 544
073-1-370	878 544
Sum fellesgjeld	**66 940 458**

Note 17: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**1 216 700**	**1 216 700**

Note 18: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	111 364	-
Påløpt rente	708 276	765 195
Annen påløpt kostnad	203 947	195 976
Sum	**1 023 587**	**961 171**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Måsevegen Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Sissel Anette Myhre
Styrets leder

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Måsevegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måsevegen Borettslag som viser et overskudd på kr 324 702. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 2. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.03.2026 08:39:26

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDTEKTER

for Måsevegen borettslag, org nr. 948 627 418
tilknyttet Bo Nord

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.01.1971, sist endret ved Generalforsamling den 12.05.2025.
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske 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 en måned etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. (Brl. § 5-7)

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. 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. (Brl. § 2-1, (2)

(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 bolig formål 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. (Brl. § 5-11)

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

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

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:

1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år. (§ 5-5)

2. Andelseieren er en juridisk person.

3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

   (Punkt 2., 3., 4. og 5. knyttes il Brl. § 5-6)

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) Korttidsutleie og utleie i næringsøyemed, som for eksempel, men ikke begrenset til, AirBnB er tillatt i inntil en måned per år. Slik utleie skal også varsles til styret.

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

(5) 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 fra stoppekran, 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. (Brl. 5-12)

(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) Det er ikke tillatt å bygge/kle inn rørgjennomføringer i stue, soverom eller bad. Årsaken til det er at eventuelle vannlekkasjer kan gjøre stor skade da de blir vanskeligere å oppdage.

(4) Dersom du skal pusse opp kjøkken og/eller bad skal styret varsles i god tid i forkant, fordi borettslaget kan utføre bytte av rør, stoppekraner og sluk samtidig. Alt av arbeid i forbindelse med rør og elektrisk skal utføres av fagpersoner. Godkjent våtromsbedrift skal utføre alt arbeid med membran, tetting, og gjennomføringer på bad. Jobben skal dokumenteres fra utførende firma. Dette bl.a. av hensyn til forsikring.

(5) Skal du pusse opp stue eller soverom, og må ta ned radiatoren(e) skal det gjøres av firma som borettslaget har avtale med. som har montert anlegget og som er ansvarlig entreprenør dersom feil oppstår.

(6) Vedlikehold av innvendig balkong er andelshavers ansvar. Det gjelder også dersom luker/dører blir ødelagt.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. (Brl. § 5 - 17) Borettslaget kan kreve kostnadene dekket av andelseieren etter § 5-13.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. (Brl. 5-17)

(4) Borettslagets ansvar for vedlikehold av yttervegger gjelder utsiden av balkonglukene og -dørene.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. (Brl. § 5-17)

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. (Brl. § 4-1, (5).

(

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c) salg eller kjøp av fast eiendom,
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 **Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. (Brl. §7-9)

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

(2)Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDTEKTER

for Måsevegen borettslag, org nr. 948 627 418
tilknyttet Bo Nord

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.01.1971, sist endret ved Generalforsamling den 16.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Måsevegen 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 BONORD.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske 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 Brl § 4-2. 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 en måned etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. (Brl. § 5-7)

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen

som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr Brl § 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. (Brl. § 2-1)

(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 bolig formål 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. (Brl. § 5-11)

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

(5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Dyrehold i borettslaget er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen. Husdyreierne plikter umiddelbart å fjerne ekskrementer etter husdyret sitt. Balkonger skal ikke være oppholdsplass for husdyr. For hunder gjelder båndtvang. Brudd på dette punkt i vedtektene vil medføre pålegg om fjerning av husdyret.

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:

1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år. (Brl. § 5-5)

2. Andelseieren er en juridisk person.

3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

5. 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) Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per år. Slik utleie skal også varsles til styret.

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

(5) 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, dører, rør fra stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Herunder også innglasset balkong. 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) Det er ikke tillatt å bygge/kle inn rørgjennomføringer i stue, soverom eller bad. Årsaken til det er at eventuelle vannlekkasjer kan gjøre stor skade da de blir vanskeligere å oppdage.

(4) Dersom du skal pusse opp kjøkken og/eller bad skal styret varsles i god tid i forkant, fordi borettslaget kan utføre bytte av rør, stoppekraner og sluk samtidig. Alt av arbeid i forbindelse med rør og elektrisk skal utføres av fagpersoner. Godkjent våtromsbedrift skal utføre alt arbeid med membran, tetting, og gjennomføringer på bad. Jobben skal dokumenteres fra utførende firma. Dette bl.a. av hensyn til forsikring.

(5) Skal du pusse opp stue eller soverom, og må ta ned radiatoren(e) skal det gjøres av firma som borettslaget har avtale med.

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o I.

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

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

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

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens Brl. § 5-13 og 5-15. Ved skader som kan tilbakeføres til bruk av uautorisert elektriker eller rørlegger skal andelseieren dekke alle borettslagets utgifter.

(11) Andelseier/beboer plikter å varsle styret om forestående arbeider som er av en slik karakter at det vil kunne skade borettslagets eiendom eller forårsake skade på andre andelseieres/beboeres boenheter eller som kan medføre andre uheldige konsekvenser.

(12) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold og reparasjoner etter feil selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(13) Borettslaget kan kreve dekning for egenandelen som følge av bruk av borettslaget forsikring i saker der årsaken til skade skyldes andelseiers manglende vedlikehold eller uaktsomhet.

(14) Om andelseier ser at man av ulike årsaker ikke klarer å overholde vedlikeholdsplikten skal man kontakte styret for bistand.

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 (Brl. § 5-17). Borettslaget kan kreve kostnadene dekket av andelseieren etter Brl. § 5-13.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 4 medlemmer hvorav 1 leder i tillegg til 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Brl § 3-2 andre ledd.
c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
d) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
f) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer (Styreleder velges særskilt)
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt **i** innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. (Brl. §7-9)

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Sammendrag bredbåndstilbud

📊 HOVEDOVERSIKT

Leverandør	Fellespris pr. mnd	Bredbånd inkludert	TV/Poeng
Telenor – Frihet L	499 kr	Valgfritt (opptil 750 Mbps ved full bruk av poeng)	320 poeng
Telenor – Frihet S	289 kr	1000 Mbps	200 poeng
Signal / Altibox	299 + 499 = 798 kr	1000/1000 Mbps	Flex M (poengbasert TV)
GlobalConnect	Ikke oppgitt samlet fellespris	Fiber (typisk høy kapasitet)	TV velges separat

Signal / Altibox

Tilbud:
1000/1000 Mbps fiber
Altibox Flex M
Pris:
299 kr (fiber 1000)
499 kr (Flex M)
Totalt: 798 kr pr. boenhet pr. mnd
24 måneders binding (36 mnd infrastruktur)
Inkludert:
Hjemmesentral
Dekoder + fjernkontroll ved TV-valg
Full installasjon inkludert
Lokal tilstedeværelse i Tromsø
Poengsystem for TV og strømmetjenester
Mulighet for kjøp av ekstrapoeng (25–200)
Styrker:
✓ Lokal leverandør
✓ Symmetrisk 1000/1000 Mbps
✓ Installasjon inkludert
✓ God kundeserviceprofil
Vurdering:
Dette er den totalløsning, men også klart dyreste fellesavtale.

Telia

Kan ikke levere tjenester på grunn av manglende infrastruktur.

Telenor

Frihet L – 499 kr
320 poeng
Bredbånd og TV mikses fritt
Kan byttes dag til dag
Ingen tilleggskostnad for borettslaget
Gir stor fleksibilitet – spesielt gunstig for beboere som allerede betaler mye for private strømmetjenester.

Frihet S – 289 kr
1000 Mbps inkludert
200 poeng
TV krever dekoder (99 kr)
Totalt med TV: 388 kr
Styrker:
✓ Lav fellespris
✓ Høy hastighet
✓ Fleksibilitet i valg
✓ Ingen kollektiv binding på TV-innhold
Vurdering:
Dette er mest kostnadseffektivt alternativ totalt sett.

GlobalConnect

Bredbånd 1000/1000: kr 212,70
Leverer TV/strømming velges via tredjepart:
Allente
RiksTV
Strim

Eksempelpriser:
Allente Stream Basic: 269 kr
RiksTV pakker: 499–869 kr
Strim: 350–559 kr

Vurdering:
+ Fleksibilitet individuelt
- Mye misnøye blant beboere grunnet ustabilitet
- Ingen samlet TV-løsning i fellesavtalen
- Totalkostnad kan bli høy per husstand

GlobalConnect

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Måsevegen borettslag

Utstedt dato: 01.07.2025

Antall boenheter: 78

Foreslått oppstart: 01.07.2026
I avtaleperioden har GlobalConnect enerett på levering av internett

Tilbudsfrist: 15.08.2025



GlobalConnect



Kollektiv pris

Kr 212,70

Tilbud:

Full Fart Fibernett

Fellesavtale 1000/1000 Mbps til alle beboere

- **Kollektivt internett:** Videreføring av dagens hastighet
- **Høy valgfrihet:** Beboere velger selv egne tilvalg og TV
- **WiFi6 basic inkludert:** allerede installert
- **SafeSurf:** Sikkerhetspakke

Beboerens valg: TV

10 ut av 10 ganger vil vi anbefale dere å velge en løsning som åpner opp for valgfrihet for beboerne. Hvorfor?

- Husstander som ikke ønsker et TV-abonnement, slipper å føle urettferdighet av å betale for naboens TV
- Det holder felleskostnadene nede

Velg mellom:

Allente Stream Basic		Kr. 269,-

* De som trenger en dekoder kan kjøpe Allente 1 dekoder for kr 30,- over 24 måneder.

RiksTV FleksiPakken	(349,-/ 12mnd kampanjepris)	Kr. 499,-
RiksTV SportsPakken	(399,-/ 12mnd kampanjepris)	Kr. 599,-
RiksTV StrømmePakken	(399,-/ 12mnd kampanjepris)	Kr. 599,-
RiksTV RiksPakken	(459,-/ 12mnd kampanjepris)	Kr. 869,-

* De som trenger en dekoder kan abonnere på strømmeboks for kr 49,- 12 mnd deretter kr 79,- per mnd

Strim Litt	14 dager gratis	Kr. 350,55
Strim Mye	14 dager gratis	Kr. 512,05,-
Strim Mest	14 dager gratis	Kr. 559,55

* Priser og innhold kan justeres av TV-leverandøren underveis.

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Tilbud kollektiv avtale

til MÅSEVEGEN BORETTSLAG-

Jun 27, 2025, 10:37 AM

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.
Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **78** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Våre styrker:

1. Lokal tilstedeværelse – Trygghet og nærhet

- **Signal/Altibox har eget kontor i Tromsø**, med ansatte som kjenner det lokale markedet og infrastrukturen.
- Lokal tilstedeværelse gir raskere og mer personlig service ved behov for hjelp, support eller teknisk bistand.
- Vi setter også av en hel dag til TV-opplæring, hvis det er ønskelig?
- En lokal aktør gir større trygghet ved installasjon og eventuell feilsøking – du slipper lange ventetider og upersonlig kundeservice.

2. Mer innhold for pengene

- **Altibox gir mer valgfrihet i sine pakker**: TV-poengsystem gjør det mulig å skreddersy TV-innhold etter egne ønsker.
- Flere strømmetjenester og premiumkanaler er inkludert eller kan enkelt legges til, uten dyre tilleggspakker.
- Internett-hastigheter og stabilitet rangeres blant de beste i landet, med god valuta for pengene.

3. Best på kundeservice – År etter år

- Altibox har **flere år på rad blitt kåret til best på kundeservice** i bransjen av EPSI Rating Norge.
- Dette betyr raskere respons, mer kompetente kundebehandlere og generelt høyere kundetilfredshet.
- For et borettslag er dette viktig: én kontakt med god hjelp gir mindre frustrasjon og høyere trivsel.

4. Fremtidsrettet løsning og stabilitet

- Signal/Altibox tilbyr moderne løsninger som dekker både dagens og morgendagens behov for høy båndbredde og digitalt innhold.
- Deres fiberløsning er skalerbar og holder høy kvalitet – både teknisk og praktisk.
- Altibox jobber kontinuerlig med å forbedre tjenester og utvide tilbudet, også regionalt.

5. Støtter det lokale næringslivet

- Ved å velge Signal, støtter borettslaget en **lokal arbeidsplass og verdiskaping i Tromsø**.
- Det gir positive ringvirkninger for lokalsamfunnet og lokal økonomi.

Kundeforvaltning

Vi vil følge opp styret i boligselskapet gjennom jevnlige statussamtaler. Ved behov inviterer vi dere også til kundearrangementer. På disse møtene vil vi dele spennende nyheter, trender og oppdateringer. Hvis det er ønskelig, kan vi også tilby beboerne introduksjonskurs i bruk av våre tjenester.

Altibox Flex – Grunnpakke

Grunnpakken er en kollektiv løsning der boligselskapet inngår en felles avtale for beboerne. Kostnaden faktureres direkte til boligselskapet, uavhengig av hvilken grunnpakke som velges.

Altibox Flex kommer i tre varianter: S, M og L. Altibox Flex M er den mest populære løsningen blant boligselskaper, da den dekker de fleste behov.

Forslag til produktpakke

Produkt	Antall	Pris pr måned
Altibox Fiberbredbånd 1000	78	NOK 299.00
Altibox Flex M	78	NOK 499.00

Tilpasning og bestilling av tjenester

Hver beboer kan kostnadsfritt tilpasse sin grunnpakke innenfor inkluderte valgmuligheter i den kollektive avtalen. I tillegg kan beboere bestille oppgraderinger, ekstra produkter og tjenester etter behov. Disse bestillingene faktureres direkte til beboer og inngår som et kundeforhold mellom leverandør og beboer. For mer informasjon, se produktbladet nedenfor.

Avtaleperiode

I henhold til Lov om elektronisk kommunikasjon (ekomloven), så er det fastsatt at avtaleperiode på tjeneste er 24 mnd. Avtaleperiode for infrastruktur er 36 mnd, og står i forhold til leverandøren sine investeringer og kostnader.

Infrastruktur og utstyr hos sluttkunde

Når vi inngår en avtale om levering av tjenester, vil leverandøren fremføre fiber til hver boenhet. En prosjektleder vil bli oppnevnt for å sikre en effektiv prosess og vil koordinere alle detaljer med dere før vi starter arbeidet.

All fremføring og installasjon dekkes av leverandøren, uten kostnad for boligselskap eller beboer.

Utstyr i produktpakken

Boligselskapets produktpakke inneholder, med mindre annet er opplyst om, følgende Kundeutstyr pr boenhet: 1 stk hjemmesentral. Dersom produktpakke inkluderer eller beboer bestiller TV i tillegg, medfølger også 1stk dekoder og 1stk fjernkontroll.

Presentasjon av tilbud og valg av løsning

Vi deltar gjerne i et møte med styret for å presentere våre løsninger og besvare eventuelle spørsmål. I dagens marked er det mest lønnsomme alternativet for et boligselskap å velge en kollektiv avtale som dekker behovene til flertallet av beboerne.

Vi ser frem til en videre dialog og avklaring.

Vennlig hilsen

Trond Agnar Hanssen

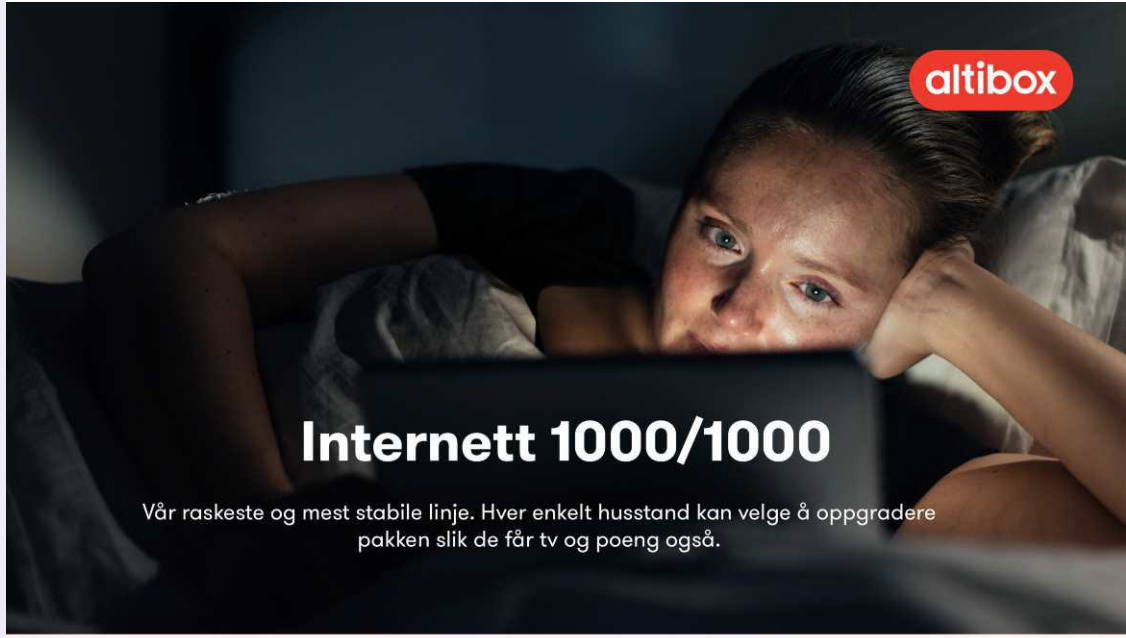
Salgsansvarlig BRL, Troms

Signal

Mobil: 45006151

Epost: trond.hanssen@signal.no

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette kostnader. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.



Du kan oppgradere med TV-pakke til en fin pris:

Tv-pakke XS - 299,- pr. md.

- TV-pakke med 10 poeng
- 50 timer opptak
- Egen e-post
- TV- og strømmeboks
  - Fungerer trådløst
  - Start forfra
  - Programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Tv-pakke XL - 499,- pr. md.

- TV-pakke med 100 poeng
- 1000 timer opptak
- Egen e-post
- TV- og strømmeboks
  - Fungerer trådløst
  - Start forfra
  - Programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Velg strømmetjenester og kanaler ved bruk av poeng

Nettvern
I løpet av året legger vi inn et ekstra filter som blokkerer skadelige nettsider og forsøk på svindel.

Få enda bedre wifi-dekning i hele hjemmet med **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.



Fellesavtale Flex M

Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Du kan velge mellom:

Internett + TV

- **Internett 250/250 Mbps**
- **TV-pakke med 25 poeng**
- 50 timer opptak
- Egen e-post
- TV- og strømmeboks
  - Fungerer trådløst
  - Start forfra
  - Programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Internett + TV

- **Internett 100/100 Mbps**
- **TV-pakke med 100 poeng**
- 500 timer opptak
- Egen e-post
- TV- og strømmeboks
  - Fungerer trådløst
  - Start forfra
  - Programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Kun internett

- **Internett 1000/1000 Mbps**
- Egen e-post

Vil du ha mer fart og innhold?

Hver beboer kan selv velge høyere hastighet på internett og mer innhold på TV, til en liten ekstra kostnad i måneden. Det er ingen bindingstid om du ønsker å teste ut litt med fart og innhold. Velg mellom høyere internetthastighet og flere poeng til valgfritt tv-innhold, eller kun ekstra poeng:

Alternativ	Internett	Poeng	Timer opptak	Pris per md.
L	500/500 (Mbps)	75	500	199,-
XL	1000/1000 (Mbps)	150	1000	399,-

Poeng	Pris per md.
10 poeng	25,-
25 poeng	59,-
50 poeng	99,-
75 poeng	139,-
100 poeng	179,-
150 poeng	269,-
200 poeng	349,-

Nettvern
I løpet av året legger vi inn et ekstra filter som blokkerer skadelige nettsider og forsøk på svindel.

Få enda bedre wifi-dekning med mesh-nettverket **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.



Hvorfor velge Altibox?

1. Suverene produkter, levert lokalt

Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

2. Hver beboer velger selv

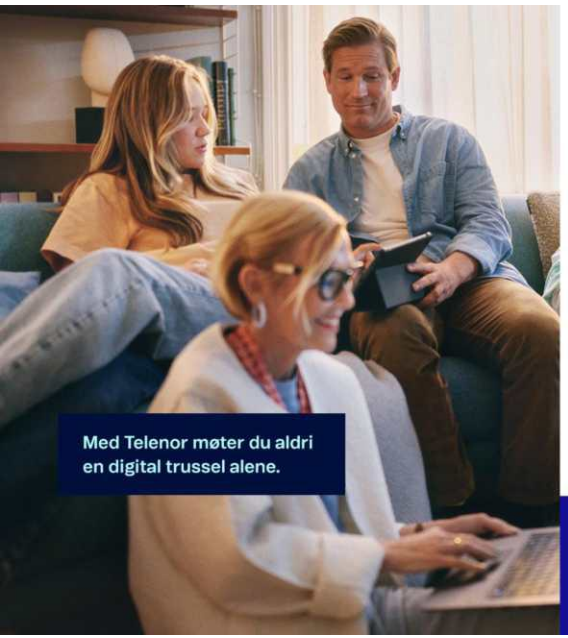
Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge tv-innhold og internetthastighet selv.

3. Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år. Hvor feil kan de ta?



Vi leverer internett og tv-løsninger fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.



Nettvern+

Holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet – alt som skal til er ett klikk på en lenke i en e-post du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et nytt, forsterket sikkerhetsfilter. Det blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettvern+ aktivert er dere tryggere i den digitale hverdagen.

Slik fungerer Nettvern+

Nettvern+ sjekker alltid om nettsider du prøver å gå inn på er trygge

Nettvern+ sjekker og blokkerer lenken dersom den er utrygg

Du og dine surfer tryggere på nett

WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien, WiFi 6E

- Den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Tre frekvensbånd gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk
- Mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterkere



Tilbud på Frihet L

til Måsevegen Borettslag



telenor

Sensitivity: Internal

Winston Churchills Veg 86
v/ Ine Bakland

Fornebu,19.06.2025

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet L er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet L
Frihet L er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 320 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 499 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet L med 24 måneders avtaletid for 78 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 01.08.2025.

Særskilte vilkår/merknader
Produktavtalen Frihet har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 48 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må boligsammenslutningen fortsette å betale på utbyggingsavtalen.
Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen.
Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betale hele rest beløpet når produktavtalen sies opp

telenor

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

telenor

Sensitivity: Internal

Frihet L

320 poeng

Frihet L gir deg 320 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	60 poeng	100 poeng	300 poeng	400 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App) — 100 poeng

NRK1 NRK2 NRK3 NRK Direkte Zebra Nyheter

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



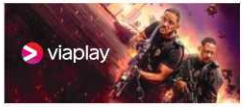
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+, sport1, sport2, sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery	Love Nature	Disney Channel, Extra Disney Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
	Sport 1, Sport 2		BBC Nordic	CN			Cartoonito
	12 poeng		4 poeng	3 poeng			2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**







Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Tilbud på Frihet S

til Måsevegen Borettslag



telenor

Sensitivity: Internal

Winston Churchills Veg 86
v/ Ine Bakland

Fornebu,19.06.2025

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet S
Med Frihet S får alle beboere 200 poeng tilgjengelig til å velge det som passer dem. I avtalen er Bredbånd 1000 forhåndsvalgt i tillegg til WiFi-ruter. Løsningen gir også de som ønsker muligheten til å anskaffe seg TV- og strømmetjeneste T-We. Se vedlagt produktark for løsninger og priser.

Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 289 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet S med 24 måneders avtaletid for 78 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 01.08.2025.

Særskilte vilkår/merknader
Produktavtalen Frihet har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må boligsammenslutningen fortsette å betale på utbyggingsavtalen.
Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen.
Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betale hele rest beløpet når produktavtalen sies opp

Sensitivity: Internal

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

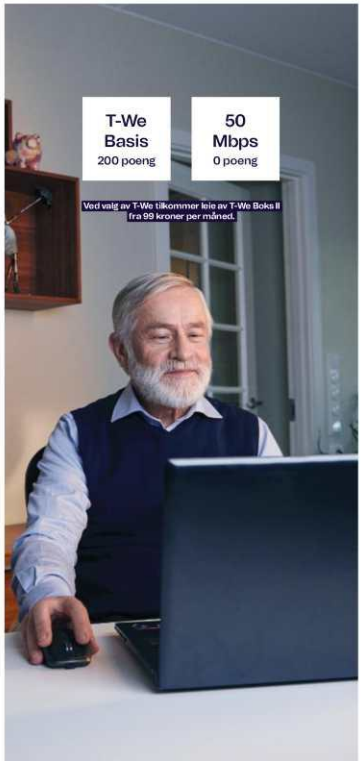
50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 6 · N · FEM · REX

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+, sport1, sport2, sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery	Love Nature	Disney Channel, Extra Disney Channel	National Geographic, Wild	National Geographic Now, Cartoonito
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
	2 Sport 1, 2 Sport 2: 12 poeng		BBC Nordic: 4 poeng	CN: 3 poeng			

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Alltid med Telenor:

Alltid WiFi
Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+
Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

TV- og strømmetjenesten T-We
Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

073 - Protokoll ordinær generalforsamling 2026

Signert av følgende

Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

agio FORVALTNING

Protokoll fra generalforsamlingen 2026

073 - Måsevegen Borettslag

Org.nr. 948627418

Protokoll fra generalforsamlingen 2026

Boligselskap	**073 - Måsevegen Borettslag**
Organisasjonsnummer:	948627418
Dato:	16.03.2026
Sted:	Grand Hotell Tromsø

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

23 antall stemmeberettigede til stede
20 antall andelshavere til stede
3 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Vigdis Sindredottir ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Vigdis Sindredottir ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Håvard Fagerli og Tom-Fredrik Utsi Trevland ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Ine Bakland ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Følgende endringer ble vedtatt enstemmig av generalforsamlingen:

Sak 7.2 behandles før sak 2. Sak 7.1 behandles før sak 5 og det tillegges sak 8 - valg av valgkomité. Dagsordenen godkjennes med disse endringene.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

7.2. TV og Bredbånd – Sak innmeldt av styret

Styret har hentet inn fire ulike tilbud på TV og internett som lå vedlagt innkallingen, hvorav tre av disse presenterte sine pakker for generalforsamlingen.

Protokolleres: Det ble enstemmig vedtatt at borettslaget inngår avtale med Telenor om både bredbånd og TV gjennom pakken L.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2025 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 250 000,- i godtgjørelse til styret.

7.1. Modernisering av vedtekter – Sak innmeldt av styret

Vedtektene er gjennomgått og det er ryddet i motstrid og uklarheter av styret. Forslag til nye vedtekter samt eksisterende lå vedlagt innkallingen.

Protokolleres: Nye vedtekter er enstemmig godkjent.

5. Valg av styre

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Sissel Anette Myhre	2026-2028
Styremedlem	Ine Bakland	2026-2028
Styremedlem	Stian Paulsen	2025-2027
Styremedlem	Slaven Krehic	2025-2027
Varamedlem	Tom-Fredrik Utsi Trevland	2026-2027
Varamedlem	Anne-Helene Hansen	2026-2027

6. Valg av styreleder

Sissel Anette Myhre stilte til gjenvalg.

Protokolleres: Sissel Anette Myhre ble valgt som styreleder for to år

8. Valg av valgkomité – Sak enstemmig innmeldt av generalforsamlingen

Protokolleres: Bjørg Heidi Olsen, Kjersti Stenrød og Anne-Helene Hansen ble valgt til valgkomité for perioden 2026-2027.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:10

WINSTON CHURCHILLS VEG 86

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen	**3 min**
Linje 22, 24, 33, 34	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.)	**17 min**
87 elever, 8 klasser	1.5 km
Langnes skole (8-10 kl.)	**7 min**
391 elever, 30 klasser	0.6 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**17 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	2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

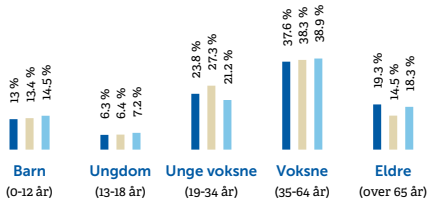
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	**2 min**
Kiwi Håpet	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 90/100

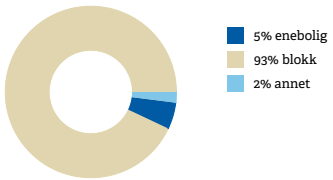
KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 82/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 0.8 km
Feel24 Håpet	10 min
Tromsø Treningssenter	17 min

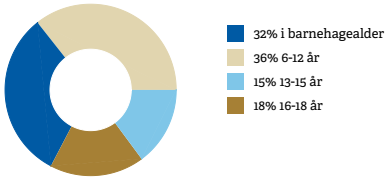
BOLIGMASSE



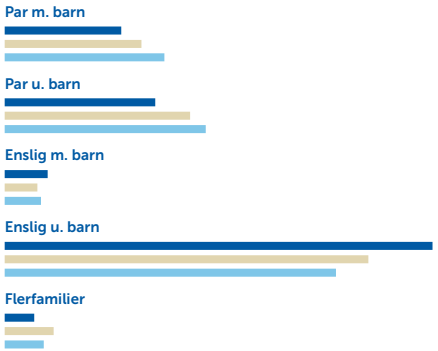
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	14 min
Boots apotek Jekta	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

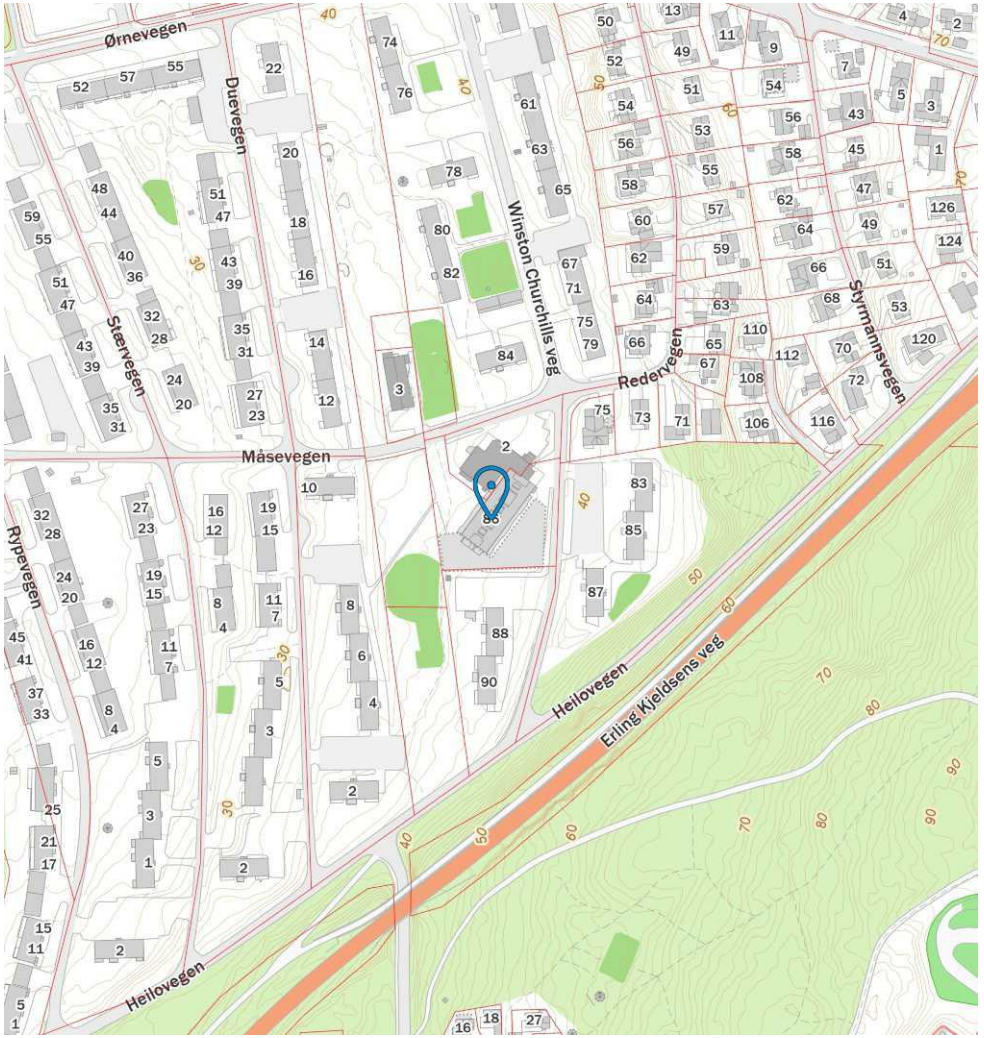


SIVILSTAND

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

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

Tromsø kommune

BALCO AS
Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/02546-19	Ina Ulrikke Rasmussen +47 48162596	02.06.2022

117/350 Winston Churchills Veg 86 - Ferdigattest - fasadeendring med ny kledning og større balkonger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	117 / 350 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BALCO AS
Annen interessent:	ADVOKATFIRMAET ØSTGÅRD DA
Innsender:	BYGGEBISTAND TROMS LIMITED
Tiltakshaver:	MÅSEVEGEN BORETTSLAG
Melder:	KVALE ADVOKATFIRMA DA

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis **ferdigattest** for fasadeendring med ny kledning og større balkonger på eiendommen 117/350, Winston Churchills veg 86.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer/sak:	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-20/02546-3	Rammetillatelse	20.10.2020
BYGG-20/02546-6	Igangsettingstillatelse østfasade	05.01.2021
BYGG-20/02546-10	Igangsettingstillatelse vestfasade	09.03.2021
BYGG-20/02546-12	Midlertidig brukstillatelse østfasade	20.09.2021

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg.

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen kan sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vil vurdere saken på nytt før den eventuelt oversendes til statsforvalteren. Se vedlagt informasjon.

Med hilsen

Rune Hjallar
Enhetsleder byggesak
Seksjon for byutvikling, byggesak

Ina Ulrikke Rasmussen
Jurist / byggesak
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Gjennomføringsplan

Kopi til:
ADVOKATFIRMAET ØSTGÅRD DA
ADVOKATFIRMAET RØNNING-HANSEN AS
MÅSEVEGEN BORETTSLAG

enova

Energiattest



Adresse	
Winston Churchills veg 86, 9014 TROMSØ	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323319**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190615553**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **350**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
153,44 kWh/m²	**13 245 kWh**



Winston Churchills veg 86, 9014 TROMSØ

Detaljering

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

Winston Churchills veg 86, 9014 TROMSØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

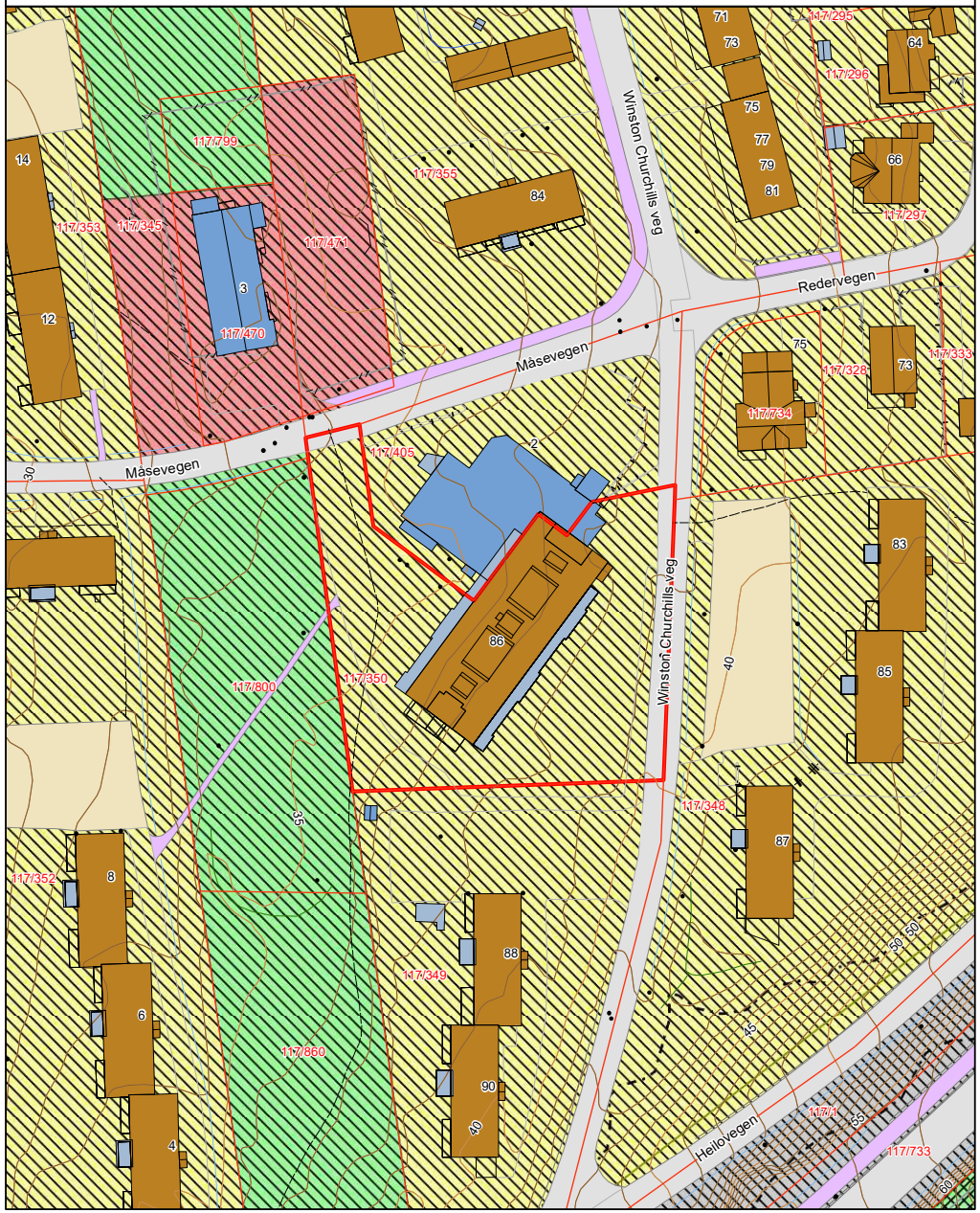
Kommuneplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Winston Churchills veg 86, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/350/0/0

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	0142	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	29.3.2017	Dato:	2026-07-01

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurLoddrett

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

Markagrense

KpInfrastrukturLinje

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Kp Angitt hensynssone

Boligbebyggelse nåværende

Tjenesteyting nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Friområde nåværende

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/350/0

Bruksnavn	FORRETN.TOMT 10	Beregnet areal	3 419.3
Etablert dato	18.11.1968	Historisk oppgitt areal	5 448.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn

☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring

☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MÅSEVEGEN BORETTSLAG	948627418	H - Hjemmelshaver		v/Agio Forvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	09.02.2010	09.02.2010	M091002	
DL - Kart- og delingsforretning	29.05.1972			
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
☑	☐	☐	☐	☐		3 419.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190615553	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
301397919	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	RA - Rammetillatelse

Bygning 190615553: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	5 582.0
Antall boenheter	78	BRA Annet	684.0
Antall etasjer	9	BRA Totalt	6 266.0
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
FA - Ferdigattest	04.11.1975	04.07.2016
EB - Endre bygningsdata	23.08.2023	23.08.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0209	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0210	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0309	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0310	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0409	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0410	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0504	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0505	69.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0506	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0507	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0508	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0509	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0510	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0601	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0602	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0603	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0604	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0605	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0606	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0607	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0608	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0609	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0610	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0701	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0702	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0703	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0704	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0705	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0706	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0707	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0708	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0709	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0710	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0801	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0802	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0803	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0804	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0805	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0806	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0807	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0808	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0809	69.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0810	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	10	697.0	0.0	697.0	0.0
H06	10	697.0	0.0	697.0	0.0
H02	10	697.0	0.0	697.0	0.0
H04	10	697.0	0.0	697.0	0.0

H07	10	697.0	0.0	697.0	0.0
H08	10	697.0	0.0	697.0	0.0
H05	10	697.0	0.0	697.0	0.0
H01	8	703.0	0.0	703.0	0.0
K01	0	0.0	684.0	684.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190615553-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	8	703.0	- 703.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.03.2016	31.03.2016
IG - Igangsettingstillatelse	12.03.2017	14.03.2017
FA - Ferdigattest	16.03.2018	19.03.2018

Bygning 301397919: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	952.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	952.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.09.2024	08.10.2024

Bruksenheter

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

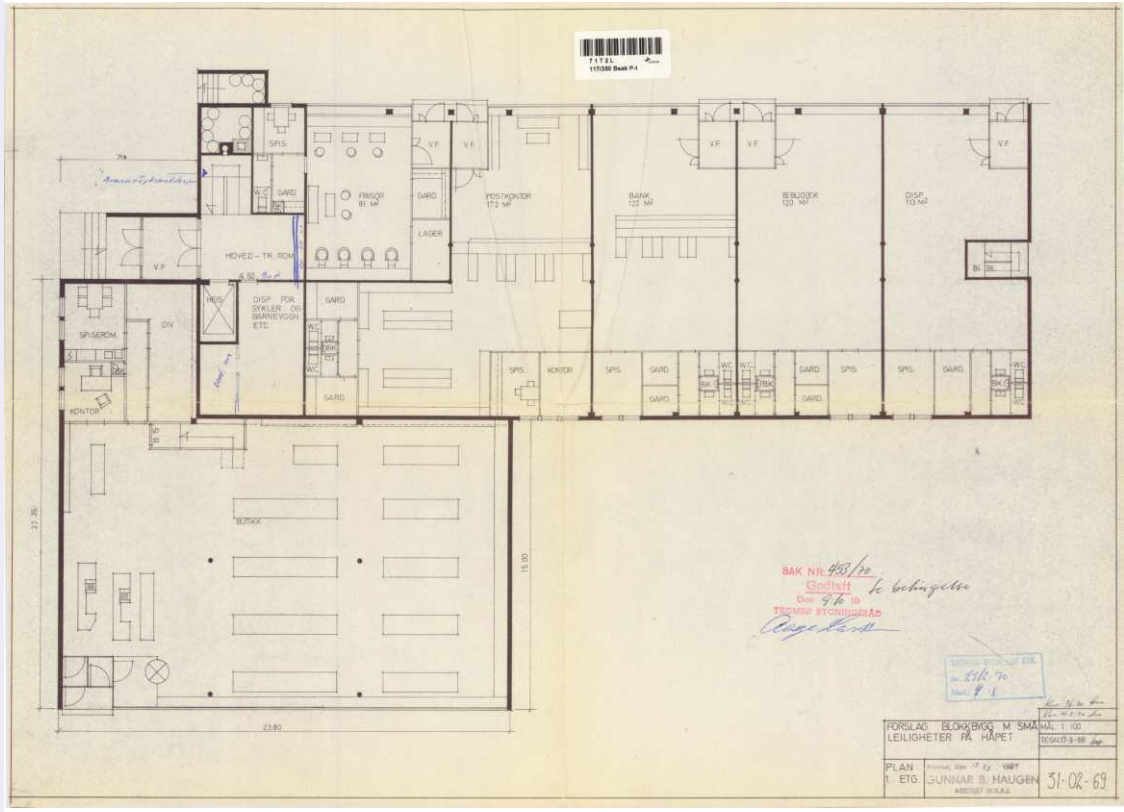
Etasjer

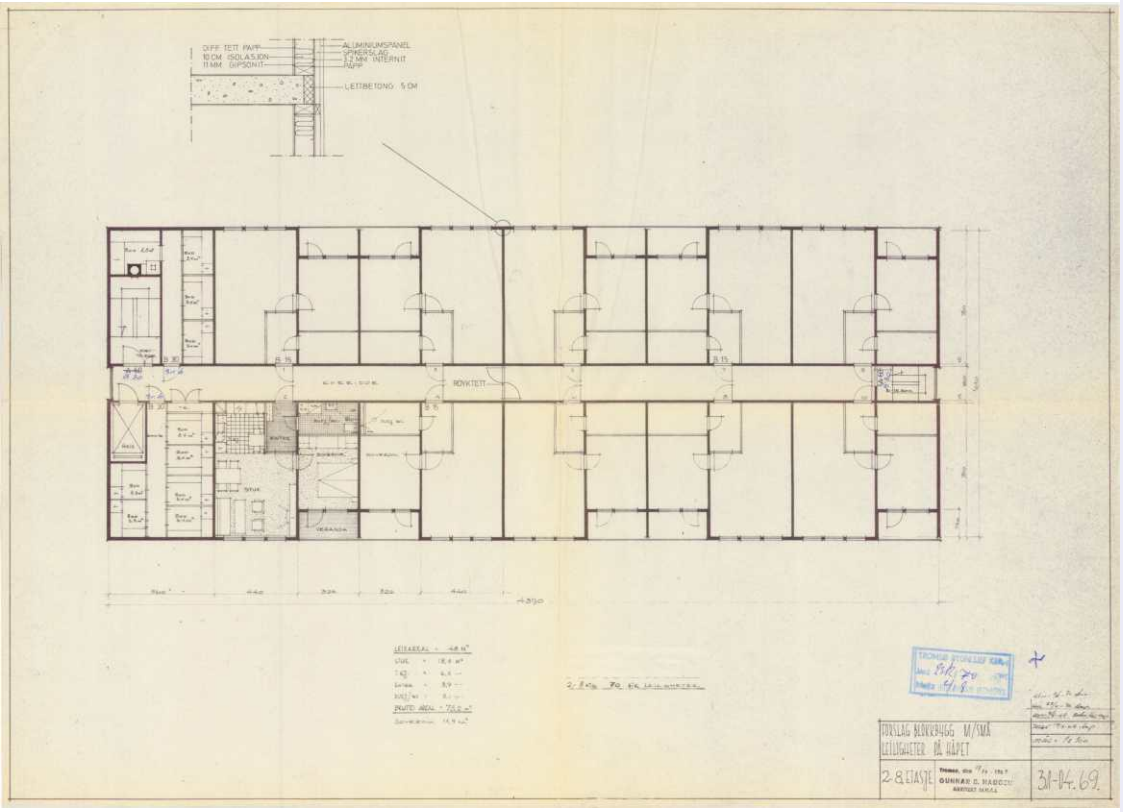
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

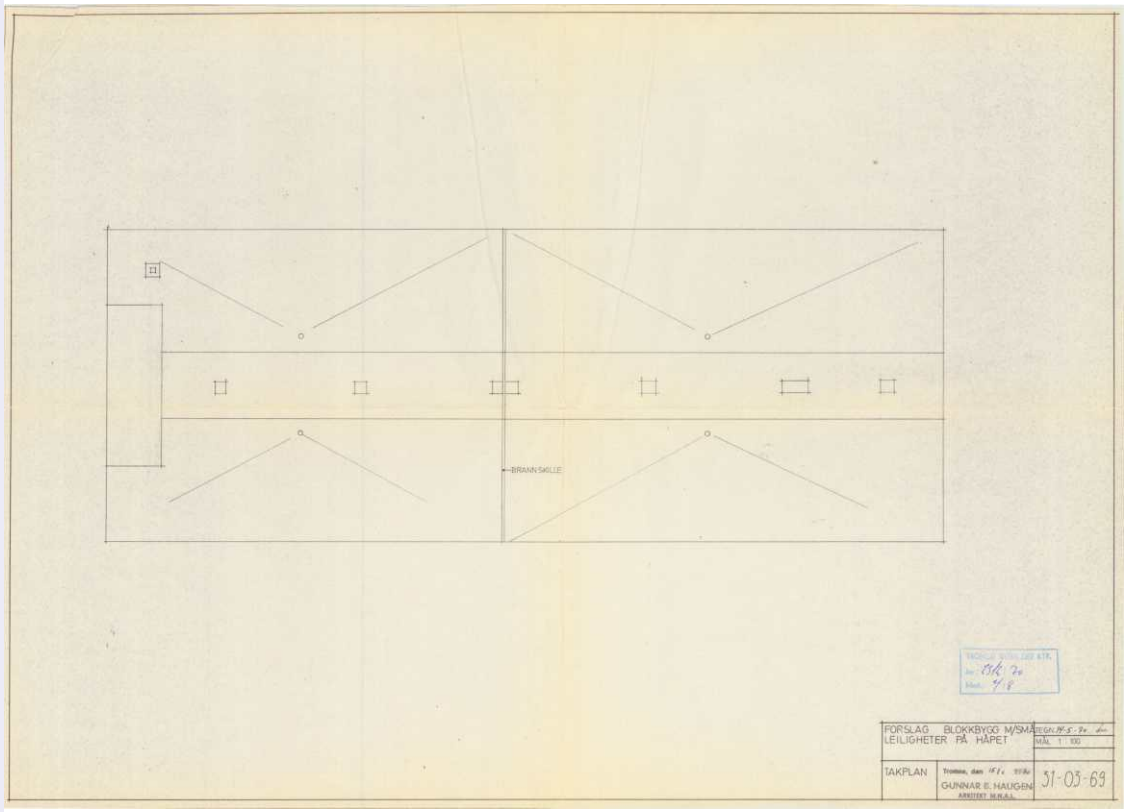
H01	0	0.0	952.0	952.0	0.0

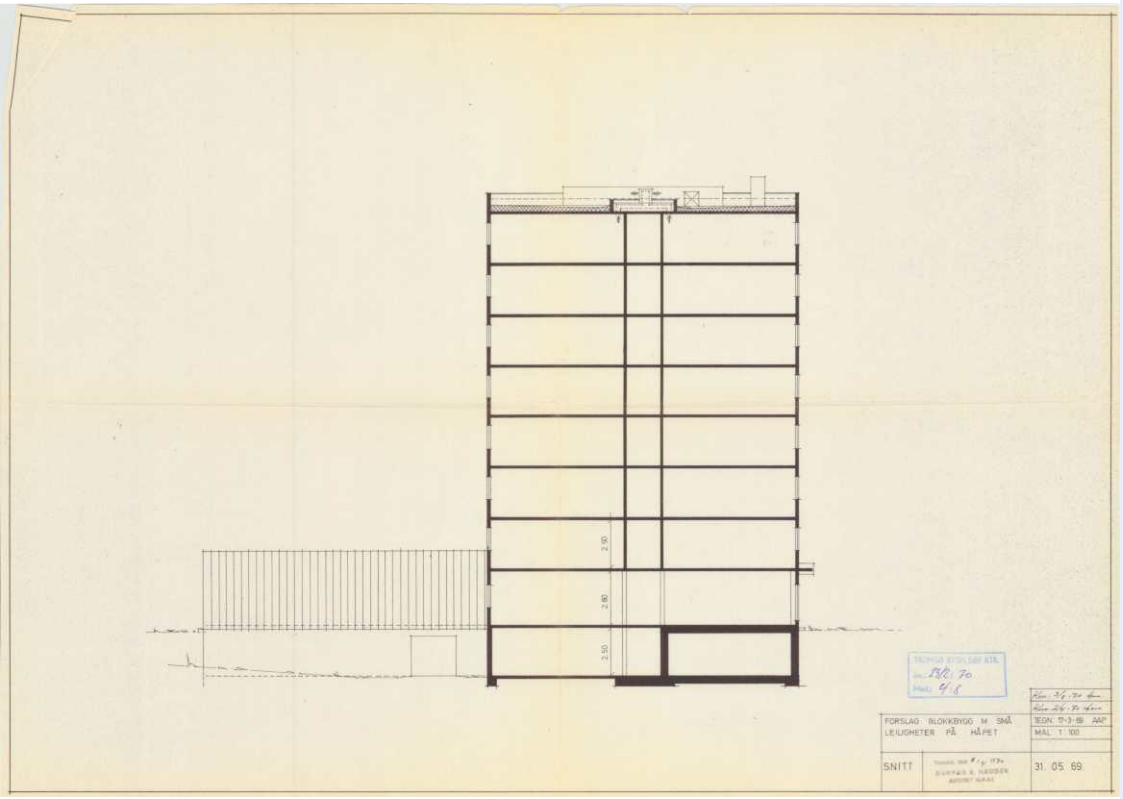
Adresser

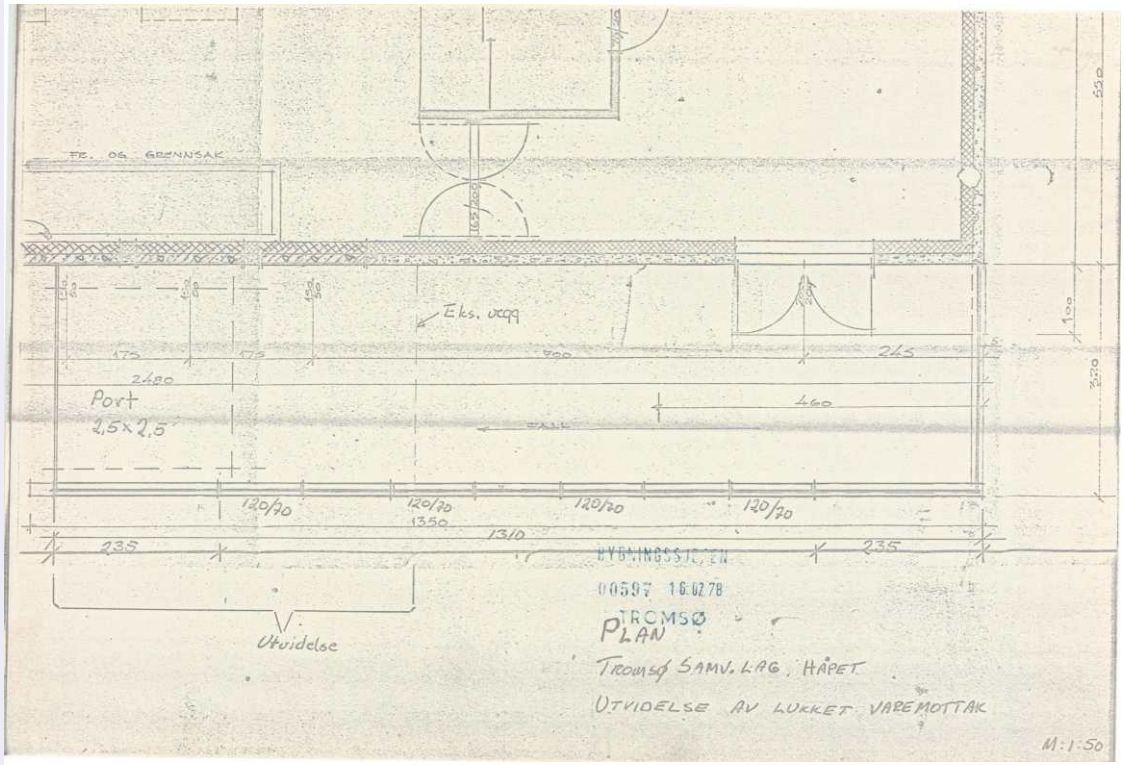
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Winston Churchills veg	86		9014 TROMSØ

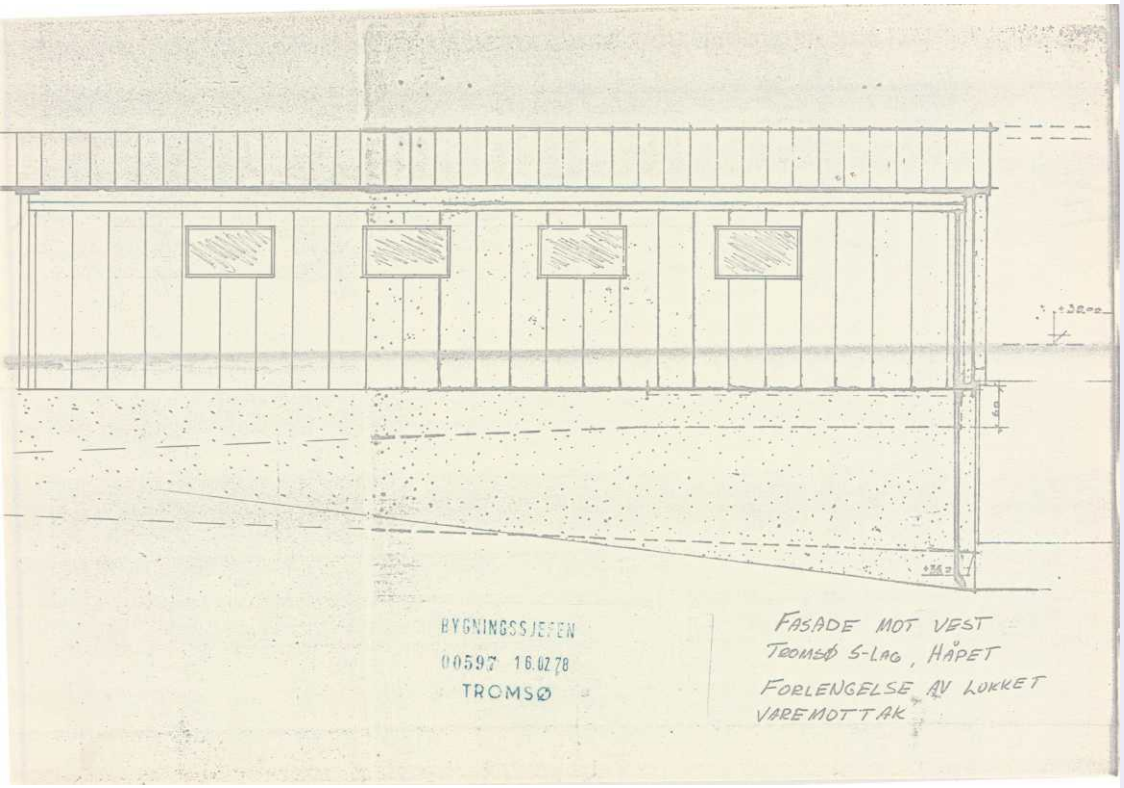


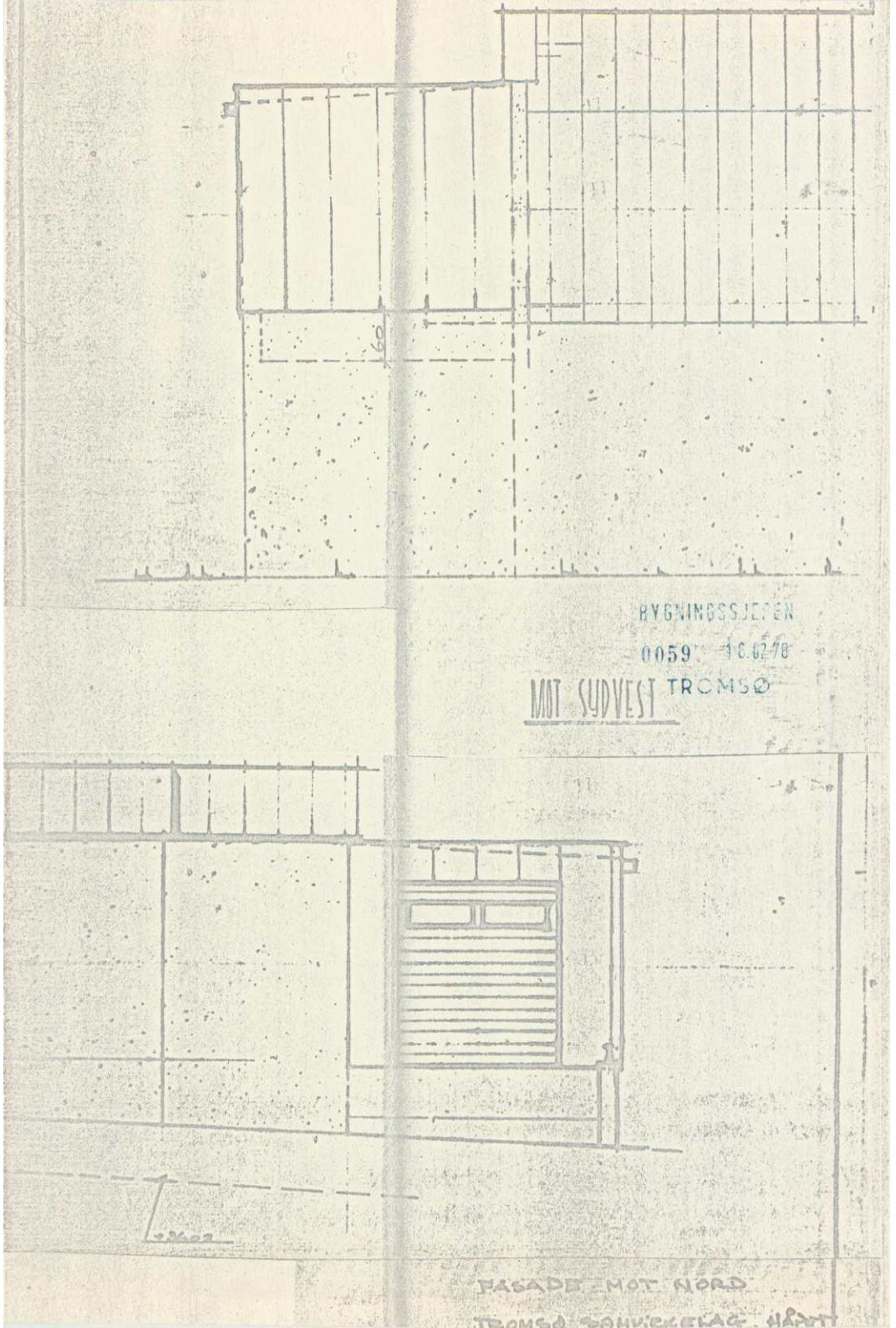

DIFF TETT PAPP
10 CM ISOLATJON
11 MM GIPSONIT
ALUMINIUMSPANEL
SPIKERSLAG
12 MM INTERNIT
LETTBETONG 5 CM
RØYKTETT
FORSLAG BLOKKBYGG M/SMÅ LEILIGHETER PÅ HÅPET
2-8 ETASJE
GUNNAR E. HAUGEN
31-04-69

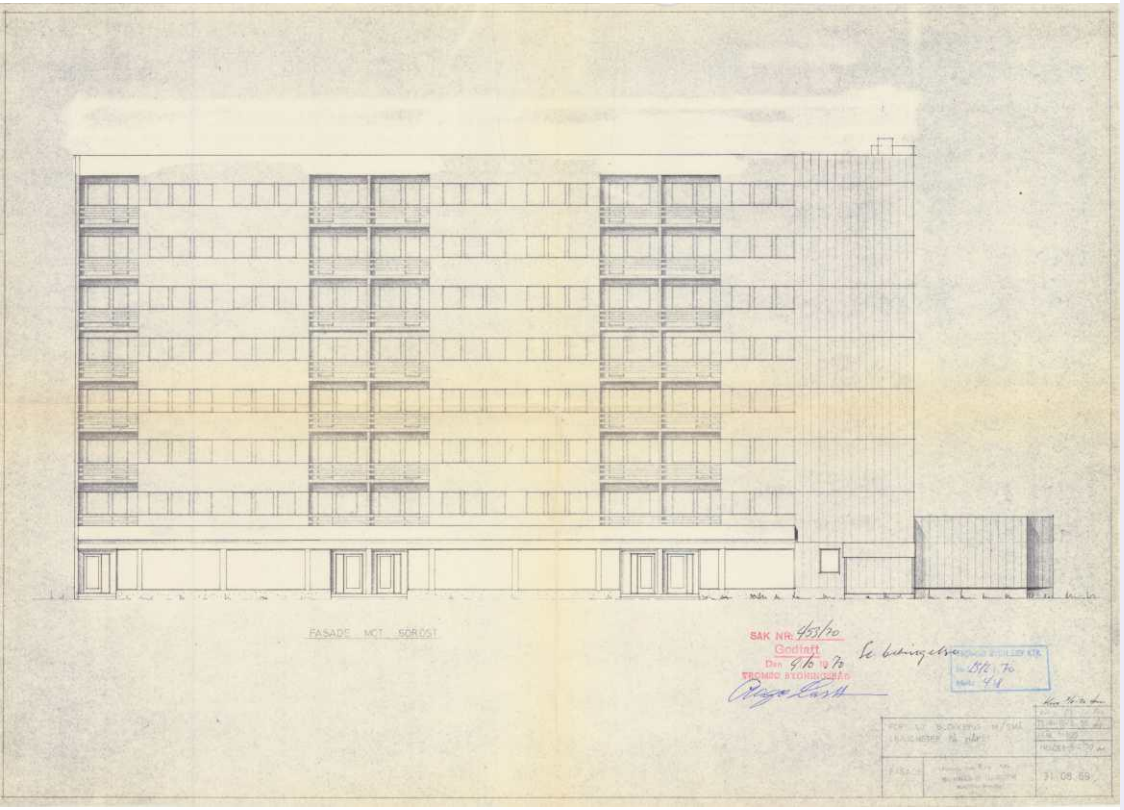

BRANNSKILLE
FORSLAG BLOKKBYGG M/SMÅ LEILIGHETER PÅ HÅPET
TAKPLAN
GUNNAR E. HAUGEN
31-05-69

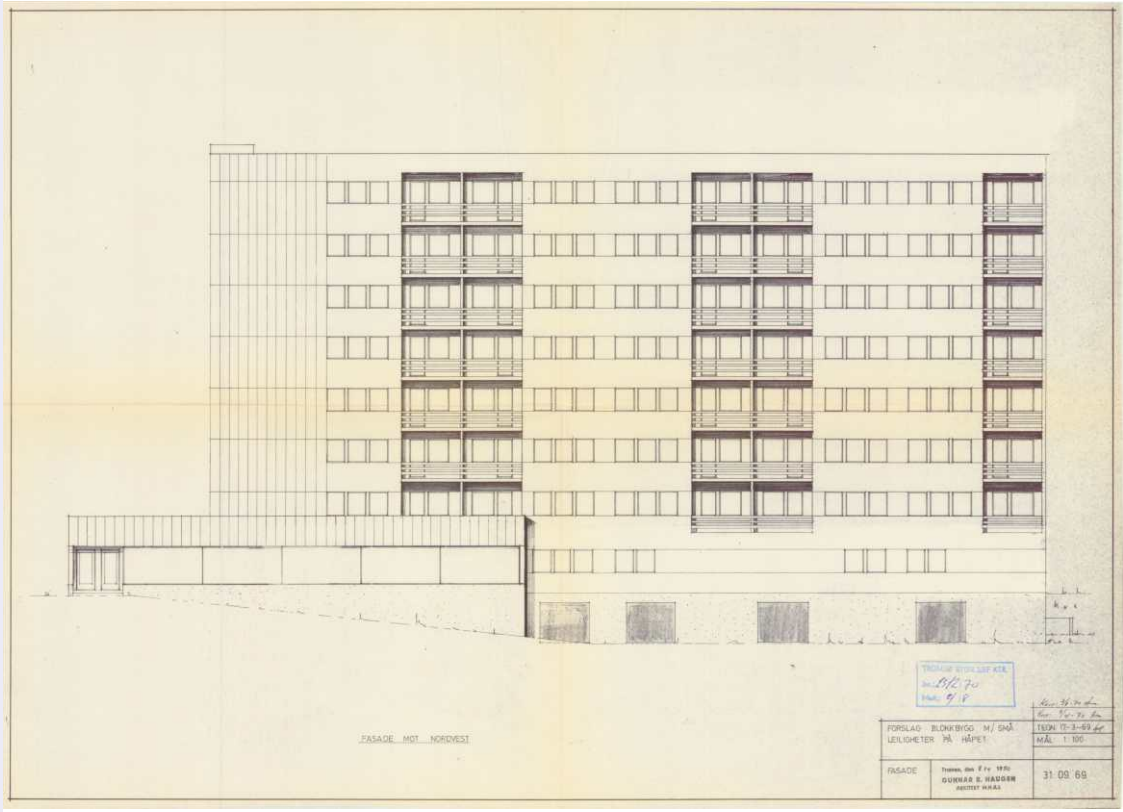

FORSLAG BLOKKBYGG M SMÅ LEILIGHETER PÅ HÅPET
SNITT
31. 05. 69.

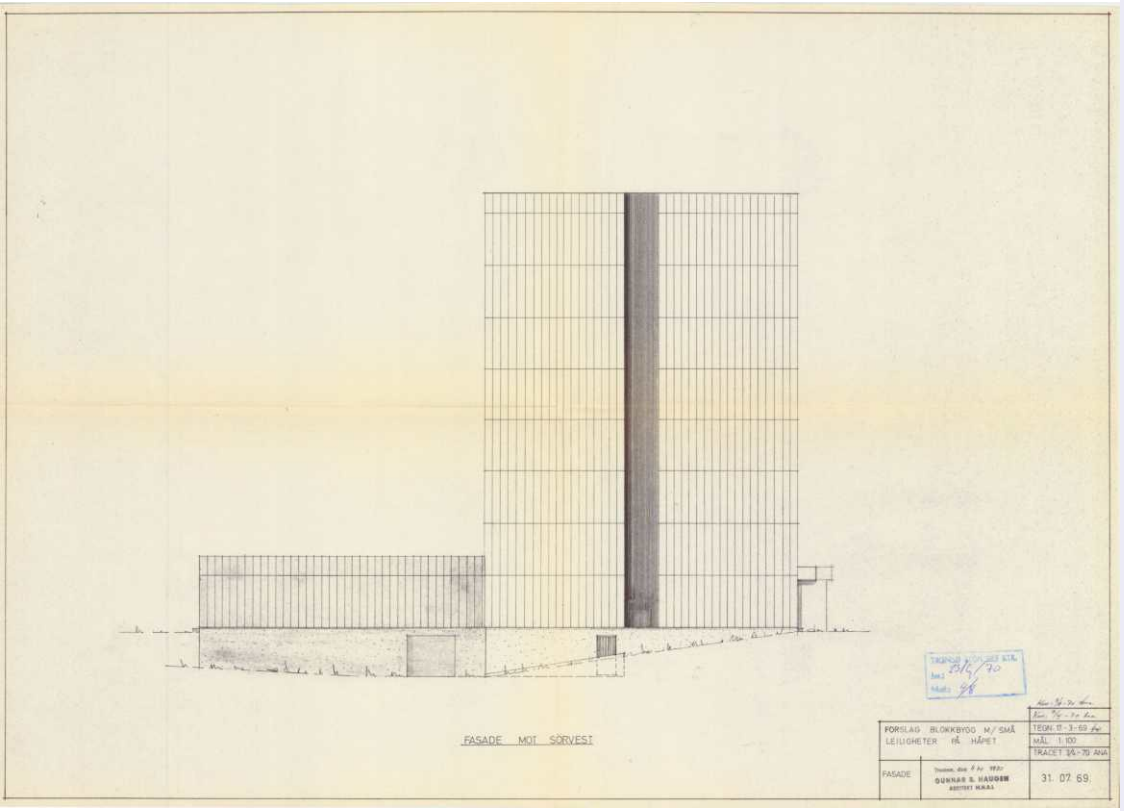

FE. OG GRUNNSAK
Eks. vegg
Port
2,5x2,5
Utvidelse
TROMSØ
PLAN
TROMSØ SAMV. LAG, HÅPET
UTVIDELSE AV LUKKET VAREMOTTAK
M:1:50


BYGNINGSSJEFEN
00597 16.02.78
TROMSØ
FASADE MOT VEST
TROMSØ S-LAG, HÅPET
FORLENGELSE AV LOKKET
VAREMOTTAK


BYGNINGSSJEFEN
0059 16.02.78
MOT SUDVEST TROMSØ
FASADE MOT NORD


FASADE MOT SØRØST
SAK NR. 453/70
Godtatt
Den 9/6 70
TRONDHEIM STOMKONTOR
31.08.69


FASADE MOT NORDVEST
FORSLAG BLOKKBYGG M/ SMÅ LEILIGHETER PÅ HØPET
FASADE
GUNNAR S. HAUGEN
TEGN. 17-3-69
MÅL 1:100
31.09.69



FASADE MOT SØRVEST

FORSLAG BLOKKBYGG M/ SMÅ LEILIGHETER PÅ HÅPET

FASADE

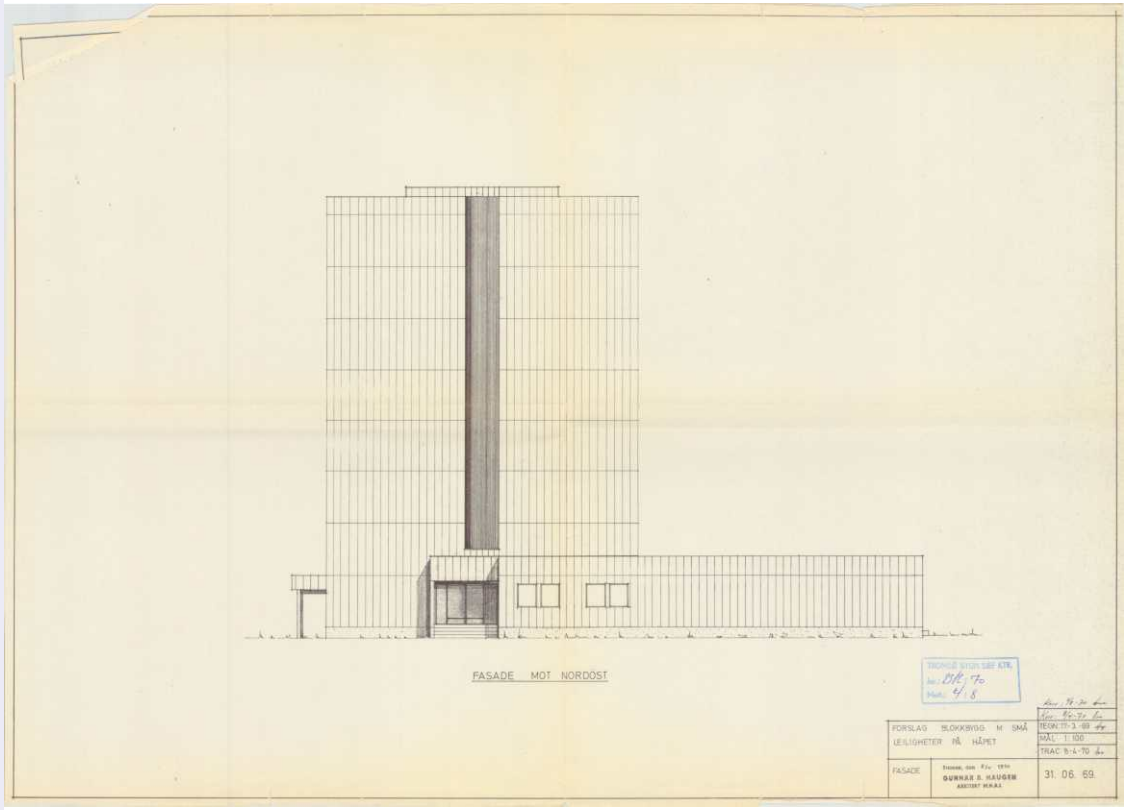
GUNNAR S. HAUGEN ARKITEKT M.N.A.L.

TEGN. 17-3-69 Av

MÅL 1:100

TRACET 2/6-70 ANA

31. 07. 69.



FASADE MOT NORDØST

FORSLAG BLOKKBYGG M SMÅ LEILIGHETER PÅ HÅPET

FASADE

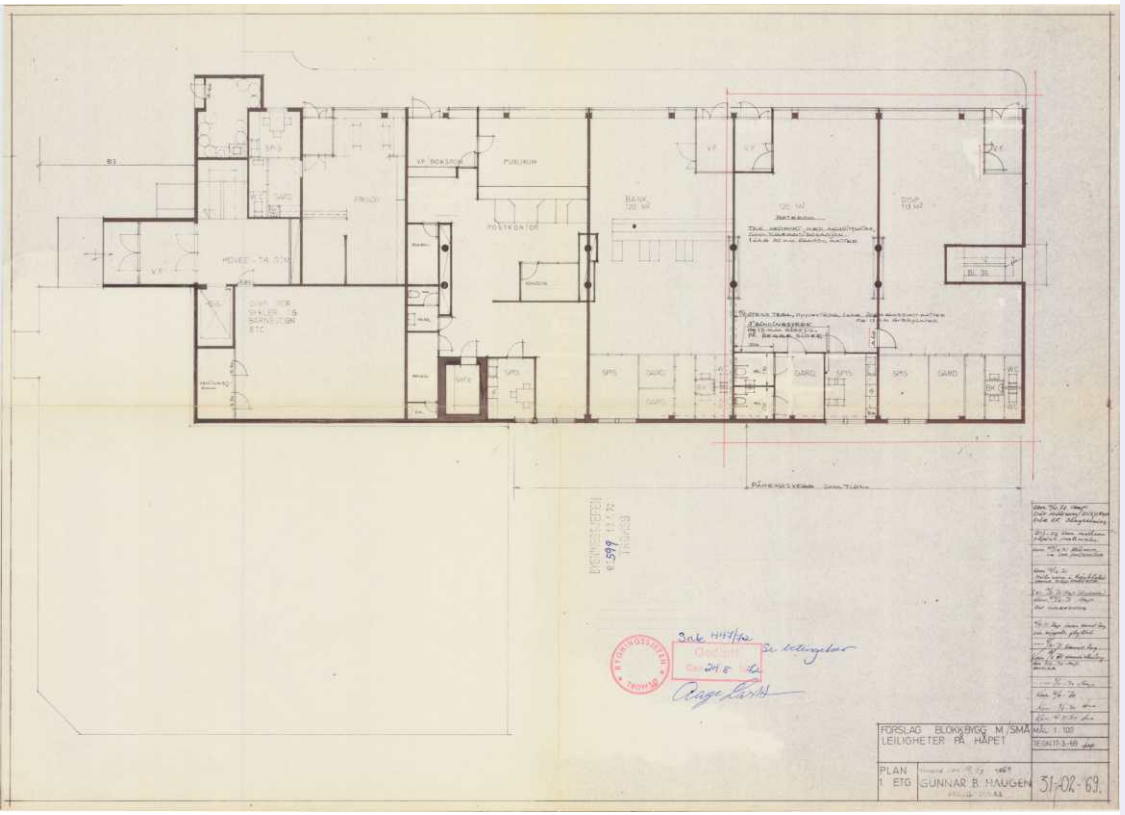
GUNNAR S. HAUGEN ARKITEKT M.N.A.L.

TEGN. 17-3-69 Av

MÅL 1:100

TRAC 8-4-70 Av

31. 06. 69.



TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr.
455-517/70
275/71 og 107/72
Dato, avsluttende synsforr.
3. november 1975

Arbeidssted	Winston Churshills veg 86, gnr.117, bnr. 350
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Måsevegen Borettslag v/Tromsø Boligbyggelag A/L
Byggemelder	Gunnar B. Haugen
Ansvarshavende	Nordbetong A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn det tidligere har vært brukt) uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenstående arbeider:

1. Innsetting av dører til bitrappen
2. Justering av hoveddørene til hovedtrapperommet
3. Korridor fløydørene må justeres
4. Utgangsdøren i bitrapperommet skal være mulig å åpne innenfra, nøkkel i skap på innersiden
5. Installasjon teknisk utstyr tilfluktsrommet
6. Heisens tekniske mangler
7. Fullførelse planering

er utført.

Den Norske Stats Husbank
Søknad nr. N. 27925

9000 Tromsø, den 4. november 1975

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI – TROMSØ

Pågående regulering

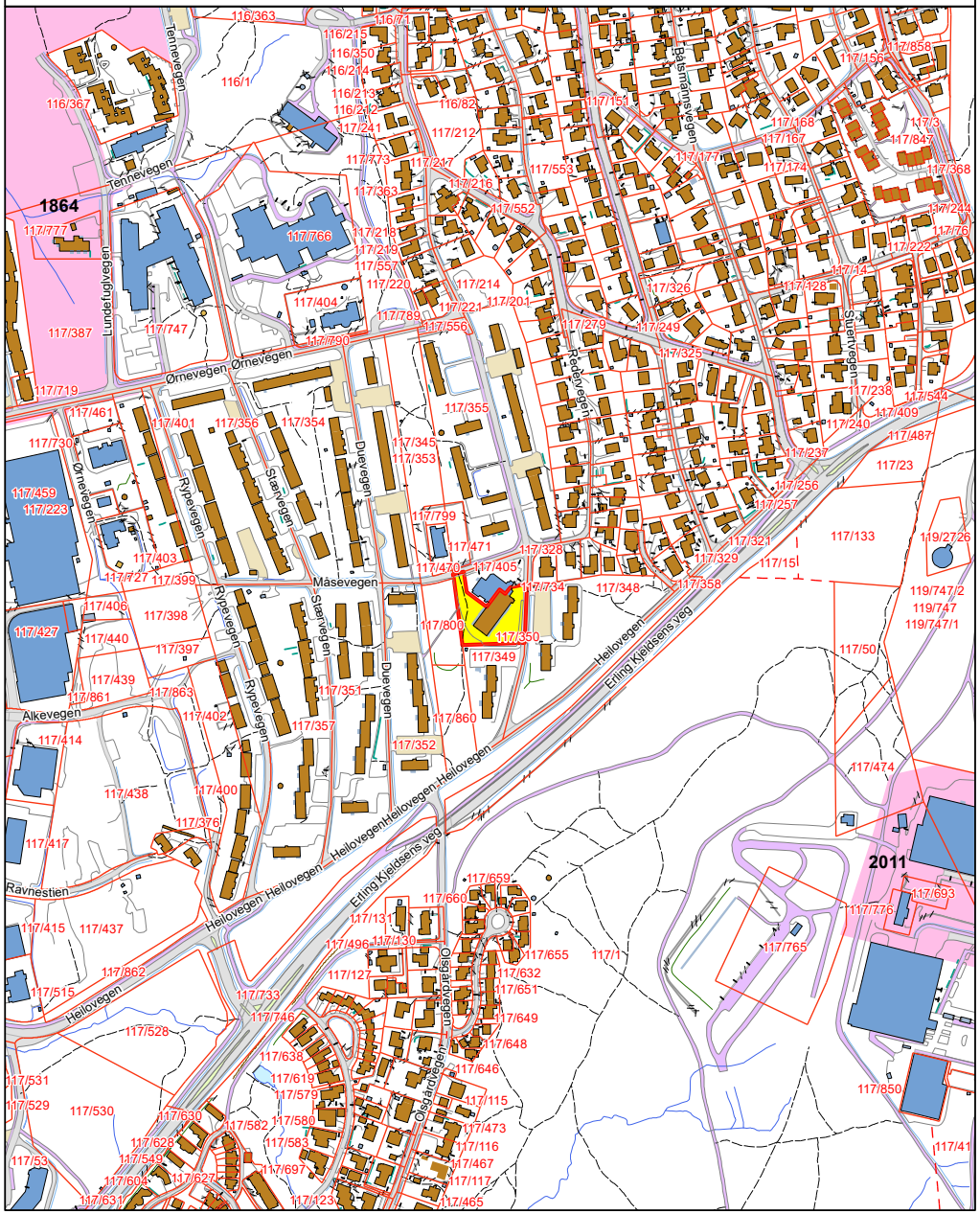
Adresse: Winston Churchills veg 86, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/350/0/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-01

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



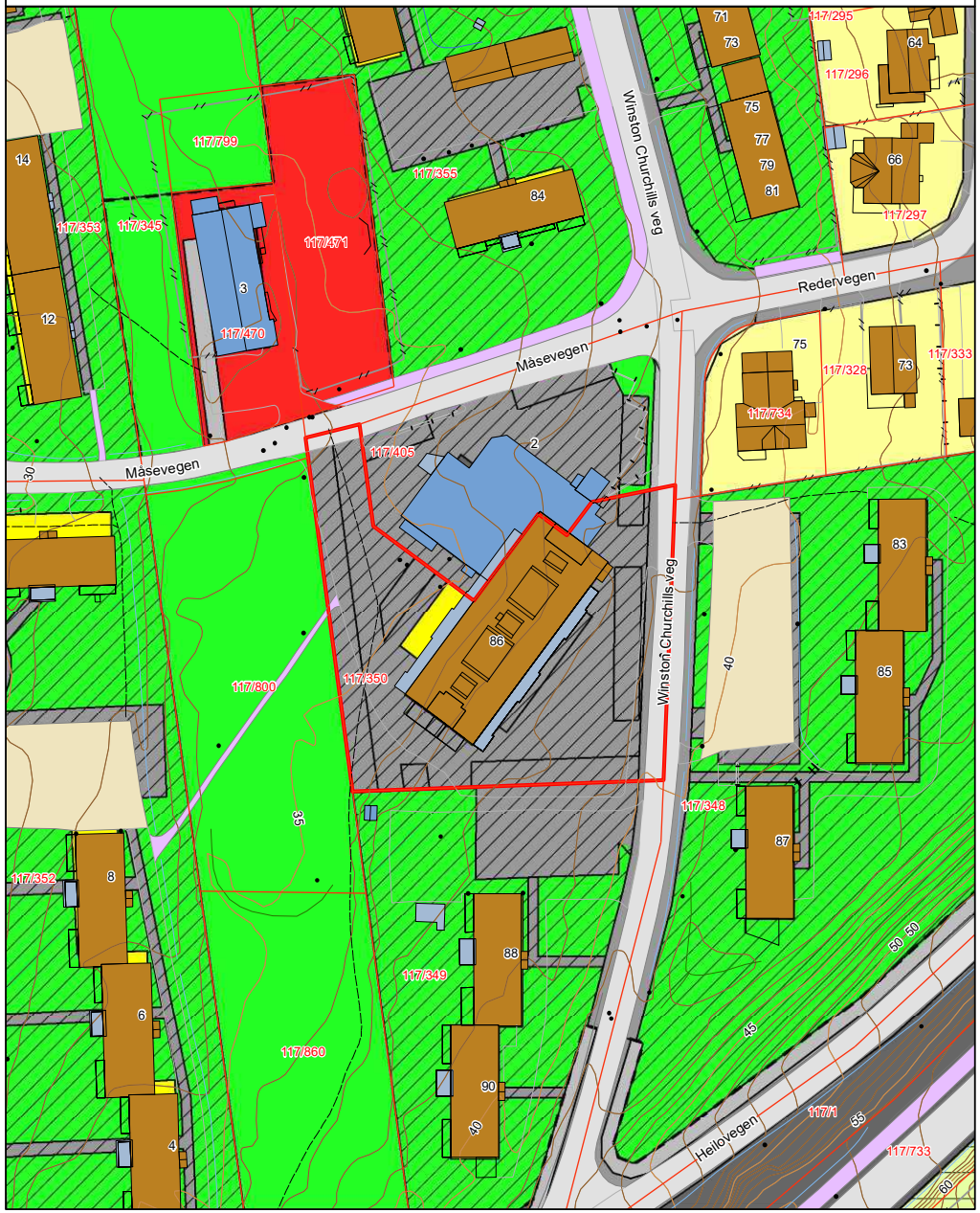
Reguleringsplan

Adresse: Winston Churchills veg 86, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/350/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0053
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-01

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurLoddrett

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

Formålgrense

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Områder for forretning

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gate med fortau

Gangveg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260043 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Winston Churchills veg 86, 9014 Tromsø.
Andelsnr. 334 i MÅSEVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 948627418, 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: 20260043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.08.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no