

Velkommen til

Sjøstranda 47, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøstranda 47
9006 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 991 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 991 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 446,-

BRA/BRA-i	41 / 36 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2005
Etasje	1

Energimerke D

Velkommen på visning av Sjøstranda 47 - en pen 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet i et populært og veldrevet borettslag med god økonomi. Her er all fellesgjeld for andelen nedbetalt via IN-ordning, slik at man kan nyte lave bokostnader. Fra Sjøstranda er det gangavstand til sentrum med alle fasiliteter, samt til lokal butikk og treningssenter. Gode bussforbindelser til byen for øvrig.

Leiligheten ligger i 1. etasje og kan blant annet by på en lys stue med direkte utgang til balkong, et klassisk og pent kjøkken fra 2021, flislagt bad med varmekabler og ett soverom av god størrelse med garderobeskap.

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!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøstranda 47, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 25 i Sjøstrandveien borettslag, org.nr. 987782250, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 990 000,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 991 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 997 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 446,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader kr 1 070
Kommunale avgifter kr 914
Internett kr 262
Avsetning vedlikehold kr 200

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, 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.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 43 036 873,- pr 30-09-2025

Renter og avdrag
Andelen har innfridd sin del av felles- og heislån til borettslaget.

Opprinnelig lånebeløp: kr 58 194 333
Utbetalingsdato: 03.04.18
Terminlengde: 3 mnd.
Effektiv rente: 5,140%
Løpetid: 17 år 6 mnd
Terminbeløp: kr 796 977
Lånebeløp: kr 36 510 110
Innfrielsesdato: 30.03.43
Låneform: Annuitet

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.

Årsregnskap for 2024 viser et overskudd på kr 2 075 184.
Budsjett for 2025 viser et forventet overskudd på kr 2 225 740.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
Olaug Annie Rasmussen
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: 36 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 41 m²
TBA: 2 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
1

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Forretningsfører opplyser at det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3923, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 834 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og rekreasjonsområde for beboerne i området.

Byggeår
2005 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 36 m²: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.
BRA-e 5 m²: Bod i underetasje (fellesareal).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt og har normal standard ut fra byggeåret. Kjøkkenet opplyses oppgradert i 2021.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kitchenboard på vegg over benk. Nedfelt kompositttvask. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Mekanisk avtrekk plassert over komfyrplass.

Bad/vaskerom:
Flislagte vegger, malte metallplater/systemhimling og flislagt gulv med nedstøpte, elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Sluk (plast) r plassert under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys over. Felles mekanisk anlegg med utkast over tak.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Malt betong i himling. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte, slette, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert i entre` Avrenning til sluk. Vannrør av kobber under vask i kjøkkeninnredning.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i fellesareal.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank:
Ca 120 liter varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Produsert i 2005 Det er montert slange fra overtrykksventil til avløp.

Elektrisk anlegg:
63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert stue/kjøkken. Automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Nedre del av panel er slitt.
- Dører: Balkongdør kniper i øvre høyre hjørne.
- Balkonger/terrasser: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, og rekkverket er for lavt.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er stedvis dårlige avslutninger i overganger mellom gulv og tilknyttede bygningsdeler.
- Dører: Dør til soverom har hakk i øvre høyre del av dørblad. Dørkarm/listverk til våtrom har slitte overflater.
- Bad/vaskerom: Det er påvist sprekker i fliser og fuger. Svelling på baderomsinnredning.
- Kjøkken: Lyd fra kjøkkenvifte når denne skrus på.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll.

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. 12: Ventilasjonvifte på kjøkkenet (over komfyr) lager "ekstra lyd" i noen sekunder når den starter, men den fungerer som den skal.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i lakkert metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjoner fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og fasadeplater.

Vinduer:
2-lags isolerglass i malte trerammer. Vindu på soverom er fra 2017.

Dører:
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i betong og trekonstruksjoner med rekkverk av trevirke og fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 92 cm. Det er montert treheller på betonggulv.

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
Sjøstrandveien Borettslag ligger fint til ved Sjøstranda, som er på sørøstsiden av Tromsøya. Området er pent opparbeidet med grøntarealer, sittebenker, stor lekeplass med lekestativer, en liten basketballbane med kurver og mer. Sjøstranda har en sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, dagligvarebutikk, barnehage, barneskole, treningssenter, kiosk, bensinstasjon, teater o.l. Like i området har du også gode bussforbindelser med avganger til både Tromsø sentrum, Jekta Storsenter og Unn/UiT. Tromsø sentrum ligger ca 1 km unna og er et nøkkelpunkt for kollektivtrafikk. Området har gode lys- og solforhold.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 19.08.05. Det er også utstedt ferdigattest for to tilbygg med heis datert 19.02.19. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. 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.

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 (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Radon
Eier opplyser at det er foretatt radonmåling i 2025 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Strandkanten boligbydel med plan-ID 1426, datert 26.04.00. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. plan-ID 1987 og 1722. Eiendommen registreres å ligge i rød og gul sone for vegstøy.

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 borettslagets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien kunne ikke innhentes.
kr 714 395,- for 2024

Andel felles formue
kr 5 798,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
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 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
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget, jfr. vedtekter.

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

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

Eier
Raquel Ruiz Pareja

Heftelser og servitutter
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
Sjøstrandveien Borettslag:
- Borettslaget består av 87 boenheter.
- Dyrehold er tillatt på forespørsel til styret.
- Styreleder og forretningsfører er Olaug Annie Rasmussen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 Vegard Jeremiassen i Byggcon Troms AS den 14-11-2025.

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. 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 14.11.25
Selgers egenerklæring, datert 07.11.25
Energiattest, datert 14.11.25
Vedtekter, datert 09.04.25
Husordensregler, datert 14.11.05
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 09.04.25
Nedbetalingsplan, datert 03.10.25
Bygningstegninger, datert 17.12.03
Ferdigattest, datert 19.08.05
Ferdigattest tilbygg/heis, datert 19.02.19
Grunnkart, datert 31.10.25
Kommuneplan, datert 31.10.25
Reguleringsplan, datert 31.10.25
Pågående regulering, datert 31.10.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Langsundveien 177, 9130 Hansnes, tlf. 99408819
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
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

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









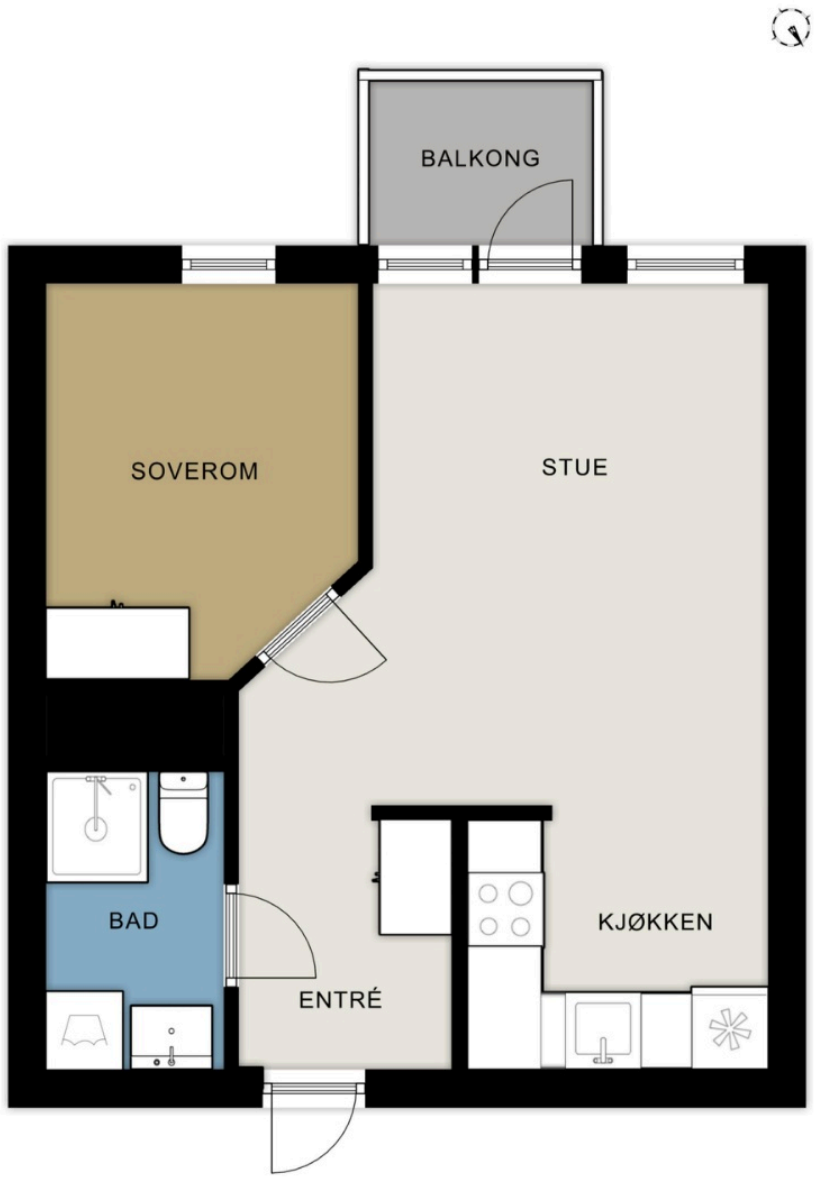








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3923
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2403 **Referansenummer:** NX6348

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

ENERGIMERKE

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

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrevne bolig oppført ca 2005 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 20 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid og andre avvik på bygningsdeler i leiligheten.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

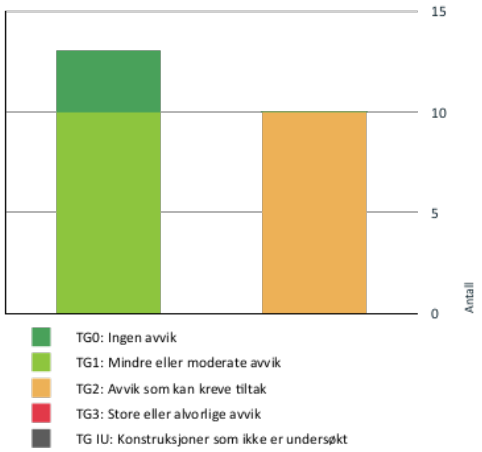
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

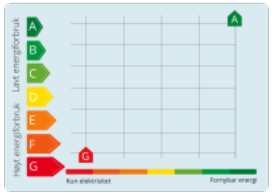
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ifølge eier er kjøkken montert av tidligere eier.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjoner fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Nedre del av panel er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Panel bør utbedres/vedlikeholdes. Overgang panel og balkong fører til at overflatevann/fukt "blir stående" og trekkes inn trepanel. Dagens løsning bør utbedres ettersom det er fare for råteskader i trekonstruksjonen.





TG 1 Vinduer

2 lags isolerglass i malte trerammer. Vindu på soverom er fra 2017.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør kniper i øvre høyre hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i betong og trekonstruksjoner.
Med rekkverk av trevirke og fasadeplater.
Rekkverkshøyde er målt til 92 cm.
Det er montert treheller på betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Værslitt/oppsprukket trevirke burde skiftes ut/utbedres. Unnlatelse av utbedring vil føre til at overflatene blir værre og fare for personskader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis dårlige avslutninger i overganger mellom gulv og tilknyttende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Modernisering/utbedringer av overflater må påregnes

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





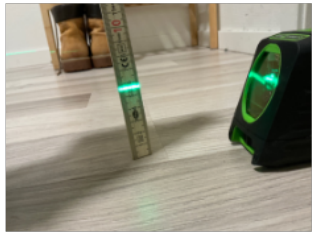


TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

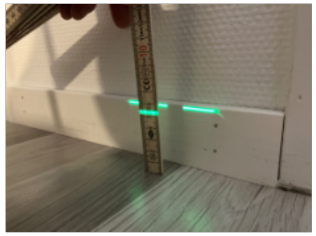
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Høydeforskjell målt på soverom: 10 mm
Høydeforskjell målt i stue: 5 mm







TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

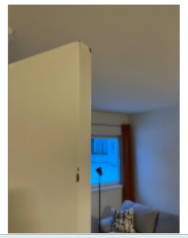
TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom har hakk i øvre høyre del av dørblad.
Dørkarm/listverk til våtrom har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.





VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Prefabrikert baderomskabin - som fra byggeår
Sørg for jevnlig rengjøring og inspeksjon av sluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte metallplater/systemhimling.

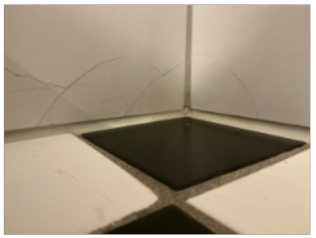
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

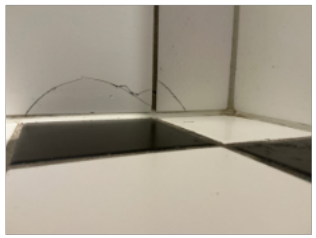
Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader eller spenninger i veggkonstruksjonen.
Sprukne fliser ved gulv er i et område av forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer og må observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Bakomliggende detaljer bør undersøkes dersom fliser skal byttes.



Sprekk i flis bak dusjkabinett



Sprekk i flis bak dusjkabinett



Sprekk i flis under servantskap



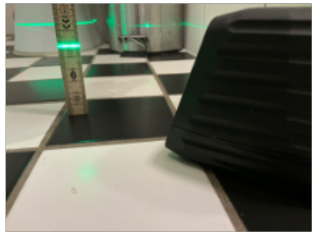
Sprekk i flis mellom dusjkabinett og vaskemaskin

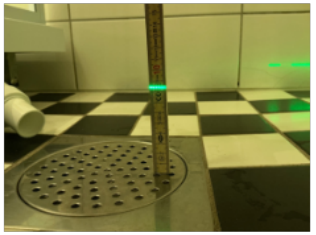
1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Det er målt 26 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

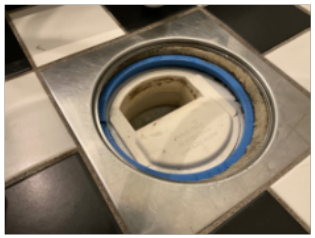




1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Sluk er plassert under dusjkabinett.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys over.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelling på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres om ikke vil det forbli visuelle skader.



Svelling på servantens nedre høyre side.



Svelling i bakkant av nederste skuff i servantskapet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Felles mekanisk anlegg.
Utkast over tak



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det er ikke gjennomført Hulltaking, da badet er bygget som prefabrikert baderomskabin.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kitchenboard på vegg over benk. Nedfelt kompositttvask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

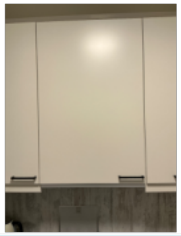
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Mekanisk avtrekk plassert over komfyrplass.
Utkast over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lyd fra kjøkkenvifte når denne skrus på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vifta fungerte på befaringsdagen, men ulyd burde undersøkes med tanke på feil i fremtiden.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i entre`
Avrenning til sluk.
Vannrør av kobber under vask i kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport





TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i fellesareal.

TG 1 **Ventilasjon**

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



TG 2 **Varmtvannstank**

Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Plassert i kjøkkenbenk.
Produsert i 2005
Det er montert slange fra overtrykksventil til avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





TG 2 **Elektrisk anlegg**

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

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

63A hovedsikring
Sikringsskap er plassert stue/kjøkken
Automatsikringer
I hovedsak skjult anlegg

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Samsvarserklæring må innhentes for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll





TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

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

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

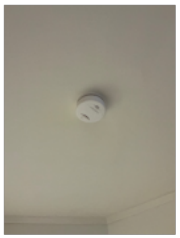
Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





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

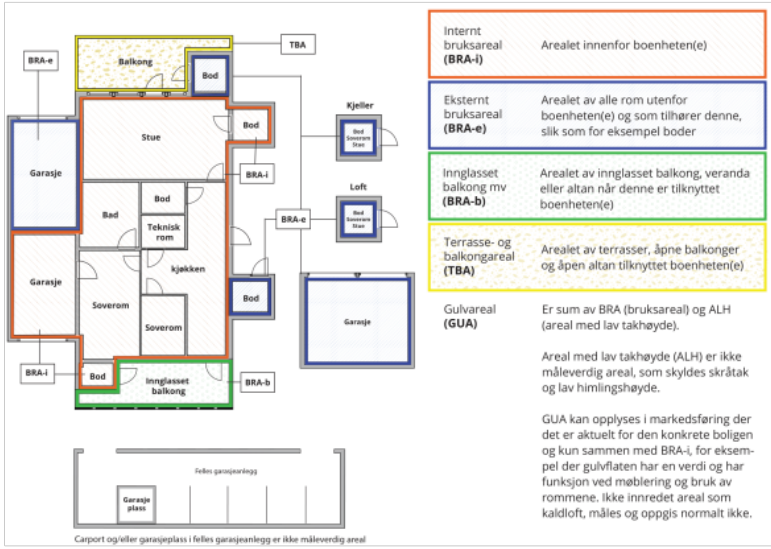
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	36			36	2
Underetasje		5		5	
SUM	**36**	**5**			**2**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er brukt elektrikker tjenester i forbindelse med montering av waterguard og elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	36	5

Kommentar	
Leilighet	I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det bod, via fellearealer, på 5 kvm

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Vegard Jeremiassen	Takstingeniør
	Raquel Ruiz Pareja	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	3923		0	2834.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjøstranda 47

Hjemmelshaver
Sjøstrandveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG	987782250			Ruiz Pareja Raquel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sør for Tromsø sentrum og har gode bussforbindelser til de fleste tilbud og fasiliteter. Barnehage, skole og lekeplass i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og rekreasjonsområde for beboerne i området.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier medfølger det ingen parkering til leiligheten, men det er mulig å leie parkering i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	12.11.2025		Fremvist		Nei
Energirapport			Ingen	6	Nei
Tegninger	10.11.2003		Gjennomgått	20	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.08.2005		Ingen	1	Nei
Eier	12.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøstranda 47 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 07.11.2025
Ruiz, Pareja Raquel

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

Raquel Ruiz Pareja

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sjøstranda 47
9006 TROMSØ

5501-119/3923/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ventilasjonvifte på kjøkkenet (over komfyr) lager "ekstra lyd" i noen sekunder når den starter, men den fungerer som den skal.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Radonor - 05.10.2024 til 18.01.2025.
Måleverdi
Stue, kjøkken (13 ± Bq/m3)

Soverom (11 ± Bq/m3)

Årsmiddelverdi
Stue, kjøkken (10 Bq/m3)
Soverom (8 Bq/m3)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ventilasjon over komfyr, som tidligere sagt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

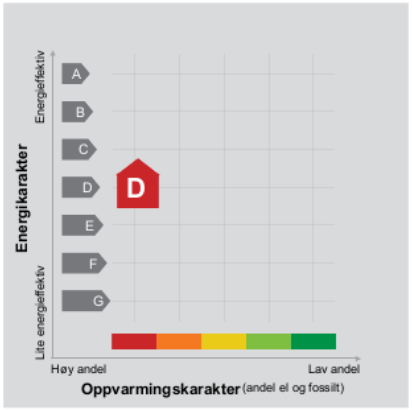
• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøstranda 47
Postnummer	9006
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	3923
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22378910
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190232
Dato	14.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedtekter

For Sjøstrandveien borettslag, org nr. 987 782 250

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.12.2004

Gjeldende fra ikrafttredelse av lov nr. 39 (lov om borettslag) av 06.06.2003

endret 21.04.2010 , 24.06.2021 og siste endring er 09.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Tromsø kommune, og har forretningskontor i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og Andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100

(2) 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 nye andelseiere

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Borettslaget har ingen regler for intern forkjøpsrett i borettslaget. Andelseiere i borettslaget har derfor ingen forkjøpsrett ved salg av andeler i laget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at bruken av boligen holder dyr 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 sin bolig til andre

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfelleskapslovens §3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking, 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 og lignende.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine. Jf. Borettslagslovens §§5-12 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 andelseieren. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) En andelseier som ønsker å sette opp ladepunkt som angitt i første ledd, skal varsle styret senest to uker før montering/installasjon. Montering/installasjon skal skje fagmessig, og i samsvar med sikkerhetskrav fastsatt i lov eller i medhold i lov.
``Alle kostnader forbundet med ladeboks, installasjon og strømforbruk skal dekkes av den enkelte andelseier``

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens 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.

(3) Kommunen fakturerer borettslaget for 87 andeler som er oppgitt på fakturaen. Det gjelder eiendomsskatt, vann og avløp samt renovasjon. Kostnad deles likt mellom andelene, og spesifiseres med månedlig beløp på faktura til eierne hver måned.

(4) Felleskostnader og inntekter fordeles likt på 87 andeler

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader, og andre krav fra lagforholdet 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.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at tvangsmyndighetene har mottatt begjæring om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlem

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for et 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 er 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. Ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie jf. Borettslagslovens §3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomité

Varamedlemmer er lagets valgkomité, og foreslår styre og vara medlemmer til styret. Valgkomiteen har også mandat til å foreslå godtgjørelse til styret på generalforsamlingen hvert år.

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 to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 evt. varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelle innmeldelser i organisasjoner, velforeninger, bydelsforeninger og andre medlemskaper.
  Innmelding gjort av styret uten generalforsamlingsvedtak er IKKE gyldig
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er 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 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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

12 – 1 Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

På borettslagets eiendom er det 25 parkeringsplasser i innendørs parkeringsanlegg. Plassene eies av borettslaget, og andelseiere i Sjøstrandveien borettslag (21.stk), og BRL På første rad 1 (4.stk) Hver andelseier kan kun eie én parkeringsplass.

Ved salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass skal styret informeres, og godkjenne slikt salg eller overdragelse.

Salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass av andelseiere i Sjøstrandveien borettslag skal kun skje til andre i Sjøstrandveien borettslag. Salg eller overdragelse fra andelseiere fra BRL på første rad 1 skal kun selges til andelseiere i begge borettslag.

Salg av parkeringsplassene som borettslaget eier, kan ikke selges av styret uten godkjennelse av generalforsamlingen med simpelt flertall. Plassene skal kun leies ut til andelseiere i Sjøstrandveien borettslag, og slik utleie forestås av styret.

Ordensregler for Sjøstrandveien borettslag,

Ordensreglene skal bidra til at Sjøstranda borettslag blir et trivelig sted å bo. Styret er av generalforsamlingen pålagt å sørge for at borettslagets vedtekter og ordensregler blir fulgt. Å bo i et fellesskap som et borettslag er, medfører at alle må være villige til å innrette seg etter en del bestemmelser slik at andre beboere ikke blir sjenert av framferd eller støy.

1. Alminnelige ordensregler

a) Enhver borettshaver skal medvirke til alminnelig ro og orden innenfor borettlagets område.

b) Borettshavere er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

c) Generell orden mellom kl. 2300-0600. Musikkanlegg, radio og TV skal benyttes hensynsfullt.

d) Bygården er lytt, vis hensyn særlig etter kl. 2300.

2. Fellesrom

a) Fellesrom i borettslaget skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd.

b) Barnevogner, sykler, ski, kjelker m.m. skal ikke settes i trappeganger. Det kan i spesielle tilfeller gjøres unntak fra denne bestemmelsen etter godkjenning fra styret.

c) Dører til fellesrom skal alltid være låst.

d) Svalganger og innendørs korridorer er fellesområder og skal holdes ryddige. Søppelposer, etc. skal ikke oppbevares her.

e) Sjøstranda borettslag er opptatt av at våre innendørs fellesområder skal være trivelige og tiltalende. Det er derfor ikke tillatt med røyking her.

3. Leilighetene

a) Det er ikke tillatt å montere utvendig utstyr slik at det endrer fasaden, uten styrets samtykke.

b) Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste ting som kan forårsake forstoppelse i klosettskålen. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelser i leilighetene og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

4. Garasjeanlegg

a) Den enkelte eier må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall. papir, pussegarn etc. må ikke etterlates i garasjen.

b) Det er ikke tillatt å parkere motorsykkel/moped/sykkel i garasjeanlegget med mindre man setter den på sin egen parkeringsplass.

c) Inngangsdørene skal være låst og garasjeporten lukket til enhver tid.

5. Parkering

a) Det finnes ingen parkeringsplasser ved borettslagets område foruten garasjeanlegget. Avkjørselen ved A-blokka er beregnet for av- og påstigning. Parkering her er forbudt og overtredelser kan bli bøtelagt.

b) Motorkjøretøy som står feilparkert eller på annen måte volder ulempe for annen ferdsel, kan styret forlange fjernet for eiers regning.

6. Framleie

a) Framleie må godkjennes av styret.

b) Framleietillatelse kan gis for inntil 1 år av gangen.

c) Borettshaver plikter å orientere framleier om borettslagets ordensregler.

7. Ansvar

a) Beboer er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

b) Beboer kan bli erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.

c) Borettshaver er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

d) Beboere plikter selv å holde seg oppdatert vedrørende informasjon som henges på oppslagstavla.

8. Dyrehold

a) Tillatelse til dyrehold skal søkes skriftlig til styret. Eventuelle klager på

dyrehold rettes skriftlig til styret.

9. Avfall

a) Den enkelte beboer må følge anvisninger vedrørende avfallshåndteringen som gis av kommunale myndigheter og av borettslagets styre.

b) Glass, flasker og metallavfall skal kastes i særskilte containere merket for dette. Slike containere finnes i nærmiljøet.

9. Renhold

a) Renhold av trapper, korridorer og andre fellesrom utføres av hver enkelt blokk, likeledes foretar hver enkelt blokk vask av vinduer, gatedører m.m. Dette vil utføres ved dugnader evt. innleid hjelp.

b) Hver beboer plikter å holde området utenfor inngangsdør i gangene rent ved f.eks. støvsuging.

10. Snømåking

a) Strøsand vil bli gjort tilgjengelig for beboere. Beboere strør trapper, svalganger og andre steder etter behov.

b) Hver beboer er pliktig å holde området utenfor egen inngang fritt for snø.

c) Koster og snøspader er kjøpt inn av borettslaget og gjort tilgjengelig for beboere.

11. Dugnad

a) Styret kan innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter.

b) Borettslaget tar inn 50kr måneden i dugnad. Dugnagspenger vil tilbakebetales i uke 22 i forhold til antall dugnader man deltar i.

c) Dugnader vil varsles på oppslagstavlene.

12. Brudd på ordensreglene

a) Gjentatte brudd på ordensreglene etter at dette er påtalt overfor borettshaver fra styret, vil av styret ansees som mislighold av leieforholdet.

13. Diverse

a) Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret ser seg ikke forpliktet til å behandle anonyme henvendelser.

b) Dersom det oppstår skader på bygningene, skal styret snarest varsles om dette.

c) Borettslagets styre kan forandre eller tilføye punkter til dette reglement dersom styret finner det nødvendig.

14. november 2005
Styret i Sjøstrandveien borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sjøstrandveien borettslag

Møtedato 09.04.2025, kl 18.00

Sted: Kantine over REMA i Strandvegen 106

1. **Konstituering.**
   a. **Status frammøte**
   b. **Godkjenning av innkalling**
   c. **Valg av referent**
   d. **Valg av møteleder**
   e. **Valg av protokoll signatur**
   f. **Valg av tellekorps**
   g. **Godkjenning av dagsorden**
2. **Årsmelding for 2024**
3. **Årsregnskap for 2024**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Sak fra; Styret oppdatering av vedtekter - se vedlegg**
6. **Valg av to styremedlemmer, og to varamedlemmer se valgkomiteens innstilling**

Vedlegg;

årsmelding, årsregnskap, budsjett, revisjonsberetning, valgkomiteens innstilling, vedlegg fra styret, og fullmakt/navneseddel.

Tromsø den 01.04.25

Med vennlig hilsen

Olaug Annie Rasmussen
Styreleder

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

ÅRSMELDING FOR 2024

BankID Signing
Einar Håkon Fredriksen
2025-03-24

BankID Signing
Silje Sommerseth
2025-03-24

BankID Signing
Ruben Westerli
2025-03-24

BankID Signing
Olaug Annie Rasmussen
2025-03-24

1. GENERELL INFO

Sjøstrandveien borettslag er lokalisert i Tromsø, og har som formål å forvalte lagets eiendom, bygninger og andelseiernes boliger i.h.t lover, vedtak på GF, og vedtekter.

Laget har fokus på miljø, ved sortering av avfall, og avfallsbehandling.
Alle eiere og beboere kan levere sortert avfall vederlagsfritt, og usortert avfall betales etter antall kilo til remiks som er et kommunalt selskap. Avfallskort som er utdelt fra remiks til private gjelder ikke mer fra 1.februar 2025.
Laget benytter søppelsug, og poser hentes i dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop. Borettslaget leier inn en container i mai/juni til årets dugnad, og beboerne kan bli kvitt avfall. Spesialavfall leveres direkte til mottaker som selger produktet - eller til remiks retur stasjon.

Borettslaget ledes av en kvinne, og styret har fire medlemmer.
Laget har hatt seks ansatte på timebasis i 2024.
Styret mener vi har et godt arbeids- og bomiljø i borettslaget.
Vi har fokus på likestilling ved ansettelser og valg.

Styret kjenner ikke til, at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat. Årsregnskapet gir tilfredsstillende informasjon om årets virksomhet, og lagets stilling ved årsskiftet.

2. TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling 04.04.2024 har borettslaget tillitsvalgte bestått av:
STYRET:

Verv/Funksjon:	Navn:	Valgt:
styreleder	Olaug Annie Rasmussen	2024, for 2.år
styremedlem	Einar Håkon Fredriksen	2024, for 2.år
styremedlem	Silje Sommerseth	2023, for 2.år
styremedlem	Ruben Westerli	2023, for 2.år
varamedlem	Jonas Hansen	2024, for 1.år
varamedlem	Jon Uhlving	2024, for 1.år

Styremedlem Silje Sommerseth…er på valg i år.
Styremedlem Ruben Westerli….. er på valg i år.
Begge varamedlemmene er på valg hvert år.
Som besluttet på generalforsamling i 2009, har varamedlemmer vært valgkomite.

1

3. STYRETS ARBEID

I løpet av 2024 har styret avholdt 5.styremøter, og 35 saker har vært behandlet, og protokollført. ingen om nye andelseiere, ettersom styreleder godkjenner nye eiere på vegne av styret. Styret har godt samarbeid med teamet på regnskapskontoret.

3.1 Saker som er utført, under arbeid, planlegging og info.

Styret legger frem et godt resultat, og mange vedlikeholdsoppgaver er utført i 2024.
Vi prioriterer trivsel og økonomi på topp, samt holde kostnader på et akseptabelt nivå.
Styret må prioritere vedlikeholdsoppgaver som skal utføres hvert år. Vedlikehold
I borettslaget gjennomføres i løpet av hele året. Borettslaget fikk utarbeidet en detaljert vedlikeholdsplan i 2010, som følges.

Styret har fått installert 36 nye kontakter til varmtvannsberedere i kjøkkenbenk i 2024. Arbeidet fortsetter i 2025 og 2026. Det er krav iht TEK 17, og andelseiere som skal selge sin andel er prioritert. Ellers blir det avvik i takstrapport som følger salgsoppgaven.

50 balkonger er bygget opp til rett høyde iht TEK 17, de to øverste bordene er byttet med det beste impregnerte materialer "Møreroyal" Arbeid med alle balkonger er planlagt utført i løpet av 2-3 år. Arbeid utført av J&T Bygg as v/ byggmester Tor-Viggo Christensen

I januar 24 installerte JB elektro nytt porttelefonanlegg for å åpne ytterdør til E-blokka. Det eldre anlegget fra byggeåret sluttet å fungere. Samtidig ble nye porttelefoner montert i hver leilighet i E- blokka.

Generelt vedlikehold som maling, service på låser, el-arbeid, taksjekk, klipping av gress, planting av blomster - snørydding, renhold, service intervall, heiser, garasjeport og vedlikehold tas fortløpende. Styret fortsetter avtale om snøbrøyting i borettslaget med Isbråten for perioden høsten 2024 og vinteren 2025. Styret kontaktes ofte av andelseiere som ønsker info i alle typer saker. Vi hjelper også selgere, og kjøpere av leiligheter med info. Det er ingen eierskiftegebyrer eller andre gebyrer å betale pr. dagens dato.

Dugnad i borettslaget ble avholdt 30.mai, med godt over 20 grader ute, og mye nyttig arbeid ble utført av de 20 deltakerne. Etter dugnaden var det grillmat. Gjentas neste år. Flere beboere møter opp år eller år. Styret takker dere!
I 2025 sendes varsel om dugnad minst 4 dager før dugnad, slik at flere får mulighet til og delta. Container leies inn til dugnad, og beboerne gis mulighet til å kvitte seg med avfall. Ikke spesialavfall, som leveres særskilt til leverandør eller Remiks.

I juni 2024 installerte JB elektro siste kabel i garasjen, slik at garasjeeierne på sørsiden av garasjen kan installere boks og lader, som går til egen strøm måler som kun benyttes til lading av elbiler. Garasjeeierne betaler selv alle kostnader som nettleie, strøm og installasjon iht vedtektene. Ved årsskiftet har 7 av 25 p.plasser installert lader. Borettslaget v/styret har oppfylt krav ifølge borettslagsloven, om Elbil lading på egen garasjeplass.

2

4. BORETTSLAGETS DRIFT

4.1 Forretningsførsel - regnskapsførsel og revisjon.

Borettslaget v/Styreleder er forretningsfører iht Brønnøysund registeret.
Borettslagets regnskapsfører har vært Sparebanken 1 regnskapshuset AS,
som er landsdelens største regnskapskontor, og revisor er Alfa revisjon.
Styret mener regnskapsfører, og revisor har utført tjenestene tilfredsstillende.

4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av 87 boenheter som fordeler seg på 100% blokk.
Styret mener det gjennomførte vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie
verdiforringelse av bygninger, og at virkelig verdi av bygninger er høyere
enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Lagets bygninger er fullverdiforsikret i Fremtind forsikring AS
Bygninger - topp boligbygg fullverdi med forsikringssum på kr 245 515 269 år 2025,
med avtalenummer 18938217. med toppdekning. Egenandel ved skade er kr.10 000
Borettslagets forsikring dekker ikke sopp og råteskader.

Styret skal kontaktes dersom det oppstår skade i borettslaget.
Borettslaget har ikke forsikringsskader i 2024.
Forsikringen dekker også styreforsikring med inntil 2.millioner,
yrkesskade for midlertidig ansatte, naturskade, rettshjelp, m.m.
Eier må selv tegne innboforsikring - om det ønskes!

4.3. Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere.

I 2024 er 13 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser

2-roms; 8 stk - P.rom på 37.kvm, m/snittpris på kr. 2 064 375 +fellesgjeld kr.688 234
Gjennomsnitts pris pr leilighet er kr.74 267pr. kvadratmeter i 2024

2-roms: 1.stk - P.rom på 37.kvm, pris kr 2 750 000 uten fellesgjeld.

2-roms; 4 stk - P. rom på 47/48. kvm, pris kr. 2 162 500 + fellesgjeld kr.690 303
Gjennomsnitts pris pr leilighet er kr.60 370 pr. kvadratmeter i 2024

Pr 31.12.24. er 16 av borettslagets boliger bebodd av leietakere.
Juridisk andelseier - eier 6/87 andeler som utgjør 6,90% av boligene.
Juridisk andelseier er Tromsø kommunes eget boligselskap Tromsøbolig KF

3

5. ØKONOMI

5.1. Forslag til anvendelse av disponible midler for 2024.

Styret mener at driften av borettslaget i 2024 er meget god.
Regnskapet viser et årsresultat på kr 2 075 184, og egenkapital er kr 26 017 566
samt disponible midler på kr. 563 209

Styret foreslår at lagets disponible midler på kr 563 209 overføres til neste års drift,
og viser til de enkelte tallene i resultat, og balanse i regnskap samt tilhørende noter.
Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn for årsregnskap / budsjett 2025

5.2. Budsjett for 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter.
Tallene vises som egne kolonner i budsjett.

Budsjettet viser et forventet årsresultat for året 2025 på kr 2 225 740
Det vises til de enkelte tallene i oversikten.

Sted: Tromsø Dato: 31.12.2024

DOKUMENT ER ELEKTRONISK SIGNERT AV STYRET

Olaug Annie Rasmussen
Styreleder

Einar Håkon Fredriksen
Styremedlem

Silje Sommerseth
Styremedlem

Ruben Westerli
Styremedlem

4

BankID Signing
Einar Håkon Fredriksen
2025-03-24

BankID Signing
Silje Sommerseth
2025-03-24

BankID Signing
Ruben Westerli
2025-03-24

BankID Signing
Olaug Annie Rasmussen
2025-03-24

Årsregnskap

2024

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

Org.nr.:987 782 250

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Utarbeidet av:
SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET NORD-NORGE AS

5

SpareBank 1 REGNSKAPSHUSET

RESULTATREGNSKAP

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	1	7 559 307	7 238 815
Sum driftsinntekter		**7 559 307**	**7 238 815**
Driftskostnader			
Personalkostnader	2	287 916	231 657
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	45 257	58 944
Annen driftskostnad	4	854 041	847 475
Kommunale avgifter	5	892 956	873 624
Reparasjon og vedlikehold	6	574 806	412 807
Sum driftskostnader		**2 654 976**	**2 424 507**
Driftsresultat		**4 904 331**	**4 814 308**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	7	8 283	6 636
Annen rentekostnad	7	2 837 429	2 615 452
Resultat av finansposter		**-2 829 146**	**-2 608 816**
Resultat før skattekostnad		2 075 184	2 205 492
Årsresultat		2 075 184	2 205 492
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-2 075 184	-2 205 492
Sum overføringer	8	**2 075 184**	**2 205 492**

6

VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	9, 10	100 919 926	100 919 926
Tomter	10, 11	8 000 000	8 000 000
Avfalls sug	12	470 000	470 000
Garasjer	13	346 200	332 100
Andre fellesanlegg	3	113 199	158 456
Sum varige driftsmidler		**109 849 324**	**109 880 481**
Sum anleggsmidler		**109 849 324**	**109 880 481**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		24 613	6 420
Andre kortsiktige fordringer	14	122 385	193 177
Sum fordringer		**146 998**	**199 597**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	416 211	376 298
Sum omløpsmidler		**563 209**	**575 895**
Sum eiendeler		**110 412 533**	**110 456 376**

7

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		**8 700**	**8 700**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		26 008 866	23 933 682
Sum opptjent egenkapital		**26 008 866**	**23 933 682**
Sum egenkapital		**26 017 566**	**23 942 382**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 16	45 862 696	51 260 082
Øvrig langsiktig gjeld		-12 494 253	-9 155 690
Borettsinnskudd	17	-26 005 000	-26 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		**84 361 949**	**86 420 772**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 023	88 324
Annen kortsiktig gjeld	18	4 995	4 899
Sum kortsiktig gjeld		**33 018**	**93 223**
Sum gjeld		**84 394 967**	**86 513 995**
Sum egenkapital og gjeld		**110 412 533**	**110 456 376**

Styret i Sjøstrandveien Borettslag

DOKUMENTER ELEKTRONISK SIGNERT AV STYRET.

Olaug Annie Rasmussen
styreleder

Einar Håkon Fredriksen
styremedlem

Silje Sommerseth
styremedlem

Ruben Westerli
styremedlem

9

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk for små foretak. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.
De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

ANLEGGSMIDLER OG LANGSIKTIG GJELD
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivingen blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

OMLØPSMIDLER OG KORTSIKTIG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

FORDRINGER
Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.
Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
Leie fellesutgifter	1 948 800	1 951 400
Leie renter	2 837 644	2 615 452
IN Nedkvittering	334 677	288 844
Leie avdrag	1 723 931	1 751 979
Leie garasje	80 880	77 160
Leie Bredbånd	263 610	261 492
Leie IP - tv bånd	160 965	188 088
Avsetning vedlikehold	208 800	104 400
Sum innkrevde felleskostnader	**7 559 307**	**7 238 815**

Note 2 Personalkostnad

	2024	2023
Lønn til ansatte	124 836	84 696
Godtgjørelse til styremedlemmer	142 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	21 080	16 961
Sum personalkostnader	**287 916**	**231 657**

Borettslaget har ingen fast ansatte.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Andre fellesanlegg

	Vannstopper	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	452 575	452 575
= **Anskaffelseskost 31.12.2024**	**452 575**	**452 575**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	339 377	339 377
= **Bokført verdi 31.12.2024**	**113 199**	**113 199**
Årets ordinære avskrivninger	45 257	45 257
Økonomisk levetid	10 år	
Anskaffelses år	2017	

Note 4 Annen driftskostnad

	2024	2023
Leie lokaler	6 000	8 000
Søppeltømming/container	11 928	8 351
Strøm	41 350	48 260
Leie datasystemer	20 953	19 392
Verktøy og redskaper	2 763	3 327
Driftsmateriale	9 162	4 971
Arbeidsklær og verneutstyr	0	899
Bredbånd/GlobalConnect	263 542	261 450
IP-TV/Telia	160 956	187 804
Egenandel skade bygg	0	10 000
Revisjonshonorar	20 075	19 755
Regnskapshonorar	117 874	109 790
Snøbrøyting	48 867	28 477
Kontorrekvisita	0	1 263
Forsikringspremie	131 020	118 282
Styre- og generalforsamling	1 106	1 213
Bank og kortgebyrer	7 324	7 245
Annen kostnad m/fradrag	11 124	8 997
Sum annen driftskostnader	**854 043**	**847 475**

Note 5 Kommunale avgifter

	2024	2023
Eiendomsskatt	214 784	212 770
Vann og avløp	250 840	249 145
Renovasjon og søppel	427 332	411 709
Sum kommunale avgifter	**892 956**	**873 624**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
Rep og vedlikehold bygninger	482 716	220 626
VVS	17 545	36 940
Utvendig anlegg	3 417	10 511
Ventilasjonsanlegg	1 438	80 673
Vedlikehold garasjeport	2 919	2 944
Kostnader dugnad	760	1 254
Rep og vedlikehold heis	66 011	59 860
Sum annen driftskostnader	**574 806**	**412 807**

11

Note 7 Netto finansposter

Finansinntekter	**2024**	**2023**
Renteinntekt bankinnskudd	7 295	6 035
Renter andelshavere	988	601
Sum annen finansinntekt	**8 283**	**6 636**

Finanskostnader	**2024**	**2023**
Pantelånsrenter	-2 837 429	-2 615 452
Sum annen finanskostnad	**-2 837 429**	**-2 615 452**

Note 8 Annen egenkapital

Disponeringer	**2024**	**2023**
Overført til annen egenkapital	2 075 184	2 205 492
Sum disponeringer	2 075 184	2 205 492

Note 9 Bygninger

Anskaffelsesår 2005

Bygninger	87 805 000
Prosjektering av heis 2011	285 000
Prosjektering av heis 2016	691 292
Prosjektering av heis 2017	15 062
Postkasser 2017	141 972
Heis 2018	11 981 599
Sum bygninger	**100 919 926**

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

Omsetning av andelsleiligheter i 2024
Styret informerer om at det har vært 13 eierskifter i 2024

Note 10 Pantstillelser

Gjeld sikret ved pant	**2024**	**2023**
Pantegjeld	45 862 696	51 260 082
Borettsinnskudd	26 005 000	26 005 000
IN lån andelseiere	12 494 253	9 155 690
Sum	84 361 949	86 420 772
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	**2024**	**2023**
Bygninger/påkostninger	100 919 926	100 919 926
Tomt	8 000 000	8 000 000
Sum	**108 919 926**	**108 919 926**

12

Note 11 Tomter

Balanseført verdi tomt Gnr 119, Bnr 3923, anskaffet 2005 kr 8 000 000

Note 12 Avfalls sug

Anskaffelsesår 2012

Avfalls sug	470 000
Sum	**470 000**

Avfalls sug avskrives ikke. Iht kjøpekontrakt er Remiks ansvarlig for vedlikehold av anlegget under bakken.

Note 13 Garasje

Sjøstrandveien borettslag kjøpte to garasjeplasser i 2011 fra utbygger for kr 310 000. Disse leies ut til andelseiere i borettslaget.
Det ble montert el-bil lader på en av plassene for kr 14 100 i 2023.
Bokført verdi på garasjene er kr 346 200.

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

Gjeld sikret ved pant	2024	2023
Forskuddsbetalt kostnader	53 390	121 254
Andre kortsiktige fordringer	68 995	71 923
Sum	**122 385**	**193 177**

I forskuddsbetalte kostnader inngår:
Forsikring Sparebank 1 for avtaleperiode 01.01.2025-15.01.2025
Global Connect for januar
Telia for januar og februar

I andre kortsiktige fordringer inngår faktura fra JB Elektro som er et midlertidig utlegg fra Borettslaget på vegne av noen av andelseierne ifm installasjon av lading i garasje. Beløpet tilbakebetales gjennom månedlige beløp på faktura.

Note 15 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024	2023
Driftskonto SNN 4750 58 53624	149 735	221 592
Plasseringskonto 4750 58 76004	261 785	150 015
Skattetrekk SNN 4750 5876012	4 691	4 691
Sum bankinnskudd, kontanter o.l	**416 211**	**376 298**

13

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

Kreditor	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Lånenummer	4750 83 71175	4750 83 84927
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2018	2018
Rentsats	3 mnd NIBOR + 0,9% margin	3 mnd NIBOR + 0,9% margin
Beregnet innfridd	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp	58 194 333	14 570 817
Lånesaldo pr 01.01.2024	43 109 652	8 150 430
Avdrag i perioden	1 299 521	424 625
IN nedkvittering	3 080 050	593 190
Lånesaldo pr 31.12.2024	38 730 081	7 132 615
Andelssaldo pr 01.01.2024	8 330 330	825 360
Innbetalt i perioden	3 080 050	593 190
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-284 067	-50 610
Andelssaldo pr 31.12.2024	11 126 313	1 367 940

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån. Det betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser til å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet kan være helt eller delvis betalt.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Fordeling av fellesgjeld:

Antall andeler	Andel gjeld pr 31.12	Sum fellesgjeld
14	0	0
4	97 710	390 840
1	242 413	242 413
1	452 487	452 487
1	546 369	546 369
1	594 497	594 497
64	669 130	42 824 320
1	811 985	811 985
87		**45 862 911**

Det er avdekket at det er trukket kr 215 for lite i renter og kr 215 for mye nedskrevet på lån for 2024, dette er en feil fra banken sin side som rettes opp 2. kvartal 2025.

Note 17 Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	26 005 000	26 005 000
Sum borettsinnskudd	**26 005 000**	**26 005 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpt strømkostnader desember	4 995	4 899
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 995**	**4 899**

14

Budsjett 2025 for Sjøstrandveien Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt:		
Inntekter andel felleskostnader	2 800 000	2 985 000
Kapitalinntekter IN-lån	4 200 000	4 650 000
Nedkvittering av innbetalt IN lån	465 000	0
Sum driftsinntekter	7 465 000	7 635 000
Kostnad:		
Styrehonorar	142 000	130 000
Personalutgifter	158 000	165 400
Avskrivninger	45 260	45 255
Drift og vedlikehold	650 000	600 000
Bredbånd-Internett	270 000	270 000
IP-TV	165 000	170 000
Strøm	55 000	75 000
Andre driftsutgifter	10 000	10 000
Revisjonshonorar	23 000	22 000
Regnskapsførerhonorar	123 000	120 000
Forsikring	146 200	131 000
Kommunale avgifter	951 800	893 100
Sum driftskostnader	2 739 260	2 631 755
Driftsresultat	4 725 740	5 003 245
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	10 000	6 000
Finanskostnader	2 510 000	2 920 000
Resultat finansposter	-2 500 000	-2 914 000
Årsresultat	2 225 740	2 089 245
Endring i disponible midler:		
Arets resultat	2 225 740	2 089 245
Tilbakeføring av avskrivninger	45 260	45 255
Opptak av lån	0	0
Nedbetaling av lån	1 720 000	1 730 000
Nedkvittering av lån	465 000	300 000
Disponible pr 01.01.	563 209	575 895
Endring i disponible midler	86 000	104 500
Sum disponible midler	649 209	680 395

15

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Amfi Pyramiden - Solstrandvegen 47, 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Sjøstrandveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøstrandveien Borettslag som viser et overskudd på kr 2 075 184. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar 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

16

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Amfi Pyramiden - Solstrandvegen 47, 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

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

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

Tromsø, 25. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Statsautorisert revisor

SAK. 5

ENDRING OG OPPDATERING AV VEDTEKTER I SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

Styret foreslår for generalforsamlingen at borettslagets vedtekter endres. Forslagene om endring gjelder følgende bestemmelser:

- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 4-2 (3) om bruksoverlatelse, ved tilføyelse av én ny setning i tredje ledd
- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 7-1 om felleskostnader, ved tilføyelse av nytt tredje ledd.
- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 7-1 om felleskostnader, ved tilføyelse av nytt fjerde ledd
- vedtakelse av ny vedtektsbestemmelse i vedtektene § 8-5 om valgkomité
- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 12-1 om parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg, ved endring av

- første ledd, 2. pkt.
- fjerde ledd, 1. pkt.

Forslagene krever 2/3 flertall i generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Forslag til endring av vedtektene § 4-2 (3)

Gjeldende ordlyd:

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

Bestemmelsen foreslås endret til følgende ordlyd:

«(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Begrunnelsen for forslaget er at styret ønsker nærmere å regulere lovendring som kom i 2021. Se borettslagsloven § 5-4 (2).

Forslag til endring av vedtektene § 7-1

Gjeldende ordlyd:

«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.»

SAK 5

Bestemmelsen foreslås endret til følgende ordlyd:

«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.

(3) Kommunen fakturerer borettslaget for 87 andeler som er oppgitt på fakturaen. Det gjelder eiendomsskatt, vann og avløp samt renovasjon. Kostnader deles likt mellom andelene, og spesifiseres med månedlig beløp på faktura til eierne.

(4) Felleskostnader og inntekter fordeles likt på 87 andeler.»

Begrunnelsen for forslaget i tredje ledd: styret har ingen dokumentasjon på at kommunale avgifter skal være med i fellesutgiftene, og fordeles likt på andelene iht. faktura.

Begrunnelsen for forslaget i fjerde ledd: styret har ingen dokumentasjon på skeiv fordeling av kostnader. I note 4 og 6 i regnskapet er kostnader nevnt som regnskap, forsikring, vedlikehold av heis, bygg, styregodtgjørelse, revisor, felles strøm, snøbrøyting og oppdatering av alle leiligheter som vannstopp, balkonger og oppdatering iht. teknisk forskrift nr.17 i alle leiligheter. Felleskostnader har vært fakturert etter kvadrat, og styret ønsker en rettferdig fordeling på felleskostnadene i borettslaget. Det er ingen bygg eller finansieringsplan. Arkitekt og utbygger er kontaktet om denne saken.
Felleskostnader er nå kr.1018 pr. andel for 72 andeler, og endres med kr.52 til kr.1070

Felleskostnader er nå kr.1320 pr. andel for 15 andeler, og endres til kr.1070

Endring av felleskostnader til kr.1070 gjelder fra 1.mai 2025

Forslag til vedtakelse av ny bestemmelse i vedtektene § 8-5

Styret foreslår at det vedtas ny bestemmelse, med følgende ordlyd:

«8-5 Valgkomité

(1) Varamedlemmer er lagets valgkomité, og foreslår styre og vara medlemmer til styret. Valgkomiteen har også mandat til å foreslå godtgjørelse til styret på generalforsamlingen hvert år.»

Begrunnelsen fra styret er at i 2009 vedtok generalforsamlingen at varamedlemmer i styret er borettslagets valgkomité. De fikk også mandat til å foreslå godtgjørelse til styret.

19

SAK 5

Forslag til endring av vedtektene § 12-1

Gjeldende ordlyd:

«12-1 Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

På borettslagets eiendom er det 25 parkeringsplasser i innendørs parkeringsanlegg. Plassene eies av borettslaget (2 stk.), andelseiere i Sjøstrandveien borettslag (19 stk.) og På første rad brl (4 stk.). Hver andelseier kan kun eie én parkeringsplass.

Ved salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass skal styret informeres, og godkjenne slikt salg eller overdragelse.

Salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass av andelseiere i Sjøstrandveien borettslag skal kun skje til andre andelseiere i Sjøstrandveien borettslag. Salg eller overdragelse fra andelseiere fra På første rad borettslag skal kun selges til andelseiere i begge borettslag.

Salg av de to parkeringsplassene som borettslaget eier, kan ikke selges av styret uten godkjennelse av generalforsamlingen med simpelt flertall. Plassene skal kun leies ut til andelseiere i Sjøstrandveien borettslag, og slik utleie forestås av styret.»

Bestemmelsen foreslås endret til følgende ordlyd (setningene som foreslås endret fra ordlyden som er sitert ovenfor er markert i rødt):

«12-1 Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

(1) På borettslagets eiendom er det 25 parkeringsplasser i innendørs parkeringsanlegg. Plassene eies av borettslaget og andelseierne i Sjøstrandveien borettslag (21 stk.), og BRL. På første rad 1 (4 stk.). Hver andelseier kan kun eie én parkeringsplass.

(2) Ved salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass skal styret informeres, og godkjenne slikt salg eller overdragelse.

(3) Salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass av andelseiere i Sjøstrandveien borettslag skal kun skje til andre andelseiere i Sjøstrandveien borettslag. Salg eller overdragelse fra andelseiere fra På første rad borettslag skal kun selges til andelseiere i begge borettslag.

(4) Salg av parkeringsplassene som borettslaget eier, kan ikke selges av styret uten godkjennelse av generalforsamlingen med simpelt flertall. Plassene skal kun leies ut til andelseiere i Sjøstrandveien borettslag, og slik utleie forestås av styret.»

Begrunnelsen fra styret er at tekst må være fremtidsrettet, og i tilfelle borettslaget kjøper noen P-plasser i fremtiden, som genererer inntekter til borettslaget, så er vedtektene oppdaterte.

20

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder og styremedlemmer

Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år.

Styreleder Olaug Annie Rasmussen og styremedlem Einar Håkon Fredriksen ble valgt på ordinær generalforsamling i 2024, og står ikke på valg i 2025.

Styremedlem Silje Sommerseth ble valgt på ordinær generalforsamling i 2023, og står på valg i 2025. Sommerseth stiller til gjenvalg.

Styremedlem Ruben Westerli ble valgt på ordinær generalforsamling i 2023, og står på valg i 2025. Westerli stiller til gjenvalg.

Varamedlemmer

Varamedlemmer velges for en periode på ett år. Styrets varamedlemmer utgjør valgkomiteen.

Varamedlem Jon Uhlving stiller til gjenvalg.

Varamedlem Jonas Hansen stiller til gjenvalg.

Innstillinger til valgkomiteen

Valgkomiteen har ikke mottatt innstilling til valg av styremedlem/varamedlemmer, ref. styrets varsel om innkalling til ordinær generalforsamling av 25. mars 2025.

Styrets honorar:

Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen.

Det ligger under valgkomiteens mandat å foreslå honorar for styret.

Styrehonoraret for 2024 var kr. 142 000,-. Forrige endring av styrehonorar var i 2024.

Valgkomiteen foreslår at styrets godtgjørelse økes fra kr. 142 000,-, med kr. 6 000,-, til kr. 148 000,-.

Beløpet fordeles mellom styrets medlemmer etter nærmere avtale mellom disse.

Tromsø, 28. mars 2025

Valgkomiteen v/ Jonas Hansen og Jon Uhlving

21

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter lov om borettslag § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i Sjøstrandveien borettslag den **09.04.2025**

Navn:_____

Adresse:_____

Andelseier av leilighet nr:_____

Signatur:_____

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

Navneseddel

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

Navn:_____

Adresse:_____

Andelsnummer:_____

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

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av den retten, bes de vennligst å bruke fullmakten overfor. **Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.**

PROTOKOLL

fra generalforsamlingen i Sjøstrandveien Borettslag

Sted/Dato: Kantine over REMA i strandvegen 106 - dato 09.04.25 - kl.18

Møtet ble åpnet av: Styremedlem Einar Fredriksen
Til stede fra styret : Olaug Rasmussen, Einar Fredriksen,
Silje Sommerseth, Ruben Westerli.

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte **12** stemmeberettigede til stede.

Av disse er 10 andelseiere, og 2 fullmakter registrert.

B. Innkalling er sendt til andelseiernes adresse **1. April 2025** i henhold til borettslagslovens § 7-6 (1)

Vedtak: Innkalling enstemmig godkjent.

C. Valg av referent: **Silje Sommerseth - valgt**

D. Valg av møteleder: **Einar Fredriksen - valgt**

E. Valg av protokoll signatur sammen med møteleder::

Vedtak: Olaug Rasmussen valgt til å signere protokoll

F. Valg av tellekorps:

Vedtak: Vårin T Eilertsen og Inger Karlsen

G. Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten, dagsorden godkjennes.

Generalforsamlingen erklært lovlig satt.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding er sendt andelseierne sammen med innkallingen, og ble presentert av Ruben Westerli fra styret.

Vedtak: Ingen merknader, årsmelding enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP

Regnskap og revisjonsberetning er sendt andelseierne sammen med innkallingen.
Årsregnskapet viser et overskudd på **kr 2 075 184**, og
disponible midler på **kr. 563 209** samt egenkapital på **kr. 26 017 566**

Vedtak: Ingen merknader, årsregnskap enstemmig godkjent, og disponible midler overføres til neste års drift.

4. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE

Vedtak: Generalforsamlingen fastsetter enstemmig, kr 148 000 i styrehonorar, og gjelder fra forrige ordinære generalforsamling. Beløpet deles på salomonisk vis blant styrets medlemmer.

5. SAK FRA STYRET: Oppdatering av borettslagets vedtekter

ENDRING OG OPPDATERING AV VEDTEKTER I SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

Styret foreslår for generalforsamlingen at borettslagets vedtekter endres. Forslagene om endring gjelder følgende bestemmelser:

- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 4-2 (3) om bruksoverlatelse, ved tilføyelse av én ny setning i tredje ledd
- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 7-1 om felleskostnader, ved tilføyelse av nytt tredje ledd.
- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 7-1 om felleskostnader, ved tilføyelse av nytt fjerde ledd
- vedtakelse av ny vedtektsbestemmelse i vedtektene § 8-5 om valgkomité
- endring av gjeldende bestemmelse i vedtektene § 12-1 om parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg, ved endring av
  - første ledd, 2. pkt.
  - fjerde ledd, 1. pkt.

Forslagene krever 2/3 flertall i generalforsamlingen for å bli vedtatt.

4.2 (3) Bruksoverlating

Gjeldende ordlyd:

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

Bestemmelsen foreslås endret til følgende ordlyd:

«(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7-1 Felleskostnader

Gjeldende ordlyd:

«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.»

Bestemmelsen foreslås endret til følgende ordlyd:

«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.

(3) Kommunen fakturerer borettslaget for 87 andeler som er oppgitt på fakturaen. Det gjelder eiendomsskatt, vann og avløp samt renovasjon. Kostnader deles likt mellom andelene, og spesifiseres med månedlig beløp på faktura til eierne.

(4) Felleskostnader og inntekter fordeles likt på 87 andeler.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styret foreslår at det vedtas ny bestemmelse, med følgende ordlyd:

«8-5 Valgkomité

(1) Varamedlemmer er lagets valgkomité, og foreslår styre og vara medlemmer til styret.
Valgkomiteen har også mandat til å foreslå godtgjørelse til styret på generalforsamlingen hvert år.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

12-1 Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

Gjeldende ordlyd:

«12-1 Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

På borettslagets eiendom er det 25 parkeringsplasser i innendørs parkeringsanlegg. Plassene eies av borettslaget (2 stk.), andelseiere i Sjøstrandveien borettslag (19 stk.) og På første rad brl (4 stk.). Hver andelseier kan kun eie én parkeringsplass.

Ved salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass skal styret informeres, og godkjenne slikt salg eller overdragelse.

Salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass av andelseiere i Sjøstrandveien borettslag skal kun skje til andre andelseiere i Sjøstrandveien borettslag. Salg eller overdragelse fra andelseiere fra På første rad borettslag skal kun selges til andelseiere i begge borettslag.

Salg av de to parkeringsplassene som borettslaget eier, kan ikke selges av styret uten godkjennelse av generalforsamlingen med simpelt flertall. Plassene skal kun leies ut til andelseiere i Sjøstrandveien borettslag, og slik utleie forestås av styret.»

Bestemmelsen foreslås endret til følgende ordlyd (setningene som foreslås endret fra ordlyden som er sitert ovenfor er markert i rødt):

«12-1 Parkeringsrett i innendørs garasjeanlegg

(1) På borettslagets eiendom er det 25 parkeringsplasser i innendørs parkeringsanlegg. Plassene eies av borettslaget og andelseierne i Sjøstrandveien borettslag (21 stk.), og BRL. På første rad 1 (4 stk.). Hver andelseier kan kun eie én parkeringsplass.

(2) Ved salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass skal styret informeres, og godkjenne slikt salg eller overdragelse.

(3) Salg eller overdragelse av parkeringsrett/garasjeplass av andelseiere i Sjøstrandveien borettslag skal kun skje til andre andelseiere i Sjøstrandveien borettslag. Salg eller overdragelse fra andelseiere fra På første rad borettslag skal kun selges til andelseiere i begge borettslag.

(4) Salg av parkeringsplassene som borettslaget eier, kan ikke selges av styret uten godkjennelse av generalforsamlingen med simpelt flertall. Plassene skal kun leies ut til andelseiere i Sjøstrandveien borettslag, og slik utleie forestås av styret.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. VALG

Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer velges for et år
To styremedlemmer samt to varamedlemmer er på valg i år

Vedtak:
Styremedlem…….Silje Sommerseth…... valgt med akklamasjon
Styremedlem…… Ruben Westerli……valgt med akklamasjon
Varamedlem……. Jonas Hansen……. valgt med akklamasjon
Varamedlem……..Jon Uhlving ……valgt med akklamasjon

Etter generalforsamling den 9. April 2025 er borettslagets tillitsvalgte;

Styreleder	**Olaug Annie Rasmussen**
Styremedlem	**Einar Håkon Fredriksen**
Styremedlem	**Silje Sommerseth**
Styremedlem	**Ruben Westerli**
Varamedlem	**Jonas Hansen**
Varamedlem	**Jon Uhlving**

Tromsø den 09. April 2025 - Møtet avsluttet kl.1900

Einar Håkon Fredriksen
Møteleder

Olaug Annie Rasmussen
Protokoll signatur

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG
c/o Sparebank1 Regnskapshuset Nord-
v/Kari-Anne Evensen, Strandgata 7
9405 Harstad

Nedbetalingsplan SB1 NÆR.KRED BL NIB3M ANN, kontonr: 4750.83.71175

Dato: 03.10.2025

Opprinnelige lånebeløp:	58 194 333			**Lånebeløp:**	36 510 110	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	5,040%	**Effektiv rente:**	5,140%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	03.04.2018	**Løpetid:**	17 år 6 mnd	**Innfrielses dato:**	30.03.2043	**Første forfall:**	30.12.2025
Terminlengde:	3 mnd	**Terminbeløp:**	796 977	**Terminomk.:**	80		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**55 272 582**	**18 756 872**	**5 600**	**36 510 110**	
30.12.2025	Innbetaling	796 809	465 050	80	331 679	36 178 431
31.12.2025	**Årssum**	**796 809**	**465 050**	**80**	**331 679**	**36 178 431**
30.03.2026	Innbetaling	797 057	455 848	80	341 129	35 837 302
30.06.2026	Innbetaling	797 057	461 585	80	335 392	35 501 910
30.09.2026	Innbetaling	797 057	457 265	80	339 712	35 162 198
30.12.2026	Innbetaling	797 057	447 966	80	349 011	34 813 187
31.12.2026	**Årssum**	**3 188 228**	**1 822 664**	**320**	**1 365 244**	**34 813 187**
30.03.2027	Innbetaling	797 057	438 646	80	358 331	34 454 856
30.06.2027	Innbetaling	797 057	443 779	80	353 198	34 101 658
30.09.2027	Innbetaling	797 057	439 229	80	357 748	33 743 910
30.12.2027	Innbetaling	797 057	429 897	80	367 080	33 376 830
31.12.2027	**Årssum**	**3 188 228**	**1 751 551**	**320**	**1 436 357**	**33 376 830**
31.12.2028	**Årssum**	**3 188 228**	**1 681 591**	**320**	**1 506 317**	**31 870 513**
31.12.2029	**Årssum**	**3 188 228**	**1 598 274**	**320**	**1 589 634**	**30 280 879**
31.12.2030	**Årssum**	**3 188 228**	**1 515 475**	**320**	**1 672 433**	**28 608 446**
31.12.2031	**Årssum**	**3 188 228**	**1 428 362**	**320**	**1 759 546**	**26 848 900**
31.12.2032	**Årssum**	**3 188 228**	**1 340 617**	**320**	**1 847 291**	**25 001 609**
31.12.2033	**Årssum**	**3 188 228**	**1 240 490**	**320**	**1 947 418**	**23 054 191**
31.12.2034	**Årssum**	**3 188 228**	**1 139 054**	**320**	**2 048 854**	**21 005 337**
31.12.2035	**Årssum**	**3 188 228**	**1 032 335**	**320**	**2 155 573**	**18 849 764**
31.12.2036	**Årssum**	**3 188 228**	**922 798**	**320**	**2 265 110**	**16 584 654**
31.12.2037	**Årssum**	**3 188 228**	**802 072**	**320**	**2 385 836**	**14 198 818**
31.12.2038	**Årssum**	**3 188 228**	**677 799**	**320**	**2 510 109**	**11 688 709**
31.12.2039	**Årssum**	**3 188 228**	**547 055**	**320**	**2 640 853**	**9 047 856**

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG
c/o Sparebank1 Regnskapshuset Nord-
v/Kari-Anne Evensen, Strandgata 7
9405 Harstad

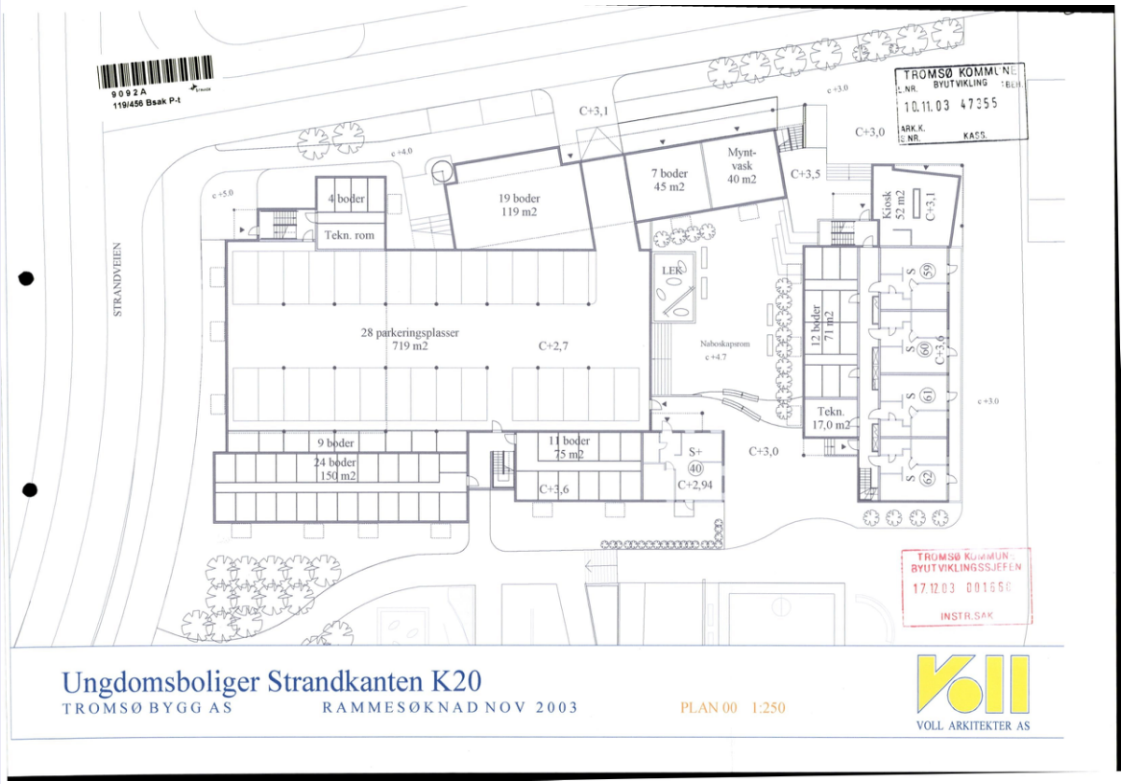
Nedbetalingsplan SB1 NÆR.KRED BL NIB3M ANN, kontonr: 4750.83.84927

Dato: 03.10.2025

Opprinnelige lånebeløp:	14 570 817			**Lånebeløp:**	6 526 763	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	5,040%	**Effektiv rente:**	5,140%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	04.05.2018	**Løpetid:**	13 år 6 mnd	**Innfrielses dato:**	30.03.2039	**Første forfall:**	30.12.2025
Terminlengde:	3 mnd	**Terminbeløp:**	169 438	**Terminomk.:**	80		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**9 048 548**	**2 517 465**	**4 320**	**6 526 763**	
30.12.2025	Innbetaling	169 474	83 137	80	86 257	6 440 506
31.12.2025	**Årssum**	**169 474**	**83 137**	**80**	**86 257**	**6 440 506**
30.03.2026	Innbetaling	169 518	81 150	80	88 288	6 352 218
30.06.2026	Innbetaling	169 518	81 817	80	87 621	6 264 597
30.09.2026	Innbetaling	169 518	80 688	80	88 750	6 175 847
30.12.2026	Innbetaling	169 518	78 680	80	90 758	6 085 089
31.12.2026	**Årssum**	**678 072**	**322 335**	**320**	**355 417**	**6 085 089**
30.03.2027	Innbetaling	169 518	76 672	80	92 766	5 992 323
30.06.2027	Innbetaling	169 518	77 181	80	92 257	5 900 066
30.09.2027	Innbetaling	169 518	75 993	80	93 445	5 806 621
30.12.2027	Innbetaling	169 518	73 977	80	95 461	5 711 160
31.12.2027	**Årssum**	**678 072**	**303 823**	**320**	**373 929**	**5 711 160**
31.12.2028	**Årssum**	**678 072**	**285 176**	**320**	**392 576**	**5 318 584**
31.12.2029	**Årssum**	**678 072**	**263 897**	**320**	**413 855**	**4 904 729**
31.12.2030	**Årssum**	**678 072**	**242 340**	**320**	**435 412**	**4 469 317**
31.12.2031	**Årssum**	**678 072**	**219 661**	**320**	**458 091**	**4 011 226**
31.12.2032	**Årssum**	**678 072**	**196 383**	**320**	**481 369**	**3 529 857**
31.12.2033	**Årssum**	**678 072**	**170 727**	**320**	**507 025**	**3 022 832**
31.12.2034	**Årssum**	**678 072**	**144 317**	**320**	**533 435**	**2 489 397**
31.12.2035	**Årssum**	**678 072**	**116 532**	**320**	**561 220**	**1 928 177**
31.12.2036	**Årssum**	**678 072**	**87 579**	**320**	**590 173**	**1 338 004**
31.12.2037	**Årssum**	**678 072**	**56 559**	**320**	**621 193**	**716 811**
31.12.2038	**Årssum**	**678 072**	**24 202**	**320**	**653 550**	**63 261**
31.12.2039	**Årssum**	**64 138**	**797**	**80**	**63 261**	**0**

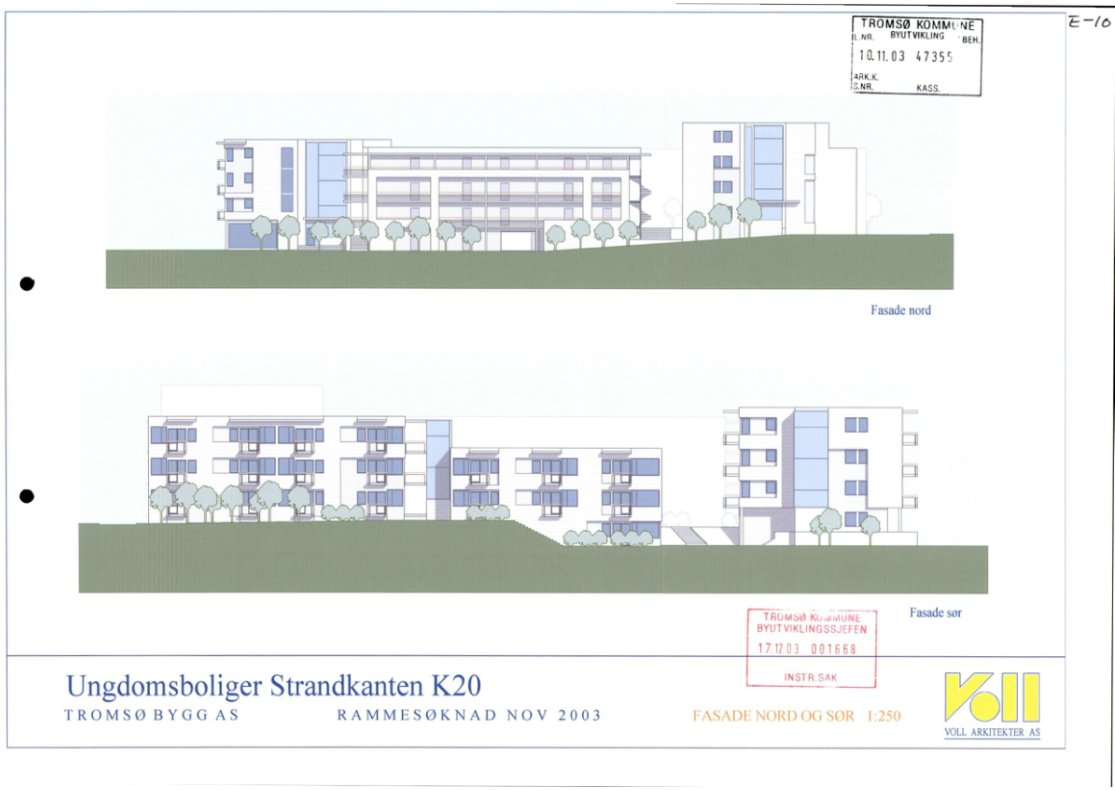




Ungdomsboliger Strandkanten K20

TROMSØ BYGG AS RAMMESØKNAD NOV 2003 PLAN 01 1:250

VOLL ARKITEKTER AS



Ungdomsboliger Strandkanten K20

TROMSØ BYGG AS RAMMESØKNAD NOV 2003 FASADE NORD OG SØR 1:250

VOLL ARKITEKTER AS

Byutvikling
Tromsø kommune

Voll arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

7011 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	035305/05-RAYHAN 03/04702	Raymond Hansen Telefon: 77 79 04 61	19.08.2005

STRANDV. 102, 119/264,456 - STRANDKANTEN K20 - UNGDOMSBOLIGER FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Tromsø Bygg AS

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

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 11.08.05 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 1668/03.

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

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

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 03/04702.

Med vennlig hilsen

Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Raymond Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til:
- Nord-Tre A/S, Postboks 2502, 9266 TROMSØ
- Tromsø Bygg AS, c/o Veidekke, P.b. 2502, 9266 TROMSØ

Tromsø kommune
Byutvikling

Arkitektkontoret Amundsen as
Postboks 101

9251 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	10552/19-RUBJOH02 **Sak nr:** 16/2560	Ruben Johnsen **Telefon: 948 40 289**	19.02.2019

SJØSTRANDVEGEN 1, 119/3923 - FERDIGATTEST - TO TILBYGG MED HEIS MED NYTT INNGANGSPARTI PÅ KORTVEGGEN AV TO AV BLOKKENE

Tiltakshaver: Sjøstrandvegen Borettslag

Vedtaksnummer: 252/19. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

FERDIGATTEST

for to tilbygg med heis med nytt inngangsparti på kortveggen av blokkene. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 760/16 (ramme), 818/18 (igangsettingstillatelse), 165/19 (midlertidig brukstillatelse).

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

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

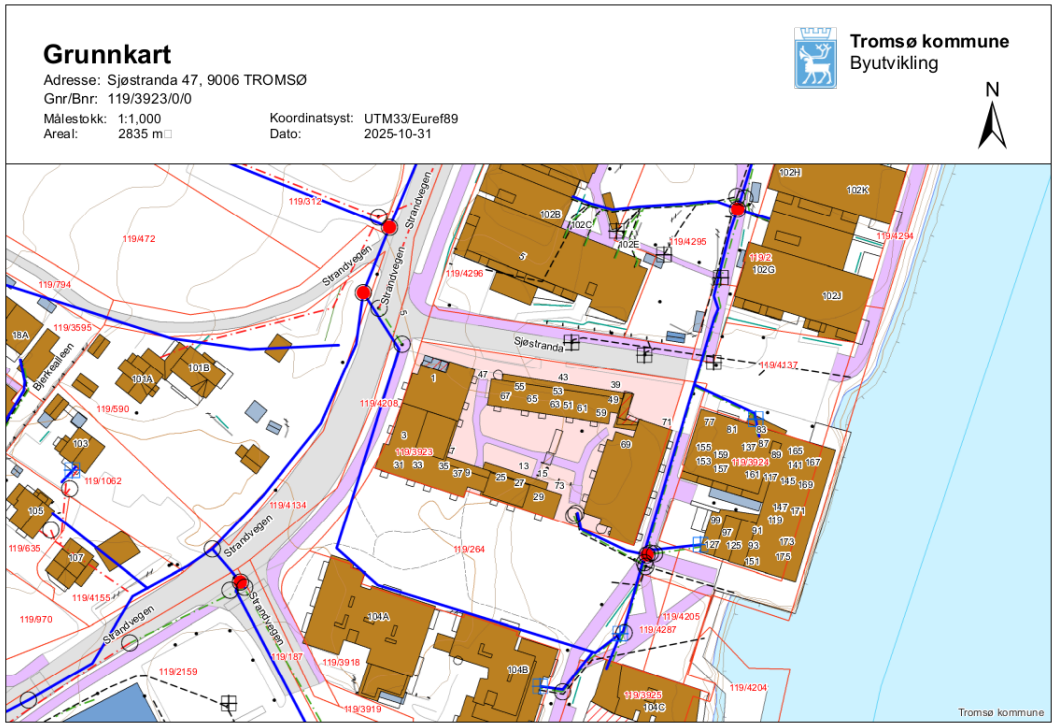
Ansvarlig søker har bekreftet at byggverkets eier har fått overlevert nødvendig dokumentasjon som grunnlag for drift og vedlikehold. Sluttrapport for avfall er levert.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Sissel Henriksen
konstituert byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:
- Sjøstrandvegen Borettslag, Sjøstranda 69, 9006 TROMSØ



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

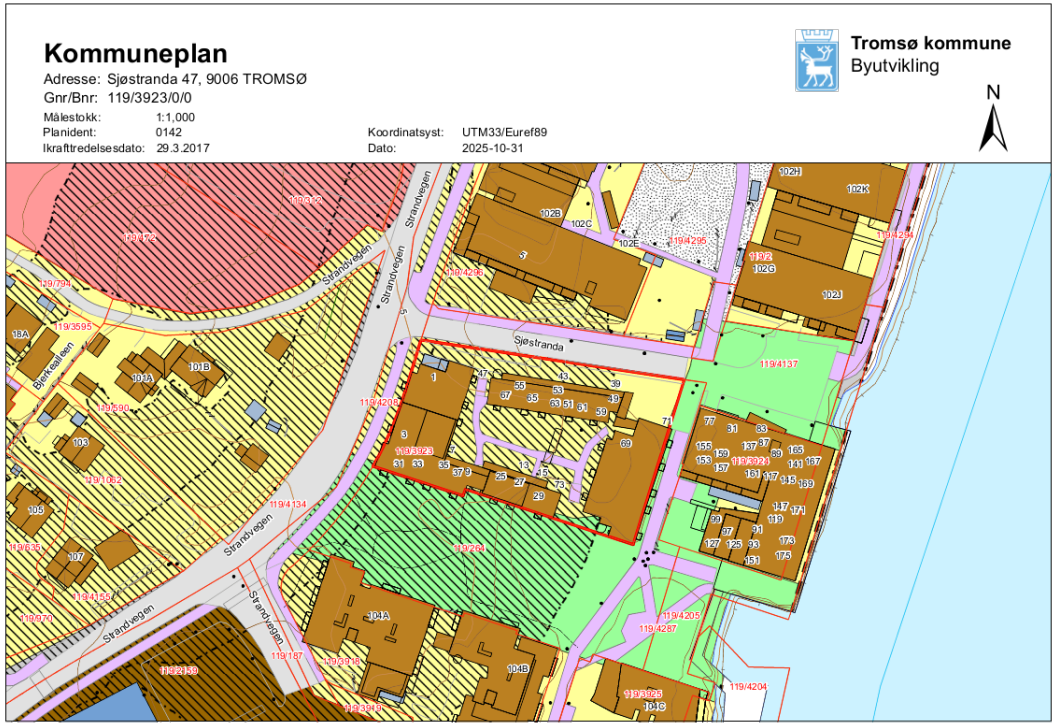
Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Andre typer bygg/aneggslinjer
- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

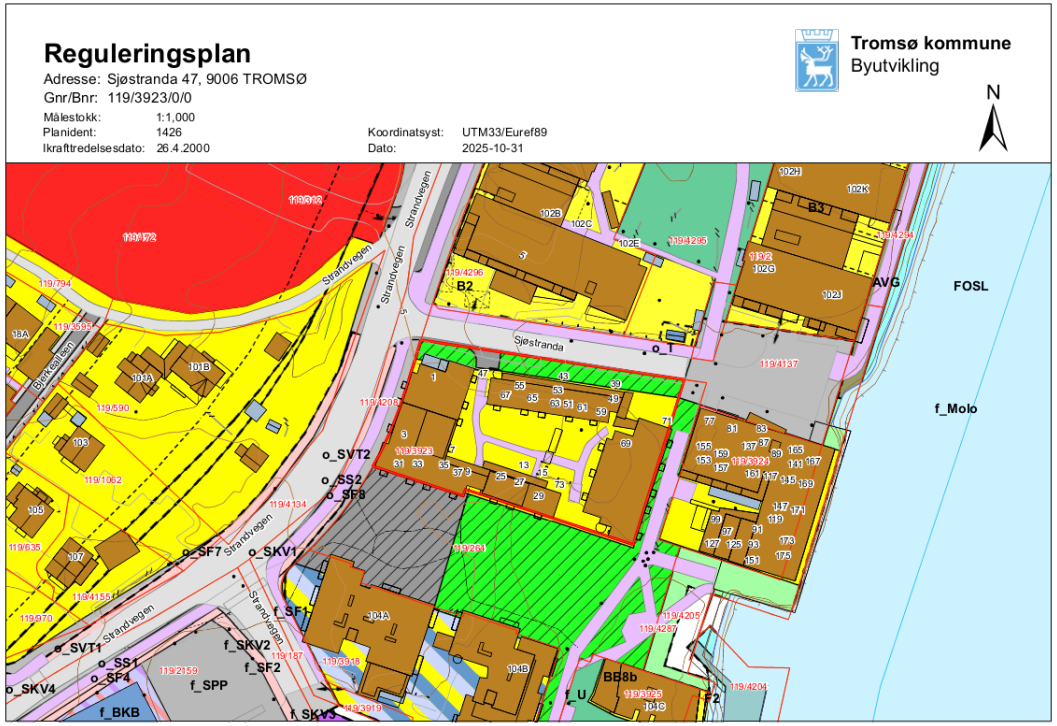
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Feil eller ingen verdi
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Friområde nåværende



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Andre typer bygg/anleggslinjer
- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

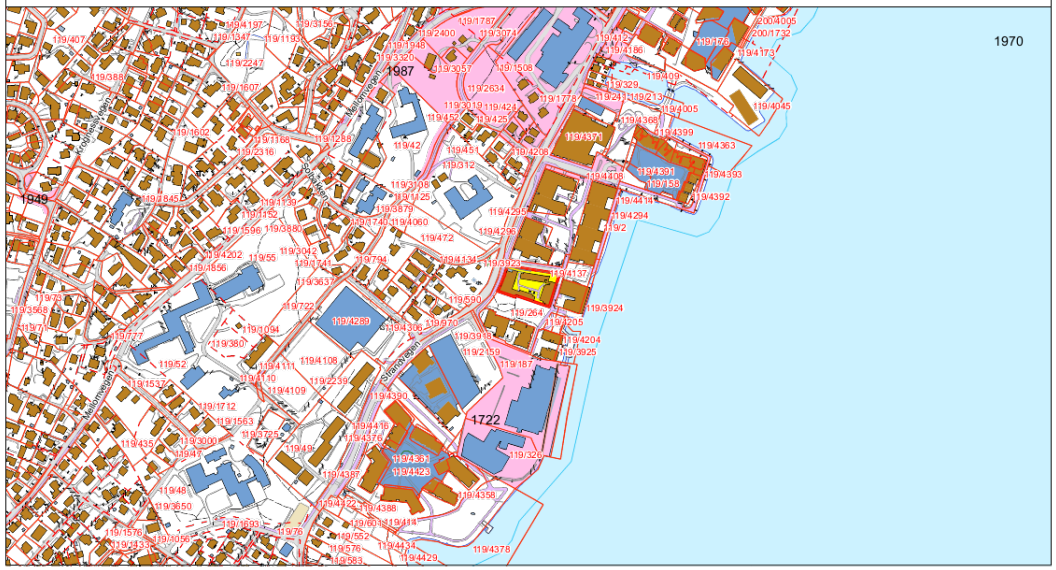
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1242 - Avkjørsel
- Hensynssonegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Plangrense
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- 2082 - Parkeringsplasser
- 6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 6900 - Angitt formål sjø og vassdrag med m/u tilh. strandsone komb. m. andre angitte hovedformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Bussholdeplass
- Turveg
- Privat småbåtanlegg (land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning / Kontor

Pågående regulering

Adresse: Sjøstranda 47, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Planident:1987,1722
Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-10-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



SJØSTRANDA 47

Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbakken Linje X31, 33, 34	2 min 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	12 min

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 104 elever, 9 klasser	9 min 0.6 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 302 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	5 min 2 km
Fagereng skole (1-7 kl.) 325 elever, 20 klasser	25 min 2 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	6 min 2.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	25 min 1.8 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	24 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

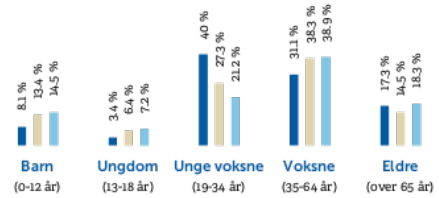
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lille Lanes	1 659	1 274
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjerkaker barnehage (1-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Strandkanten Fus barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Skogstua barnehage (1-5 år) 13 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Eurospar Strandveien	3 min
Rema 1000 Strandvegen Post i butikk	3 min 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

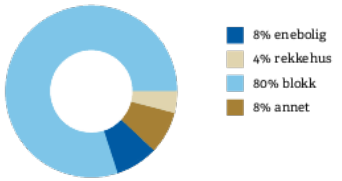
STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

SPORT

Bjerkaker skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Tromsø lærerhøgskole Aktivitetshall	9 min 0.6 km
EVO Tromsø Sør	13 min
Feel24 Strandgata	17 min

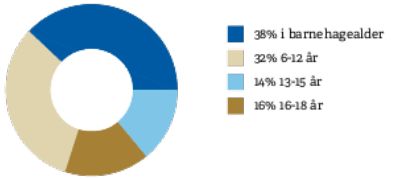
BOLIGMASSE



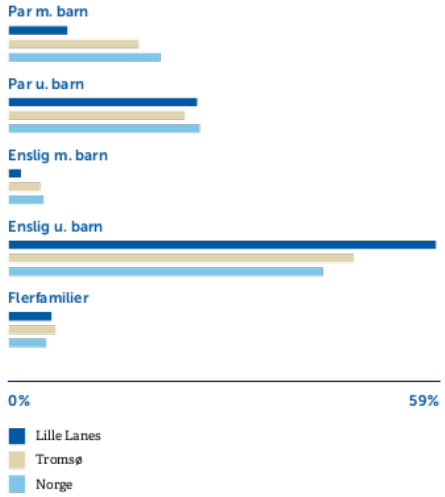
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	18 min
Apotek 1 Strandvegen	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



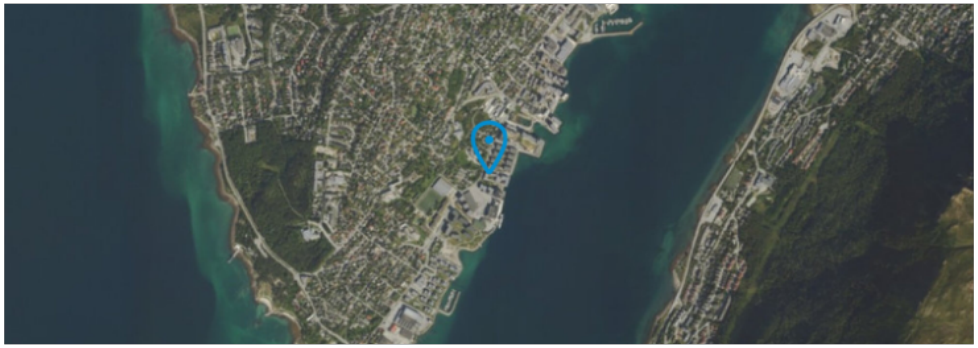
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 18250193 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Sjøstranda 47, 9006 Tromsø.
Andelsnr. 25 i Sjøstrandveien borettslag, org.nr. 987782250, 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: 18250193
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.11.2025

EiendomsMegler 1

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no