



Velkommen til

Sjøstranda 1
9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøstranda 1
9006 Tromsø

Lys 2-roms andelsleilighet m/balkong i svært veldrevet borettslag

Velkommen til Sjøstranda 1! Lys og tiltalende 2-roms andelsleilighet med heisadkomst, egen balkong og felles takterrasse.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en arealeffektiv planløsning med gjennomgående parkettgulv og fine lysforhold. Stuen og kjøkkenet er samlet i en åpen løsning med god plass til spisebord og sittegruppe, og med direkte utgang til balkongen. Det funksjonelle kjøkkenet har glatte fronter, og godt med skap- og benkeplass. Soverommet gir god plass til seng og garderobeskap, mens det helflisede badet har opplegg for vaskemaskin. Innvendige dører ble fornyet i 2021, og det elektriske anlegget har dokumenterte oppgraderinger fra 2021 og 2024. Beboerne har tilgang til to felles takterrasser og heis i bygget, samt en praktisk ekstern bod i underetasjen. Borettslaget har ingen forkjøpsrett, og fellesgjelden har IN-ordning for fleksibel nedbetaling.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 691 090
Andel fellesgjeld pr 30-09-2026	kr	623 262
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 314 352
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 910
BRA/BRA-i		40 m² / 36 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2005
Tomt		2 834 m² eiet tomt
Etasje		3
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøstranda 1, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 21 i Sjøstrandveien borettslag, org.nr. 987782250, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 313 262,-
Prisantydning	kr	2 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	623 262,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 314 352,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 322 252,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 910,- pr. mnd.

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

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 1 123,-
Kommunale avgifter: kr 1 017,-
Rente felleslån+heis: kr 3 017,-
Avdrag felles lån+heis: kr 2 286,-
Internett: kr 267,-

Avsetning vedlikehold: kr 200,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 01.09.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 41 684 326,- pr 30-06-2026

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

Bank: SpareBank 1 Nord-Norge
Lånenummer: 4750.83.71175
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 02.07.2026: kr 35 491 846,-
Andel av saldo: kr 536 412,-
Innfrielsesdato: 30.03.2043
Type Rente: Flytende
Rente: 5,41 %
Merknad: Felleslån for boligene

Bank: SpareBank 1 Nord-Norge
Lånenummer: 4750.83.84927
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 02.07.2026: kr 6 192 480,-
Andel av saldo: kr 86 850,-
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type Rente: Flytende
Rente: 5,41 %
Merknad: Heislån

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 2 362 629,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 2 393 740,-

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.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

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
Sjøstrandvegen Borettslag v/ Einar og Olaug
sjostrandveien@gmail.com

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: 4 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
3: 36 m²,
Underetasje: 4 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
3. etasje

Parkering
Det medfølger ikke parkering.

Borettslaget disponerer 21 plasser i et felles innendørs garasjeanlegg på eiendommen (totalt 25 plasser i anlegget). Parkeringsplassene eies av borettslaget og enkelte andelseiere, med mulighet for kjøp eller leie av plass internt i borettslaget. Andelseiere som disponerer parkeringsplass har anledning til å etablere ladepunkt for elbil for egen regning. Det er ingen øvrige parkeringsplasser på borettslagets tomt. Pris for leie/kjøp, samt tilgjengelighet, fås ved henvendelse til borettslagets styre.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3923, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 834 m². Iht. matrikkelrapport datert 11.09.2026 av Tromsø kommune.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Fellesarealene i borettslaget omfatter opparbeidet gårdsrom med utvendige trapper, gangveier og grøntarealer, samt to felles takterrasser.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er borettslagets fellesareal.

Byggeår
2005 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 36 m²: Entré, soverom, stue/kjøkken, bad.

Underetasje
BRA-e 4 m²: Bod.

Balkong på 2 m².

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m. er medtatt i arealoppstillingen, selv om disse også grenser til fellesarealer.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 17.12.2003. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten, oppført i 2005, fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte, malte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, komfyr med induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, benkebereder på ca. 120 liter og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert automatisk vannstoppsystem under oppvaskbenken.

Bad:
Badet er oppført som prefabrikert baderomskabin fra byggeår med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med underskap med nedfelt servant, speil med overlys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Himlingen har malte metallplater med downlights installert i 2024, og det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater og malte metallplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Innvendige dører:
Malte, glatte innvendige dører, byttet i 2021.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannskap.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via veggventiler i stue og soverom. Våtrom har avtrekksventilasjon og kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2005, plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer fordelt over 6 kurser og 63 A hovedsikring.

Branntekniske forhold:
Leiligheten har røykvarslere og håndslukker.

Lagring:
Ekstern bod i underetasje på 4 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Overflater - gulv: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det ble på innsiden av balkongdør registrert fuktmerker på parkett. Fuktmerkene har medført kosmetisk skade på parketten. Årsaken til merkene er ikke kjent.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser både i og på utsiden av dusjsonen. Det er registrert sprekker i flere veggfliser i nederste flisrad mot gulvet. Sprekker i fliser kan redusere overflatens motstand mot vannbelastning og kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet bak flisene har svakheter. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent, men kan skyldes bevegelser i underlaget eller mekanisk belastning.
- Bad - Overflater gulv: Det opplyses av eier om at det oppleves som at det er liten effekt av varmekablene. Eier opplyser om at det ikke er merkbar forskjell i temperatur på gulv ved justering av denne. Redusert varmeeffekt kan skyldes feil ved termostat, føler eller varmekabler.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin som skjult vanntett sjikt, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Sprekk i to fliser i dusjhjørnet på bad. Ved høy luftfuktighet på badet kan det forekomme kondensering på toalettet. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 3: Det foreligger dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 7: I egenerklæringen til forrige eier opplyses det om tidligere vannlekkasje i leiligheten over boden i kjelleren, som førte til at det dryppet vann fra taket i boden. Dette ble utbedret i 2016/2017. Det forekommer fortsatt saltutslag fra taket i boden. Fjerning/utbedring av saltutslag ble utført i regi av borettslaget i 2022. Selger har ved ett tilfelle observert vannfilm på veggen i boden.

Pkt. 11: I 2021 ble reduksjonsventil på vanntrykket installert i borettslagets kum av Høytrykksvakta AS på vegne av borettslaget. I 2022 ble det byttet vannstopper, montert armert slange og byttet pakninger under vask på kjøkkenet av Høytrykksvakta AS i regi av borettslaget.

Pkt. 12: Felles avtrekksvifte på taket var ute av drift i flere uker sommeren 2026. Avtrekksviften ble byttet av JB Elektro i august 2026 i regi av borettslaget.

Pkt. 16: Usikkerhet rundt hvorvidt gulvvarme på bad fungerer som tiltenkt. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 17: Ved oppussing i 2021 utførte JB Elektro elektrisk arbeid (opplegg for panelovner, montering av panelovner, spotskinne i tak, ekstra stikkontakter i stue, plugg på komfyr, montering og kabling av benklys, Xcomfort dimmeaktuatorer og programmering av doble trådløsbrytere i entré, stue og kjøkken). I 2024 monterte JB Elektro nye downlights i tak på badet, ny kontakt med av/på-bryter til varmtvannsbereder under kjøkkenvask i regi av borettslaget, samt ny porttelefon i regi av borettslaget.

Pkt. 30: Rekkverk på balkong ble bygget opp til rett høyde iht. TEK17 i 2022 av J&T Bygg AS i regi av borettslaget. Egeninnsats i 2021 omfattet sparkling, pussing og maling av vegger på kjøkken, stue, entré og soverom, fjerning av taklister i stue og soverom, maling av vinduslister, dørlister og ytterdør, bytte av innvendige dører, montering av Elfa skyvedørsgarderobe i entré, montering av Pax-garderobe på soverom samt bytte av veggventiler i stue og soverom. Kjøkkenfronter ble malt i 2022 og balkongrekkverk malt i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er av betongkonstruksjon med utfyllende bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning og vedlikeholdsfrie fasadeplater.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Dører:
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Tekket med trefliser. Rekkverk av treverk utvendig kledd med fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 100 cm.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en etablert beliggenhet på Lille Lanes, på sørøstsiden av Tromsøya. Her bor du like ved sjøen i et maritimt og attraktivt boligstrøk, med kort gangavstand inn til Tromsø sentrum og alt byen har å by på. Området kombinerer en sentral plassering med umiddelbar nærhet til sundet og åpne friområder.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, hvor både Eurospar og Rema 1000 med post i butikk ligger en kort gåtur unna i Strandvegen. Like ved finner du også apotek og treningssenter.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med trygg og kort gangavstand til Bjerkaker skole og Steinerskolen, samt barnehager som Strandkanten Fus og Bjerkaker barnehage.

For friluftsliv og rekreasjon har du noen av byens mest populære utfartssteder i umiddelbar nærhet. En kort spasertur sørover fører til Telegrafbukta og Folkeparken, som byr på fine turstier langs vannet, badestrand og romslige parkområder. Fra Folkeparken er det også direkte adkomst til Tromsøyas sammenhengende lysløypenett, med flotte skiløyper om vinteren og gode turstier om sommeren. Nordover langs sundet når du opplevelsessenteret Polaria til fots.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Bussholdeplassen Solbakken ligger kun en kort gåtur unna, med hyppige avganger mot sentrum, Giæverbukta og øvrige deler av byen. For den som skal reise lenger, er det rundt tolv minutters kjøretid til Tromsø lufthavn Langnes.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 19.08.2005 for ungdomsboliger. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest datert 19.02.2019 for to tilbygg med heis med nytt inngangsparti på kortveggen av blokkene. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisitet. Elektriske varmekabler på bad.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Internett fra GlobalConnect (inntil 1 Gbps) er inkludert i felleskostnadene med kr 267 per måned. Telia leverer TV-kanaler, og andelseier bestemmer selv om det ønskes TV-abonnement via borettslaget mot et tillegg på kr 420 per måned.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt K20), samt felles grøntareal og kjørevei i henhold til Strandkanten boligbydel (plan-ID 1426), vedtatt 26.04.2000. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Delfelt VIII, Statoiltomta, Strandkanten sør (plan-ID 1510), ikrafttrådt 25.02.2002. I henhold til planopplysningene er et delareal regulert til kjørevei (felt T3).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2026 for Tromsø kommune (plan-ID 0142), ikrafttrådt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og friområde (nåværende). I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.3 gjelder: «Ved motstrid gjelder kommuneplan for Tromsø 2017-2026 foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen. Planer vedtatt etter 01.01.2006 gjelder likevel ved motstrid foran kommuneplanen.»

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H210_49: Rød støysone T-1442 (vegstøy)
  Rød sone anses ikke egnet til støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel tillates i viktige fortettingsområder og langs kollektivakser i samsvar med kommunens knutepunktstrategi, med vilkår om at det gjennomføres støyreduserende tiltak i samsvar med støyfaglig utredning som dokumenterer at tiltakene vil gi tilfredsstillende støyforhold. Ved etablering av boliger i rød støysone skal bebyggelsen fungere som skjerm mot støykilden, boenheter skal være gjennomgående og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side, og privat uteplass kan lages som innglasset balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.
- Hensynssone H220_23: Gul støysone T-1442 (vegstøy)
  Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende. I reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone skal det foreligge en støyfaglig utredning. Det skal fastsettes bestemmelser om utforming av støyskjermede utearealer og hvilke støydempende tiltak som må iverksettes før bebyggelsen kan tas i bruk.

Pågående planarbeid i nærheten av eiendommen:
- Planident 1987 - pågående
- Planident 2020 - pågående

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 692 421,- for 2025
Sekundærverdi kr 2 857 580,-.

Andel felles formue
kr 7 776,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025







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.

Plantegninger

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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Søknad om godkjenning sendes styreleder. Det påløper ikke gebyr for styregodkjennelse av nye andelseiere. Melding om nektelse må komme fram senest 20 dager etter mottatt søknad, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Kristin Jacobsen

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 (org.nr. 987 782 250) er et frittstående borettslag beliggende på Tromsøya sør i Tromsø kommune (gnr. 119, bnr. 3923). Borettslaget består av 87 andeler og ble oppført i 2005. Forretningsførsel utføres av borettslaget v/styreleder, og styreleder er Olaug Annie Rasmussen.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 18.03.2026:
• Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.
• Styrehonorar for 2026 ble fastsatt til kr 153 280,- etter KPI-justering.

Utført og planlagt vedlikehold:
• 2025: Utvendig maling av vegg mot sør og sliping/maling av rekkverk på balkonger, bytte av motor og kjedekasse til garasjeport, bytte av brannsentral tilknyttet heis, bytte av to takvifter for ventilasjon i A- og C-blokk, bytte av 16 kontakter til varmtvannsberedere iht. TEK 17, utskifting av glass i rekkverk mellom C- og D-blokk, kontroll og utskifting av ekspansjonskar for vannmåler, samt service på låser og låskasser.
• 2026 (planlagt): Videreføring av vedlikehold på balkonger, utvendig maling og oppgradering av leiligheter iht. teknisk forskrift TEK 17.

Fasiliteter og fellesløsninger:
• To felles takterrasser til disposisjon for beboerne
• Sportsbod (5 kvm per andel) og fellesrom
• To heiser (installert og tatt i bruk februar 2019)
• Avfallssug for husholdningsavfall, med årlig leie av container
• Elektrisk vannstopp installert i alle leiligheter samt reduksjonsventil på vanntrykk
• Fiberinfrastruktur med hjemmesentral i alle leiligheter (GlobalConnect for internett og Telia for TV)
• Varmekabler i tre utvendige trapper i gårdsrommet
• Systemlås

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Fellesrom skal kun benyttes til tiltenkte formål med mindre styret har gitt forhåndssamtykke.
• Barnevogner, sykler, kjelker og ski skal ikke plasseres i trappeganger. Dører til fellesrom skal alltid være låst.
• Svalganger og korridorer skal holdes ryddige; oppbevaring av søppelposer her er ikke tillatt.
• Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer.
• Montering av utvendig utstyr som endrer fasaden krever styrets samtykke.
• Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 06:00.

Dyrehold:
Tillatelse til dyrehold skal søkes skriftlig til styret. Eventuelle klager på dyrehold rettes skriftlig til styret. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Fellesplikter og dugnad:
• Renhold av trapper, korridorer og fellesrom ivaretas av beboerne i hver enkelt blokk.
• Beboere plikter å holde området utenfor egen inngangsdør rent og fritt for snø. Strøsand er tilgjengelig for beboerne ved behov.
• Borettslaget krever inn kr 50,- per måned i dugnadspenger, som tilbakebetales i uke 22 basert på deltakelse på dugnad.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Even Nilsen i Byggcon Troms AS den 29-09-2026.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.09.2026
- Energiattest datert 29.09.2026
- Vedtekter
- Husordensregler
- Innkalling til årsmøte
- Protokoll fra årsmøte
- Bygningstegninger plan 3 datert 17.12.2003
- Ferdigattest datert 19.08.2005
- Ferdigattest tilbygg datert 19.02.2019
- Matrikkelrapport datert 11.09.2026
- Grunnkart datert 11.09.2026
- Matrikkelkart datert 11.09.2026
- Kommuneplankart datert 11.09.2026
- Reguleringsplankart datert 11.09.2026
- Pågående regulering datert 11.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
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

Tilstandsrapport

Leilighet
Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3923
Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2960 **Eiendomsverdi ref nr:** KQ1533

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Even Nilsen

BYGGCON

C
ENERGIMERKE

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

Byggcon Troms AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

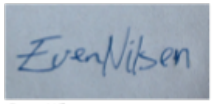
Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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

Rapportansvarlig



Even Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
en@byggcon.no
979 48 278

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca. 2005. Bygningen er i dag ca. 21 år gammel og hvor bygnings komponenter i hovedsak er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og areal fordeling fremstår som opprinnelig.

Ellers er det ikke registrert nevneverdige forhold utover beskrivelser under hver enkelt bygningsdel samt generell bruks slitasje på overflater og teknisk utsyr.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av betongkonstruksjon med utfyllende bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning og vedlikeholdsfrie fasadeplater.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Tekket med trefliser.
Rekkverk av treverk utvendig kledd med fasadeplater.
Rekkverkshøyde er målt til 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikert baderomskabin - som fra byggeår
Flislagte vegger. Malte metallplater i tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin som skjult vanntett sjikt og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys over.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjons topp, vannstoppsystem og benkbereder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via veggventil på stue og soverom.

Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Automatsikringer fordelt over 6 kurser. 63 A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarslere og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

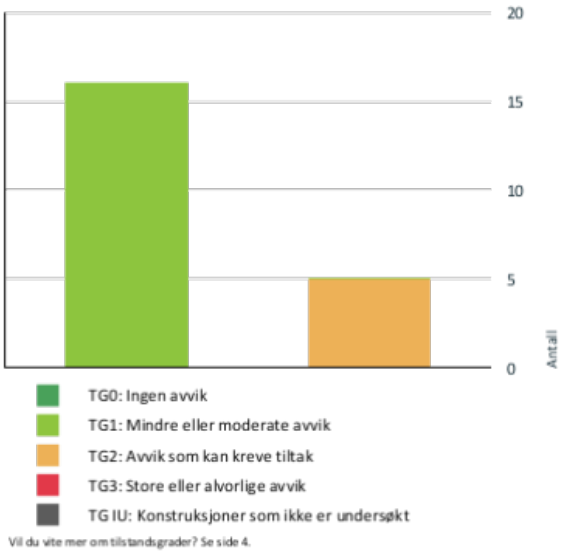
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Boligens energimerking

C

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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



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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Matrikkelen - Tromsø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av betongkonstruksjon med utfyllende bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning og vedlikeholdsfrie fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Tekket med trefliser.
Rekkverk av treverk utvendig kledd med fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 100 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak
- Dette er å regne som et kosmetisk avvik. For å få TG 0 eller TG1 må skaden utbedres.

Det ble på innsiden av balkongdør registrert fuktmerker på parkett. Fuktmerkene har medført kosmetisk skade på parketten. Årsaken til merkene er ikke kjent. Forholdet bør observeres, og dersom det registreres videre utvikling eller nye fuktmerker bør årsaken undersøkes nærmere.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktmerker på parkett.

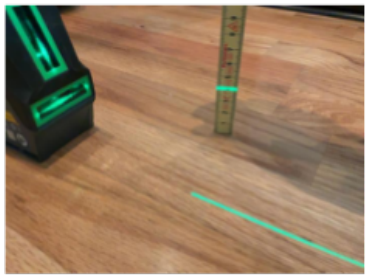
TG 1 Overflater - vegger og himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

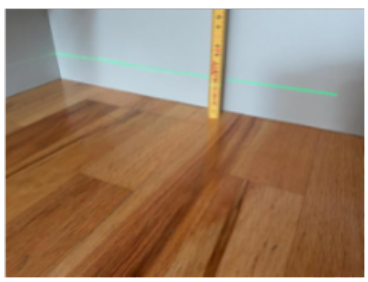
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over hele stuen, og ca. 5 mm over hele kjøkkenet. Det ble også utført kontroll av gulvet på soverommet uten at det ble registrert vesentlige skjevheter.



Referanse mål



Målt over hele stuen



Målt over hele kjøkkenet



Målt over hele soverommet

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Innvendige dører ble byttet i 2021. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

3.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er framlagt dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte metallplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser både i og på utsiden av dsujsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Det er registrert sprekker i flere veggfliser i nederste flisrad mot gulvet. Sprekker i fliser kan redusere overflatens motstand mot vannbelastning og kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet bak flisene har svakheter. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.
Årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent, men kan skyldes bevegelser i underlaget eller mekanisk belastning. Sprukne fliser bør skiftes, og ved utbedring bør underlaget kontrolleres for å avklare årsaken til sprekkdannelsen.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Sprekk i flisene



Sprekk i flis



Manglende fuge mellom flisene



Riss i flis

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm over en avstand på ca. 50 cm. Eier opplyser om at det oppleves som at det er liten effekt på vamekablene. Forholdet er ikke undersøkt av fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det opplyses av eier om at det oppleves som at det er liten effekt av varmekablene.

Konsekvens/tiltak

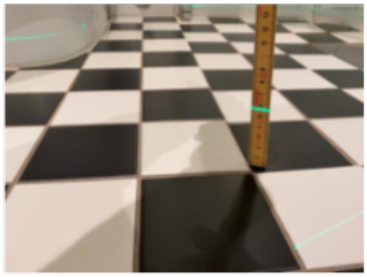
- Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

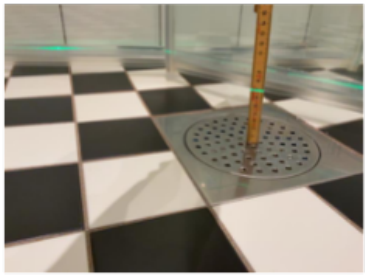
Eier opplyser om at det ikke er merkbar forskjell i temperatur på gulv ved justering av denne.
Redusert varmeeffekt kan skyldes feil ved termostat, føler eller varmekabler. Det anbefales at anleggets funksjon undersøkes av registrert elektrovirksomhet for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

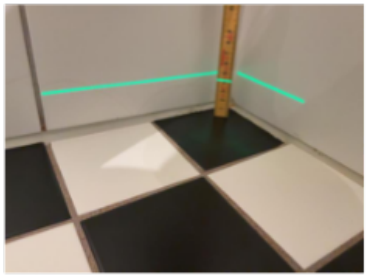
Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





Framre hjørnet i dusjsonen



Bakre hjørnet i dusjsonen

3.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin som skjult vanntett sjikt, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm.

Vurdering av avvik:

• Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

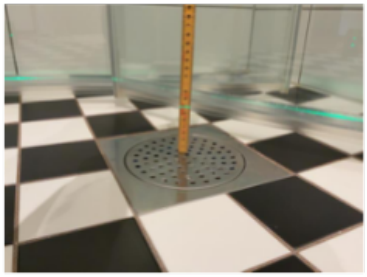
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

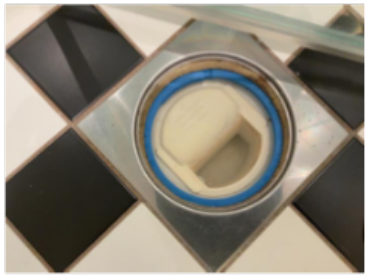
Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





Referanse mål



3.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys over.

3.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



3.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.



Ingen fukt registrert



Ingen fukt registrert



Ingen fukt registrert

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

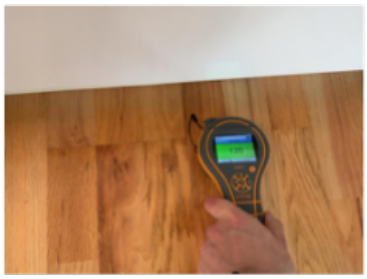
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjons topp, vannstoppsystem og benkbereder.



Foran vask. Ingen fukt registrert.



Foran oppvaskmaskin. Ingen fukt registrert.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via veggventil på stue og soverom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Plassert i kjøkkenbenk.
Produsert 2005.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer fordelt over 6 kurser. 63 A hovedsikring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og håndslukker.

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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

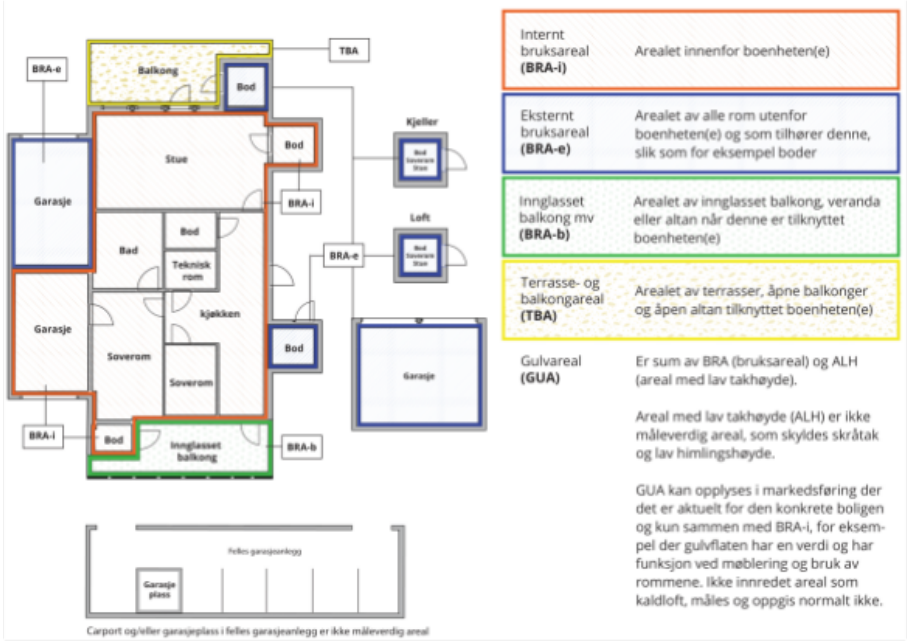
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	36			36	2
Underetasje		4		4	
SUM	**36**	**4**			**2**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget (2021 og 2024). Dokumentert med samsvarserklæring/kvittering. Mindre oppgraderinger på kjøkken (byttet vannstopper i 2022)

Sjøstranda 1 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3923
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Even Nilsen	Takstingeniør
	Kristin Jacobsen	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 1

Hjemmelshaver
Sjøstrandveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG	987782250	H0301		Jacobsen Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på sør-øst siden av Tromsøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen.
Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

Vedlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	29.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
Energiattest	29.09.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	30.09.2026	Endret byggeår fra 2004 til 2005.

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøstranda 1 , 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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg

Jacobsen, Kristin
13.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristin Jacobsen

Boligen

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

Sjøstranda 1
9006 TROMSØ

5501-119/3923/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 18260153 1

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i to fliser i dusjhjørnet på bad.

Ved høy luftfuktighet på badet kan det forekomme kondensering på toalettet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **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?

• **Ja**

I egenerklæringen til forrige eier opplyses det om at det har vært vannlekkasje i leiligheten over boden i kjelleren, som har ført til at det har dryppet vann fra taket i boden. Dette ble utbedret i 2016/2017 og det ble opplyst om at dette skulle være i orden. Videre ble det opplyst om synlig saltutslag i taket, men at det ikke dryppet vann lengre.

Det forekommer fortsatt saltutslag fra taket, selv etter gjennomført utbedring på vegne av borettslaget. Ved ett tilfelle har jeg sett vannfilm på veggen i boden.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning/utbedring av saltutslag ble utført i regi av borettslaget. Usikker på hvem og hvordan dette ble gjort.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Høytrykksvakta AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge årsmeldingen til borettslaget for 2021 ble reduksjonsventil på vanntrykket installert i borettslagets kum. Utført i oktober 2021 på vegne av borettslaget.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Høytrykksvakta AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannstopper, monterte 3/4 armert slange og byttet pakninger under vask på kjøkkenet i leiligheten. Arbeid utført av Høytrykksvakta AS i regi av borettslaget.

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

• **Ja**

Felles avtrekksvifte på taket var ute av drift i flere uker sommeren 2026. Avtrekksviften ble byttet av JB Elektro i august 2026 i regi av borettslaget.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: JB Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Defekt avtrekksvifte ble byttet.

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?

• **Ja**

Usikker på om gulvvarme på baderom fungerer som tiltenkt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: JB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing av leiligheten ble følgende elektrisk arbeid utført av JB elektro: Lagt opp til stikk panelovn, montert panelovn samt spotskinne i tak. Lagt opp til ekstra stikk i stue for panelovn og multimedia. Montert plugg på komfyr. Montert panelovn på kjøkken. Montert benklys, trekt kabler for disse og lagt i kanal. Byttet stikk på kjøkken, lagt om tilførsel for det ene stikket. Montert stikk for hengelampe i stue. Koblet benklys, stikk hengelampe, taklys kjøkken og spotter i entre over Xcomfort dimmeaktuatorer. Montert dobbel trådløsbryter i entre, stue og kjøkken, og programmert.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: JB Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nye downlights i tak på badet i leiligheten.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: JB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kontakt med av/på bryter til varmtvannsbereder montert under vask på kjøkkenet i leiligheten av JB Elektro i regi av borettslaget.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: JB Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny porttelefon montert i leiligheten av JB Elektro i regi av borettslaget.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: J&T Bygg AS v/Byggmester Tor-Viggo Christensen

Beskrivelse av arbeidet: Rekkverk på balkong ble bygget opp til rett høyde iht. TEK17. Arbeid utført i regi av borettslaget.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing av leiligheten ble vegger på kjøkken, stue, entre og soverom sparklet, pusset og malt. Fjernet skyggelist (taklister) i stue og soverom. Vinduslister, dørlister og ytterdør ble malt. Byttet til nye innvendige dører. Montert Elfa skyvedører m/innredning i entre. Montert Pax-garderobe på soverom. Byttet ventiler på vegg stue og soverom. Arbeid utført i egen regi.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Malt frontene til kjøkkeninnredningen selv.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Malte balkongrekkverket (det hvite) selv.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Vedlegg

enova

Energiattest



Adresse	
Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361023**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22378902**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **3923**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
156,23

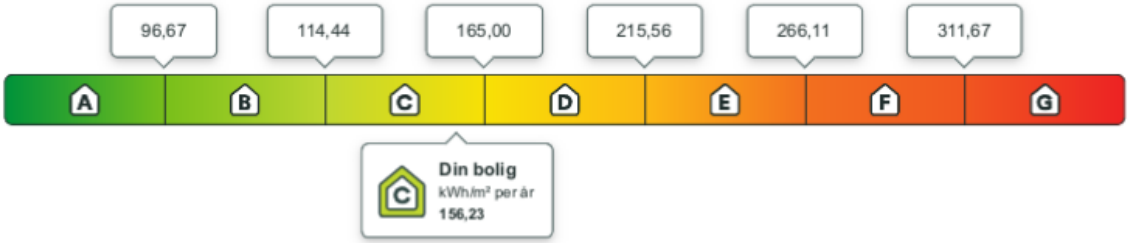
Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
7 721,36	**214,48**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ

Detaljering

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

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

Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedtekter

For 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.

1

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 18.03.2026, 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 2025
3. Årsregnskap for 2025
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg av Styreleder, og et styremedlem samt to varamedlemmer se valgkomiteens innstilling

Vedlegg;

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

Tromsø den 09.03.26

Med vennlig hilsen

Olaug Annie Rasmussen
Styreleder

BankID Signing
Einar Håkon Fredriksen
2026-02-12

BankID Signing
Ruben Westerli
2026-02-12

BankID Signing
Silje Sommerseth
2026-02-12

BankID Signing
Olaug Annie Rasmusser
2026-02-12

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

ÅRSMELDING FOR 2025

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.
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 ved behov. Beboerne kan bli kvitt avfall. Spesialavfall leveres direkte til mottaker som selger produktet - eller til remiks returstasjon.

Borettslaget ledes av en kvinne, og styret har fire medlemmer.
Laget har hatt syv ansatte på timebasis i 2025.
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 09.04.2025 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	2025, for 2.år
styremedlem	Ruben Westerli	2025, for 2.år
varamedlem	Jonas Hansen	2025, for 1.år
varamedlem	Jon Uhlving	2025, for 1.år

Styreleder Olaug Annie Rasmussen.....er på valg i år.
Styremedlem Einar Håkon Fredriksen.....er på valg i år.
Varamedlemmer er på valg hvert år.

1

3. STYRETS ARBEID

I løpet av 2025 har styret avholdt 5.styremøter, og 30 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 2025. 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.

Utvendig maling av vegg mot sør fra lift utført av Maler Olsen & All-tjenester, samt maling og sliping av rekkverk på noen balkonger. Arbeidet fortsetter i 2026.
Hørmann har byttet motor og kjedekasse til garasjeport. JB elektro har byttet en brann sentral som er tilkoblet en heis, samt byttet to takvifter til ventilasjon i A og C blokk, og byttet 16 kontakter til varmtvannsberedere etter krav i TEX 17.
Glassmester Eriksen har byttet et glass i rekkverk i mellom C og D blokk.
Høytrykksvakta sjekk av 3 ekspansjonskar i borettslaget ifb med vannmåler, og skiftet en. De ble montert i 2013. De har også sjekket et avløp fra borettslaget.
Borettslaget har montert vannmåler i 2013, og det har gitt billigere faktura på vann og avløp til eierne hvert år med med minst kr.120 tusen i året, målt mot avregning etter KVM
Certego tidligere låsgruppen utført service på flere sylindere, og byttet noen låskasser.

I 2026 fortsetter vedlikehold av balkonger, og utvendig maling, samt oppgradering av leilighetene iht.teknisk forskrift TEK 17. Det blir prioritert av styret.

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 2025 og vinteren 2026. Styret kontaktes ofte av andelseiere som ønsker info i alle typer saker.

Dugnad i borettslaget ble avholdt 23.juni, med godt over 20 grader ute, og mye nyttig arbeid ble utført av de 20 deltakerne. Etter dugnaden var det grillmat, og gjentas neste år. Flere beboere møter opp år eller år, og styret takker dere for å stille opp for fellesskapet. Det sendes varsel om dugnad minst 4 dager før slik at flere får mulighet til å delta. Container leies inn til dugnaden, og beboerne gis mulighet til å kvitte seg med avfall. Ikke spesialavfall, som leveres særskilt til leverandør eller Remiks. Det ble også innleid container i oktober til disposisjon for beboerne, så flere fikk mulighet til å bli kvitt avfall.

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 251 037 016 år 2026,
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 2025.
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 2025 er det registrert en familieoverdragelse, og 13 av borettslagets boliger
er blitt omsatt til følgende priser:

2-roms; 10 stk - P.rom på 37.kvm, m/snittpris på kr. 2 315 500 + fellesgjeld kr.658 592
Gjennomsnitts pris pr leilighet er kr.80 380 pr. kvadratmeter i 2025

Det er også solgt 2 leiligheter på 36 kvm, samt en leilighet på 47 kvm

2-roms: 1.stk - P rom på 36.kvm, pris kr 3 450 000 uten fellesgjeld
2-roms; 1 stk - P. rom på 47.kvm, pris kr 3 490 000 uten fellesgjeld
2-roms: 1.stk - P. rom på 36.kvm, pris kr 3 112 570 inkl.fellesgjeld

Kjøp av garasjeplass er ikke med i salgsum som er nevnt her.

Pr 31.12.25. er 15 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 2025.

Styret mener at driften av borettslaget i 2025 er meget god.
Regnskapet viser et årsresultat på kr 2 362 629, og egenkapital er kr 28 380 195 samt disponible midler på kr. 765 211

Styret foreslår at lagets disponible midler på kr 765 211 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 2026

5.2. Budsjett for 2026

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 2026 på kr. 2 393 740
Det vises til de enkelte tallene i oversikten.

Sted: Tromsø Dato: 31.12.2025

DOKUMENT ER ELEKTRONISK SIGNERT AV STYRET

Olaug Annie Rasmussen
Styreleder

Einar Håkon Fredriksen
Styremedlem

Silje Sommerseth
Styremedlem

Ruben Westerli
Styremedlem

4.

Vedlegg

BankID Signing
Ruben Westerli
2026-02-11

BankID Signing
Olaug Annie Rasmussen
2026-02-11

BankID Signing
Einar Håkon Fredriksen
2026-02-11

BankID Signing
Silje Sommerseth
2026-02-11

Årsregnskap

2025

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

Org.nr.:987 782 250

Resultatregnskap
Balanse
Noter

5

Utarbeidet av:
SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET NORD-NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Innkrevde felleskostnader	1	7 400 361	7 559 307
Sum driftsinntekter		**7 400 361**	**7 559 307**
Lønnskostnad		1 178	0
Driftskostnader			
Personalkostnader	2	274 410	287 916
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	45 257	45 257
Annen driftskostnad	4	895 366	854 041
Kommunale avgifter	5	955 573	892 956
Reparasjon og vedlikehold	6	461 683	574 806
Sum driftskostnader		**2 633 467**	**2 654 976**
Driftsresultat		**4 766 894**	**4 904 331**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	7	16 864	8 283
Annen rentekostnad	7	2 421 129	2 837 429
Resultat av finansposter		**-2 404 265**	**-2 829 146**
Resultat før skattekostnad		2 362 629	2 075 184
Årsresultat		**2 362 629**	**2 075 184**
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-2 362 629	-2 075 184
Sum overføringer	**8**	**2 362 629**	**2 075 184**

6.

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

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	363 684	346 200
Andre fellesanlegg	3	67 942	113 199
Sum varige driftsmidler		**109 821 551**	**109 849 324**
Sum anleggsmidler		**109 821 551**	**109 849 324**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		6 559	24 613
Andre kortsiktige fordringer	14	88 683	122 385
Sum fordringer		**95 242**	**146 998**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	669 969	416 211
Sum omløpsmidler		**765 211**	**563 209**
Sum eiendeler		**110 586 762**	**110 412 533**

7.

SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		**8 700**	**8 700**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		28 371 495	26 008 866
Sum opptjent egenkapital		**28 371 495**	**26 008 866**
Sum egenkapital		**28 380 195**	**26 017 566**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 16	42 595 890	45 862 696
Øvrig langsiktig gjeld		-13 553 263	-12 494 253
Borettsinnskudd	17	-26 005 000	-26 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		**82 154 153**	**84 361 949**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 189	28 023
Annen kortsiktig gjeld	18	224	4 995
Sum kortsiktig gjeld		**52 413**	**33 018**
Sum gjeld		**82 206 566**	**84 394 967**
Sum egenkapital og gjeld		**110 586 762**	**110 412 533**

Styret i Sjøstrandveien Borettslag

ELEKTRONISK SIGNERT.

Olaug Annie Rasmussen
styreleder

Einar Håkon Fredriksen
styremedlem

Silje Sommerseth
styremedlem

Ruben Westerli
styremedlem

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.

9.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
Leie fellesutgifter	1 111 104	1 948 800
Leie kommunale avgifter	954 216	0
Leie renter	2 421 344	2 837 644
IN Nedkvittering	481 601	334 677
Leie avdrag	1 726 410	1 723 931
Leie garasje	90 000	80 880
Leie Bredbånd	263 424	263 610
Leie IP - tv bånd	143 462	160 965
Avsetning vedlikehold	208 800	208 800
Sum innkrevde felleskostnader	**7 400 361**	**7 559 307**

Note 2 Personalkostnad

	2025	2024
Lønn til ansatte	106 319	124 836
Godtgjørelse til styremedlemmer	148 000	142 000
Arbeidsgiveravgift	20 091	21 080
Sum personalkostnader	**274 410**	**287 916**

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. 01.01.2025	452 575	452 575
= **Anskaffelseskost 31.12.2025**	**452 575**	**452 575**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	384 634	384 634
= **Bokført verdi 31.12.2025**	**67 942**	**67 942**
Årets ordinære avskrivninger	45 257	45 257
Økonomisk levetid	10 år	
Anskaffelses år	2017	

10.

Note 4 Annen driftskostnad

	2025	2024
Leie lokaler	8 500	6 000
Søppeltømming/container	24 726	11 928
Strøm	35 129	41 350
Leie datasystemer	22 346	20 953
Verktøy og redskaper	2 098	2 763
Driftsmateriale	7 035	9 162
Bredbånd/GlobalConnect	263 542	263 542
IP-TV/Telia	142 750	160 956
Revisjonshonorar	31 325	20 075
Regnskapshonorar	126 735	117 874
Honorar for økonomisk og juridisk bistand	16 130	0
Snøbrøyting	50 000	48 867
Forsikringspremie	145 916	131 020
Styre- og generalforsamling	1 343	1 106
Bank og kortgebyrer	7 313	7 324
Annen kostnad m/fradrag	10 479	11 124
Sum annen driftskostnader	**895 366**	**854 043**

Note 5 Kommunale avgifter

	2025	2024
Eiendomsskatt	222 116	214 784
Vann og avløp	267 789	250 840
Renovasjon og søppel	465 668	427 332
Sum kommunale avgifter	**955 573**	**892 956**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
Rep og vedlikehold bygninger	257 958	482 716
VVS	28 764	17 545
Utvendig anlegg	3 033	3 417
Ventilasjonsanlegg	44 760	1 438
Vedlikehold garasjeport	48 565	2 919
Kostnader dugnad	958	760
Rep og vedlikehold heis	77 645	66 011
Sum annen driftskostnader	**461 683**	**574 806**

11

Note 7 Netto finansposter

Finansinntekter	**2025**	**2024**
Renteinntekt bankinnskudd	11 846	7 295
Renter andelshavere	5 018	988
Sum annen finansinntekt	**16 864**	**8 283**

Finanskostnader	**2025**	**2024**
Pantelånsrenter	2 421 129	2 837 429
Sum annen finanskostnad	**2 421 129**	**2 837 429**

Note 8 Annen egenkapital

Disponeringer	**2025**	**2024**
Overført til annen egenkapital	2 362 629	2 075 184
Sum disponeringer	2 362 629	2 075 184

Disponible midler pr 01.01	**530 190**	**482 672**
Periodens resultat	2 362 629	2 075 184
Tilbakeføring avskrivning	45 257	45 257
Påkostninger	-17 484	-14 100
Fradrag for avdrag på lån	-3 266 806	-5 397 386
IN nedkvittering	-481 601	-334 677
IN innbetaling	1 540 611	3 673 240
Endring i disponible midler	182 606	47 518
Disponible midler pr 31.12	**712 797**	**530 190**

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. 12.

Omsetning av andelsleiligheter i 2025:
Styret informerer om at det har vært 14 eierskifter i 2025

Note 10 Pantstillelser

Gjeld sikret ved pant	2025	2024
Pantegjeld	42 595 890	45 862 696
Borettsinnskudd	26 005 000	26 005 000
IN lån andelseiere	13 553 263	12 494 253
Sum	82 154 153	84 361 949
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	**2025**	**2024**
Bygninger/påkostninger	100 919 926	100 919 926
Tomt	8 000 000	8 000 000
Sum	**108 919 926**	**108 919 926**

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 i 2023, og den andre plassen fikk montert el-bil lader for kr 17 484 i 2025.
Bokført verdi på garasjene er kr 363 684.

13.

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

Gjeld sikret ved pant	2025	2024
Forskuddsbetalt kostnader	63 983	53 390
Andre kortsiktige fordringer	24 700	68 995
Sum	**88 683**	**122 385**

I forskuddsbetalte kostnader inngår:
Forsikring Sparebank 1 for avtaleperiode 01.01.2026-15.01.2026
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.

	2025	2024
Driftskonto SNN 4750 58 53624	246 337	149 735
Plasseringskonto 4750 58 76004	423 631	261 785
Skattetrekk SNN 4750 5876012	0	4 691
Sum bankinnskudd, kontanter o.l	**669 969**	**416 211**

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 01.01.2025	38 730 081	7 132 615
Avdrag i perioden	1 293 900	432 295
IN nedkvittering	1 257 891	282 720
Lånesaldo pr 31.12.2025	36 178 290	6 417 600
Andelssaldo pr 01.01.2025	11 126 313	1 367 940
Innbetalt i perioden	1 257 891	282 720
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-389 501	-92 100
Andelssaldo pr 31.12.2025	11 994 703	1 558 560

14.

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
17	0	0
4	91 680	366 720
1	434 478	434 478
1	525 190	525 190
1	571 693	571 693
62	643 806	39 915 972
1	781 837	781 837
87		**42 595 890**

Note 17 Borettsinnskudd

	2025	2024
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

	2025	2024
Påløpt strømkostnader desember	224	4 995
Sum annen kortsiktig gjeld	**224**	**4 995**

15

Budsjett 2026 for Sjøstrandveien Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt:		
Inntekter andel felleskostnader	2 940 000	2 800 000
Kapitalinntekter IN-lån	3 970 000	4 200 000
Nedkvittering av innbetalt IN lån	560 000	465 000
Sum driftsinntekter	7 470 000	7 465 000
Kostnad:		
Styrehonorar	148 000	142 000
Personalutgifter	152 000	158 000
Avskrivninger	45 260	45 260
Drift og vedlikehold	700 000	650 000
Bredbånd-Internett	270 000	270 000
IP-TV	137 000	165 000
Strøm	75 000	55 000
Andre driftsutgifter	12 000	10 000
Revisjonshonorar	35 000	23 000
Regnskapsførerhonorar	135 000	123 000
Forsikring	162 000	146 200
Kommunale avgifter	1 055 000	951 800
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 926 260	2 739 260
Driftsresultat	4 543 740	4 725 740
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	10 000	10 000
Finanskostnader	2 160 000	2 510 000
Resultat finansposter	-2 150 000	-2 500 000
Årsresultat	2 393 740	2 225 740
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 393 740	2 225 740
Tilbakeføring av avskrivninger	45 260	45 260
Opptak av lån	0	0
Nedbetaling av lån	1 810 000	1 720 000
Nedkvittering av lån	560 000	465 000
Disponible pr 01.01.	765 211	563 209
Endring i disponible midler	69 000	86 000
Sum disponible midler	834 211	649 209

16.

Vedlegg

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 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 2 362 629. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet 17.

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

ALFA
REVISJON

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, 12. februar 2026
Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker
Statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Signert av

Linaker, Stein Arvid

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

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

13.02.2026 09:04:43

Signaturmetode

BankID (NO)

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 på valg i 2026.

Rasmussen stiller til gjenvalg som styreleder. Fredriksen stiller til gjenvalg som styremedlem.

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. februar 2026, med frist til å komme med innstilling 6. mars kl. 18.00.

Styrets honorar:

Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen.

Det ligger under valgkomiteens mandat å foreslå honorar for styret.

Styrehonoraret for 2025 var kr. 148 000,-. Forrige endring av styrehonorar var i 2025.

Valgkomiteen foreslår at styret for 2026 godtgjøres med kr. 153 280. Forslaget innebærer en KPI-justering av fjorårets styrehonorar, med beregnet prisendring fra januar 2025 til januar 2026.

Beløpet fordeles mellom styrets medlemmer etter nærmere avtale mellom disse.

Tromsø, 9. mars 2026

Valgkomiteen v/ Jonas Hansen og Jon Uhlving

19.

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter lov om borettslag § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i Sjøstrandveien borettslag den **18.03.2026**

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 - den 18.03.26 - kl.1800

Møtet ble åpnet av: Styreleder Olaug Annie Rasmussen

Til stede fra styret : Olaug Rasmussen, Einar Fredriksen, Silje Sommerseth, Ruben Westerli.

1. KONSTITUERING

A. **Status frammøtte 8 stemmeberettigede til stede.**

Av disse er: 7 andelseiere, og 1 fullmakt registrert.

B. Innkalling er sendt til andelseiernes adresse **09. Mars 2026** i henhold til borettslagslovens § 7-6 (1)
Vedtak: Innkalling - enstemmig godkjent.

C. Valg av referent: **Einar Fredriksen - valgt**

D. Valg av møteleder: **Olaug Rasmussen - valgt**

E. Valg av protokoll signatur sammen med møteleder::
Vedtak: Silje Sommerseth - valgt til å signere protokoll

F. Valg av tellekorps:
Vedtak: Tomas Østbyhaug / Ruben Westerli - Valgt

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 Silje Sommerseth 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.2 362 629**, og
disponible midler på **kr.765 211** samt egenkapital på **kr.28 380 195**

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

4. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE

Vedtak: Generalforsamlingen fastsetter enstemmig, kr 153 280,-
i styrehonorar, og gjelder fra forrige ordinære generalforsamling.
Beløpet deles på salomonisk vis blant styrets medlemmer.

5. VALG

Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer velges for et år
Leder og et styremedlem samt to varamedlemmer er på valg i år

Vedtak:
Styreleder…….Olaug Rasmussen…...valgt med akklamasjon
Styremedlem…… Einar Fredriksen……valgt med akklamasjon
Varamedlem……. Jonas Hansen……. valgt med akklamasjon
Varamedlem……..Jon Uhlving ……valgt med akklamasjon

Etter generalforsamling den 18.Mars 2026 er borettslagets tillitsvalgte;

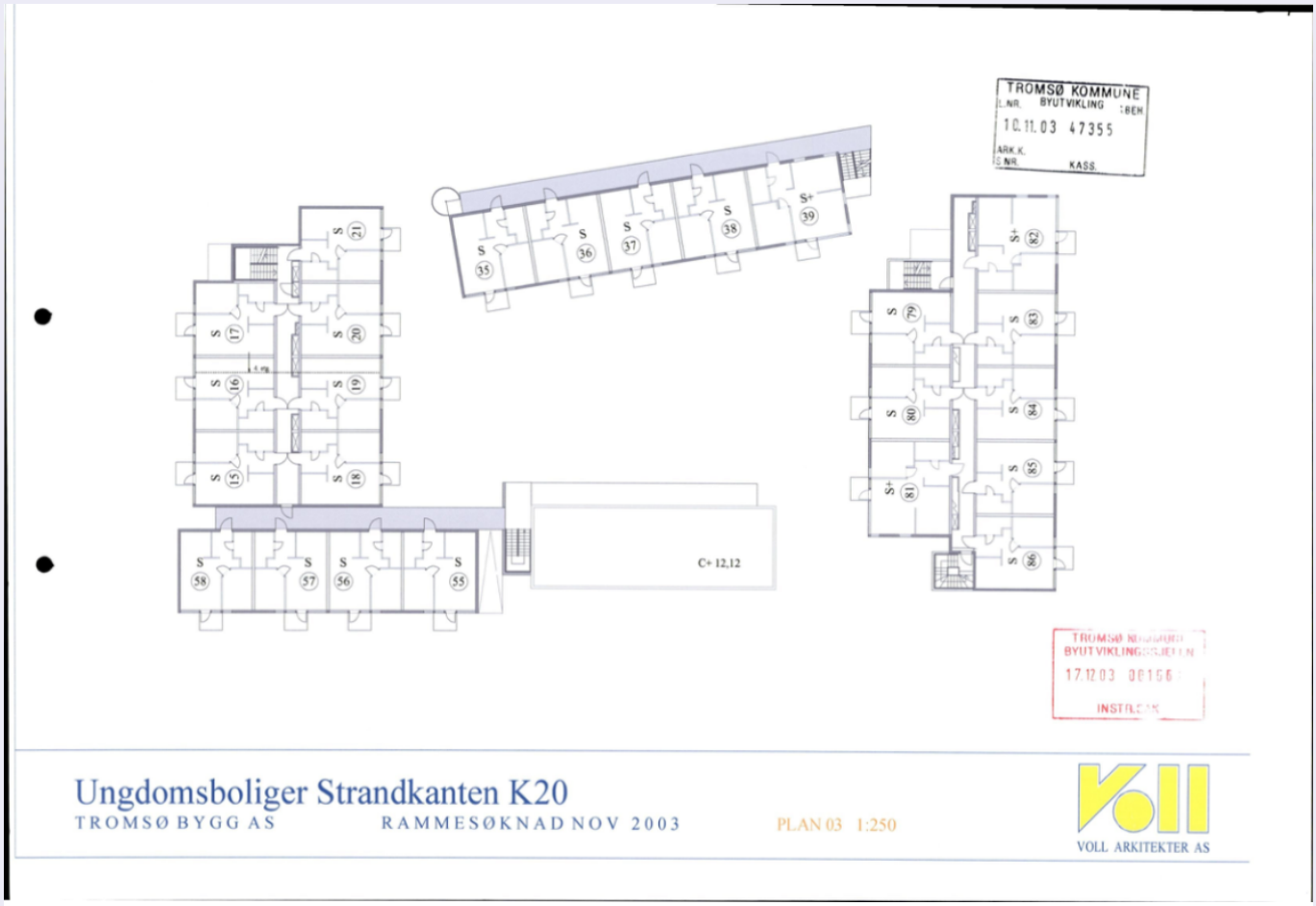
Styreleder	**Olaug Annie Rasmussen**
Styremedlem	**Einar Håkon Fredriksen**
Styremedlem	**Silje Sommerseth**
Styremedlem	**Ruben Westerli**
Varamedlem	**Jonas Hansen**
Varamedlem	**Jon Uhlving**

Tromsø den 18. Mars 2026 - Møtet avsluttet kl.1845

Olaug Rasmussen
Olaug Annie Rasmussen
Møteleder

Silje Sommerseth
Silje Sommerseth
Protokoll signatur

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
10.11.03 47355
S 35
S 36
S 37
S 38
S+ 39
S 21
S 17
S 20
S 16
S 19
S 15
S 18
S 58
S 57
S 56
S 55
C+ 12,12
S+ 82
S 79
S 83
S 80
S 84
S+ 81
S 85
S 86
17.12.03
Ungdomsboliger Strandkanten K20
TROMSØ BYGG AS
RAMMESØKNAD NOV 2003
PLAN 03 1:250
VOLL ARKITEKTER AS

Byutvikling
Tromsø kommune

Voll arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

7011 TRONDHEIM

91QMK Geomatikk
119/264 Bsak F-fer

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

Arkitektkontoret Amundsen as
Postboks 101

9251 TROMSØ

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

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

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

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.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-119/3923/0

Bruksnavn	FELT KB20	Beregnet areal	2 834.6
Etablert dato	02.04.2004	Historisk oppgitt areal	2 835.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SJØSTRANDVEIEN BORETTSLAG	987782250	H - Hjemmelshaver		v/Olaug A. Rasmussen	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	09.08.2012	03.09.2012		
OP - Oppmålingsforretning	09.08.2012	04.09.2012		
OP - Oppmålingsforretning	29.03.2010	22.04.2010	091033	
DL - Kart- og delingsforretning	02.04.2004		M084052	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		2 834.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22378899	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse
22378902	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22378910	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
22378929	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 22378899: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	883.0
Antall boenheter	19	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	883.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.12.2003	07.01.2004

IG - Igangsettingstillatelse	01.04.2004	05.05.2004
TB - Tatt i bruk	07.04.2005	12.04.2005
MB - Midlertidig brukstillatelse	19.08.2005	06.12.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	75.0	0.0	75.0	0.0
H01	7	315.0	0.0	315.0	0.0
H02	7	315.0	0.0	315.0	0.0
H03	4	178.0	0.0	178.0	0.0

Bygning 22378902: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 286.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 286.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.12.2003	07.01.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.04.2004	05.05.2004
TB - Tatt i bruk	07.04.2005	12.04.2005
FA - Ferdigattest	19.08.2005	06.12.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	7	353.0	0.0	353.0	0.0
H01	7	359.0	0.0	359.0	0.0
H02	7	353.0	0.0	353.0	0.0

U01	0	39.0	0.0	39.0	0.0
H04	3	182.0	0.0	182.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
22378902-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	16.0	0.0	16.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	11.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0
H03	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0
H04	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.04.2016	22.04.2016
IG - Igangsettingstillatelse	05.06.2018	31.07.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	19.02.2019	21.02.2019
FA - Ferdigattest	20.02.2019	25.02.2019

Bygning 22378910: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 508.0
Antall boenheter	15	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 508.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.12.2003	07.01.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.04.2004	05.05.2004
TB - Tatt i bruk	07.04.2005	12.04.2005
FA - Ferdigattest	19.08.2005	06.12.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	42.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	243.0	0.0	243.0	0.0
H02	5	243.0	0.0	243.0	0.0
U01	0	779.0	0.0	779.0	0.0
H03	5	243.0	0.0	243.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
22378910-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	18.0	0.0	18.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	18.0	0.0	18.0	0.0	0.0	0.0
H03	0	18.0	0.0	18.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.04.2016	22.04.2016
IG - Igangsettingstillatelse	05.06.2018	21.02.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	31.01.2019	21.02.2019
FA - Ferdigattest	18.02.2019	25.02.2019

Bygning 22378929: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 531.0
Antall boenheter	29	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 531.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.12.2003	07.01.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.04.2004	05.05.2004
TB - Tatt i bruk	07.04.2005	12.04.2005
FA - Ferdigattest	19.08.2005	06.12.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	52.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	42.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	42.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

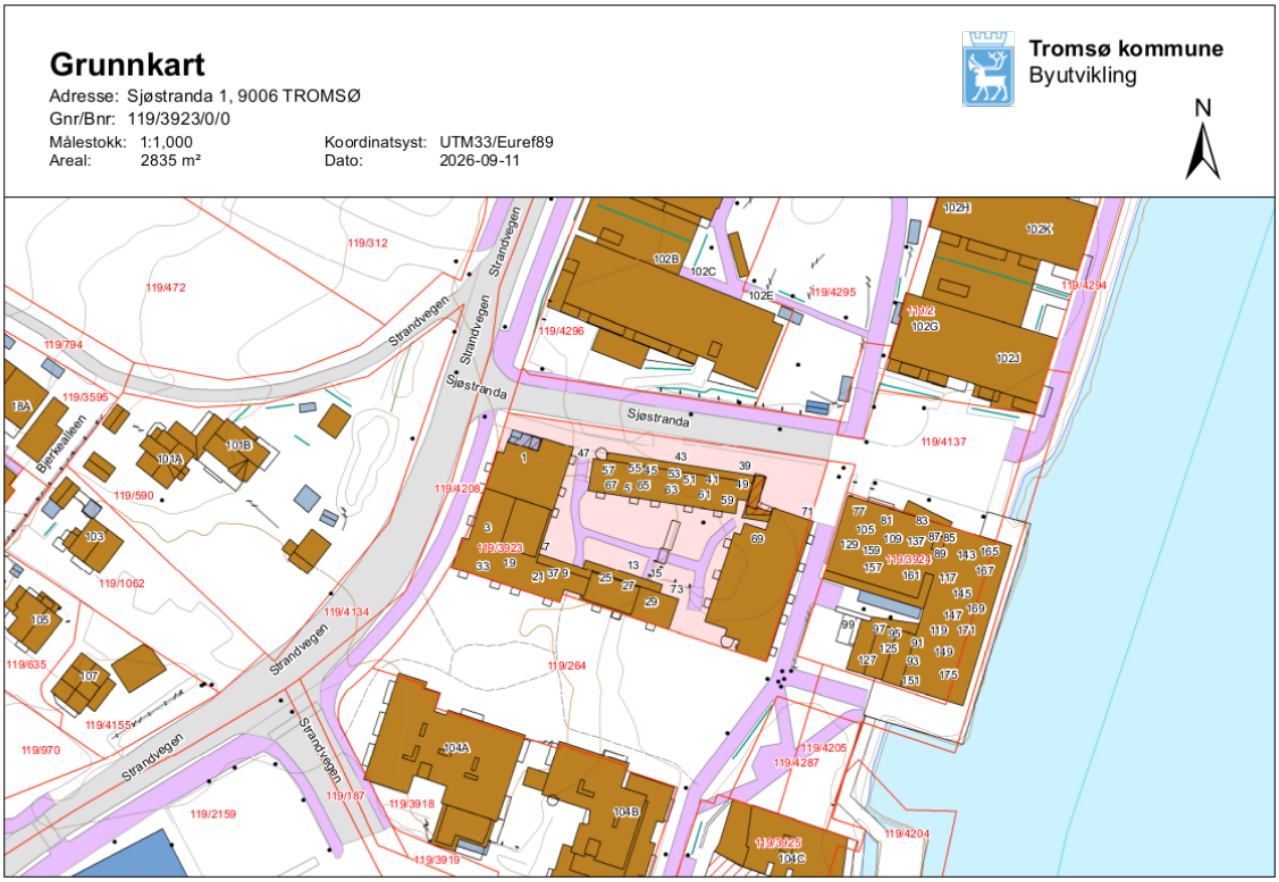
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	5	250.0	0.0	250.0	0.0
H02	8	427.0	0.0	427.0	0.0
H01	8	427.0	0.0	427.0	0.0
H03	8	427.0	0.0	427.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sjøstranda	1		9006 TROMSØ
Sjøstranda	69		9006 TROMSØ
Sjøstranda	71		9006 TROMSØ
Sjøstranda	3		9006 TROMSØ
Sjøstranda	5		9006 TROMSØ
Sjøstranda	7		9006 TROMSØ
Sjøstranda	9		9006 TROMSØ
Sjøstranda	11		9006 TROMSØ
Sjøstranda	13		9006 TROMSØ
Sjøstranda	15		9006 TROMSØ
Sjøstranda	47		9006 TROMSØ
Sjøstranda	45		9006 TROMSØ
Sjøstranda	43		9006 TROMSØ
Sjøstranda	41		9006 TROMSØ
Sjøstranda	39		9006 TROMSØ
Sjøstranda	17		9006 TROMSØ
Sjøstranda	19		9006 TROMSØ
Sjøstranda	21		9006 TROMSØ
Sjøstranda	23		9006 TROMSØ
Sjøstranda	25		9006 TROMSØ
Sjøstranda	27		9006 TROMSØ
Sjøstranda	29		9006 TROMSØ
Sjøstranda	49		9006 TROMSØ
Sjøstranda	51		9006 TROMSØ

Sjøstranda	53	9006 TROMSØ
Sjøstranda	55	9006 TROMSØ
Sjøstranda	57	9006 TROMSØ
Sjøstranda	31	9006 TROMSØ
Sjøstranda	33	9006 TROMSØ
Sjøstranda	35	9006 TROMSØ
Sjøstranda	37	9006 TROMSØ
Sjøstranda	59	9006 TROMSØ
Sjøstranda	61	9006 TROMSØ
Sjøstranda	63	9006 TROMSØ
Sjøstranda	65	9006 TROMSØ
Sjøstranda	67	9006 TROMSØ
Sjøstranda	73	9006 TROMSØ

Vedlegg


Grunnkart
Adresse: Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Målestokk: 1:1,000
Areal: 2835 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-11
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Strandvegen
Sjøstranda
Bjørkealleen
119/312
119/472
119/794
119/3595
119/590
119/1062
119/635
119/4155
119/970
119/2159
119/4134
119/187
119/3918
119/3919
119/4206
119/3923
119/264
119/4205
119/4287
119/4204
119/4137
119/4296
119/4295
119/4294
18A
101A
101B
103
105
107
104A
104B
104C
102B
102C
102E
102G
102H
102J
102K

Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

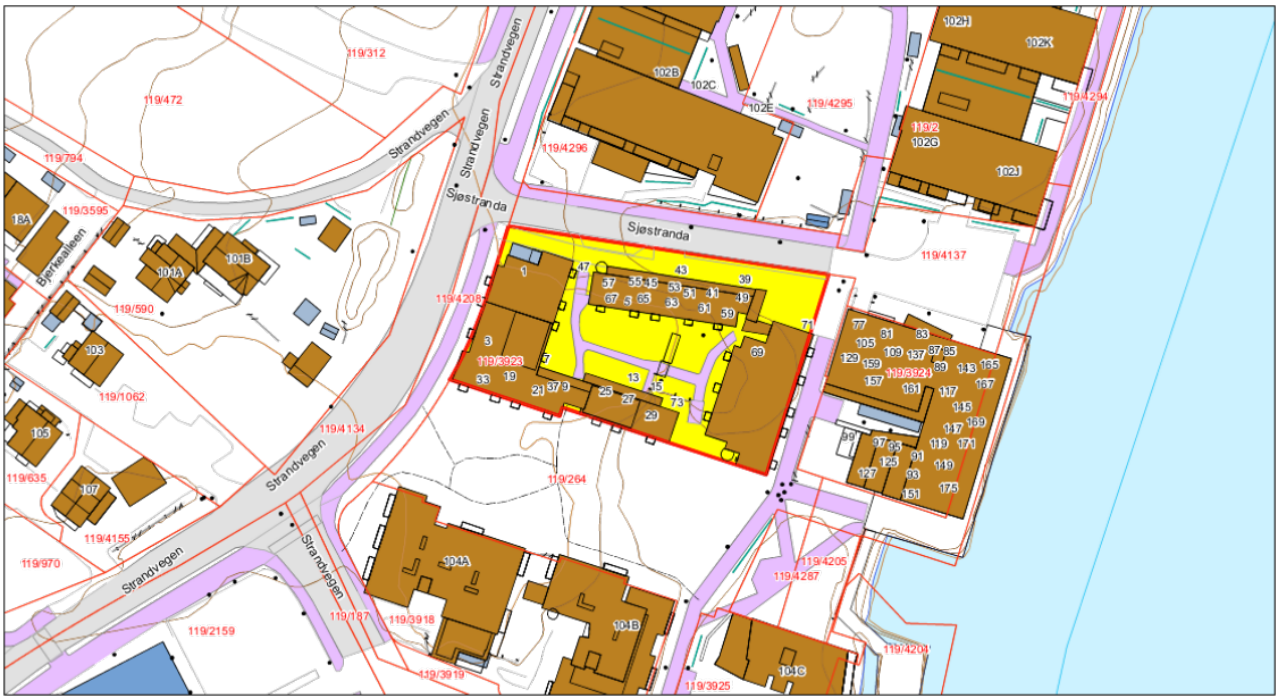
Vedlegg

Oversiktskart

Adresse: Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2835 m² Dato: 2026-09-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N



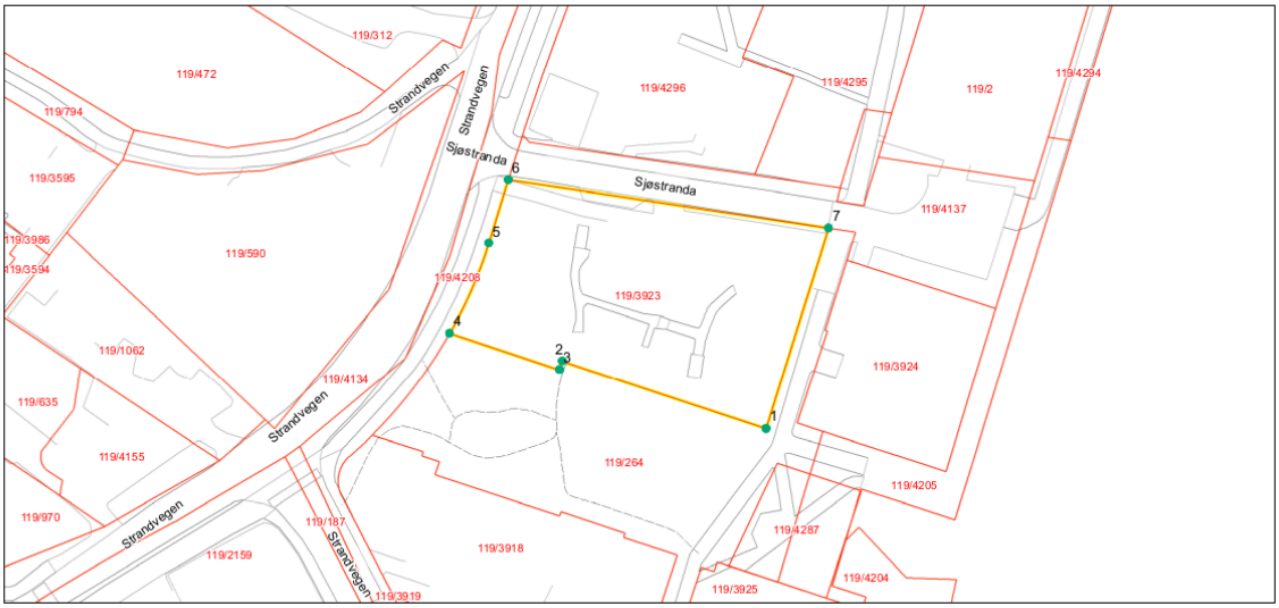
Vedlegg

Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2835 m² Dato: 2026-09-11

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.9.2026

Areal og koordinater:

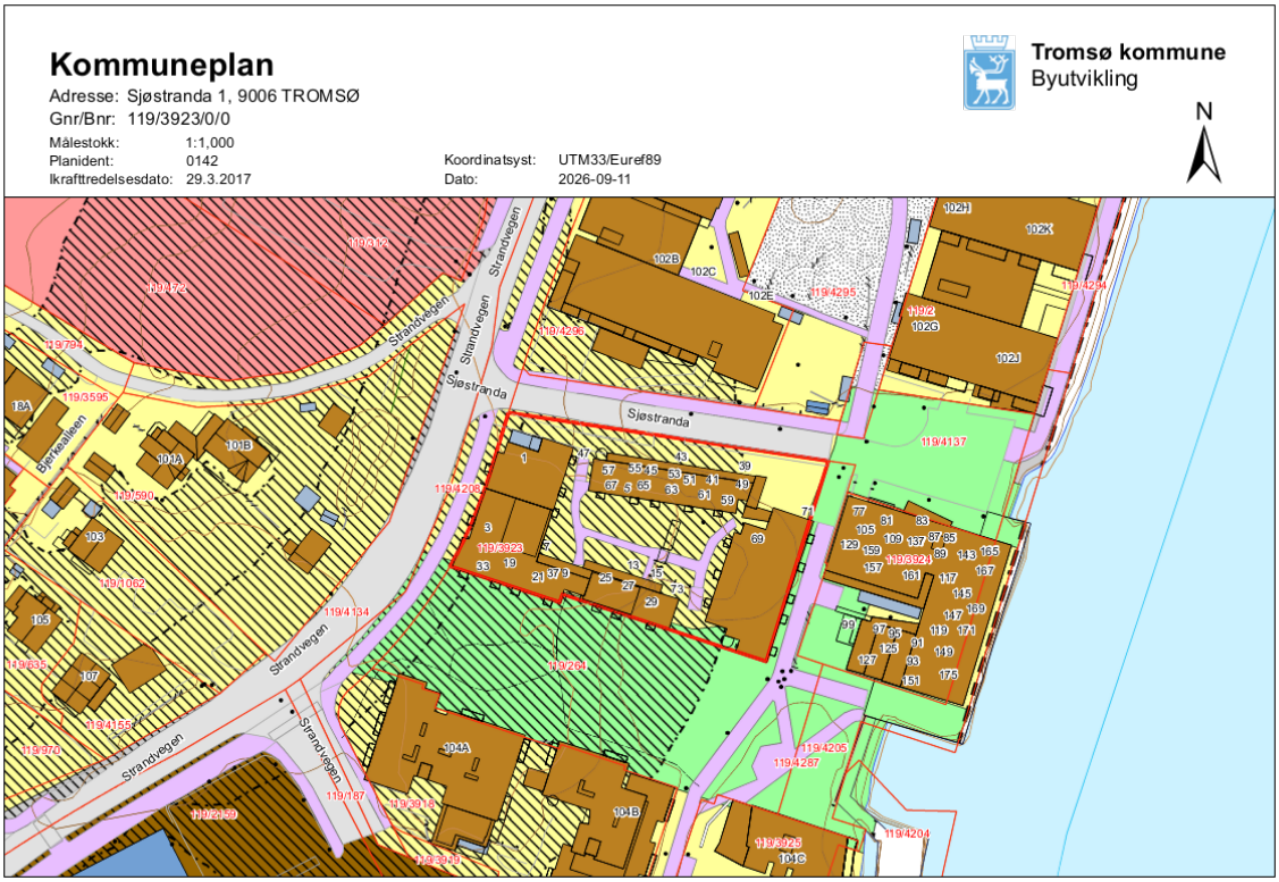
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2834.6		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7730248.99	652732.03	Ikke spesifisert	46.79	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
2	7730263.65	652687.6	Ikke spesifisert	1.96	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
3	7730261.79	652686.99	Ikke spesifisert	25.18	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
4	7730289.67	652663.08	Ikke spesifisert	21.46	Umerket		Tatt fra plan	10	100.994
5	7730289.34	652671.56	Ikke spesifisert	14.43	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	0
6	7730303.12	652675.84	Ikke spesifisert	70.57	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
7	7730292.67	652745.63	Ikke spesifisert	45.75	Ukjent		Tatt fra plan	10	0

side: 1

Vedlegg


Kommuneplan
Adresse: Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-11
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Strandvegen
Sjøstranda
Bjørkealleen

Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

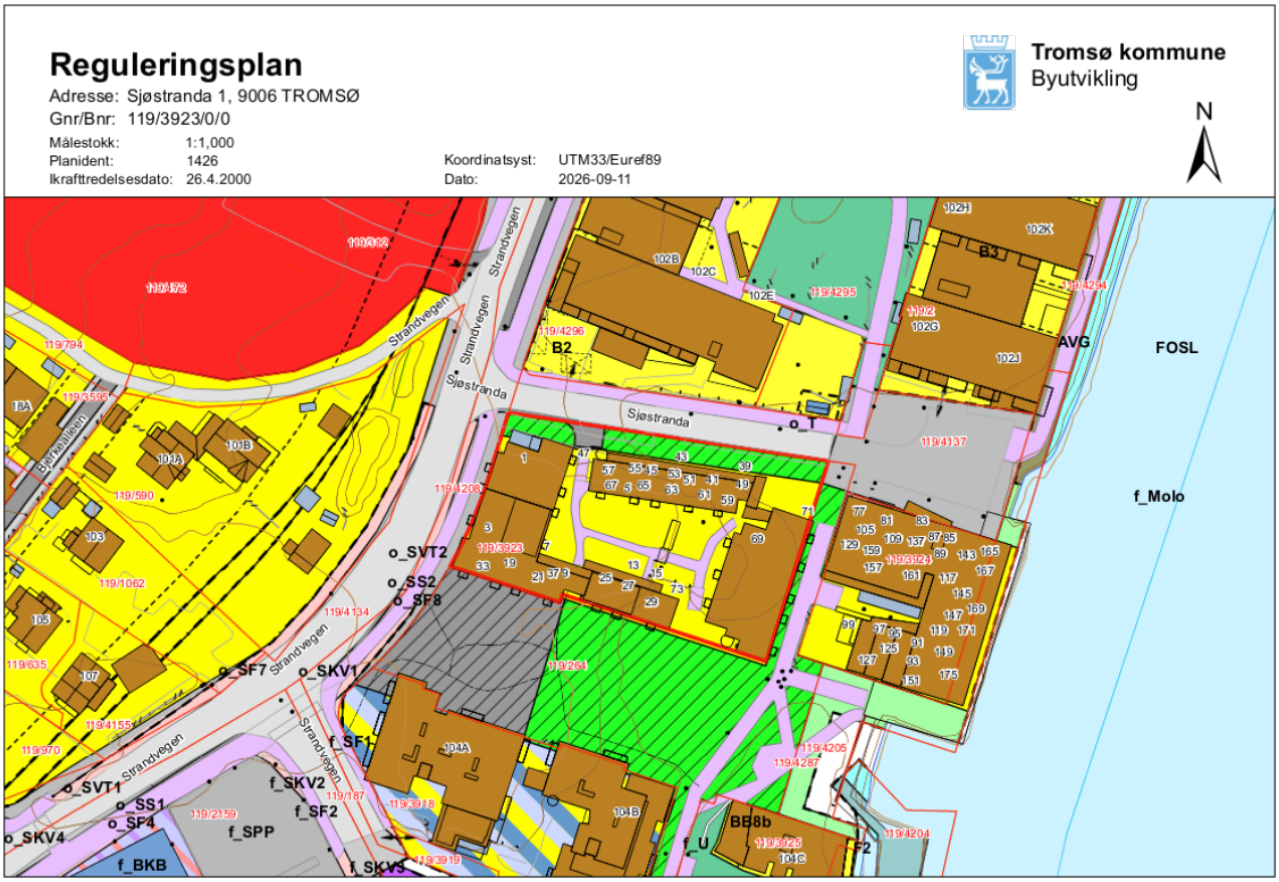
Bygningsflater

- 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

Vedlegg


Reguleringsplan
Adresse: Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1426
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-11
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Strandvegen
Sjøstranda
Barkeveien
o_SVT2
o_SS2
o_SF8
o_SF7
o_SKV1
f_SF1
o_SVT1
o_SS1
o_SF4
o_SKV4
f_SKV2
f_SF2
f_SPP
f_BKB
f_SKV3
o_T
f_U
B2
B3
AVG
FOSL
f_Molo
BB8b
F2

Vedlegg

Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

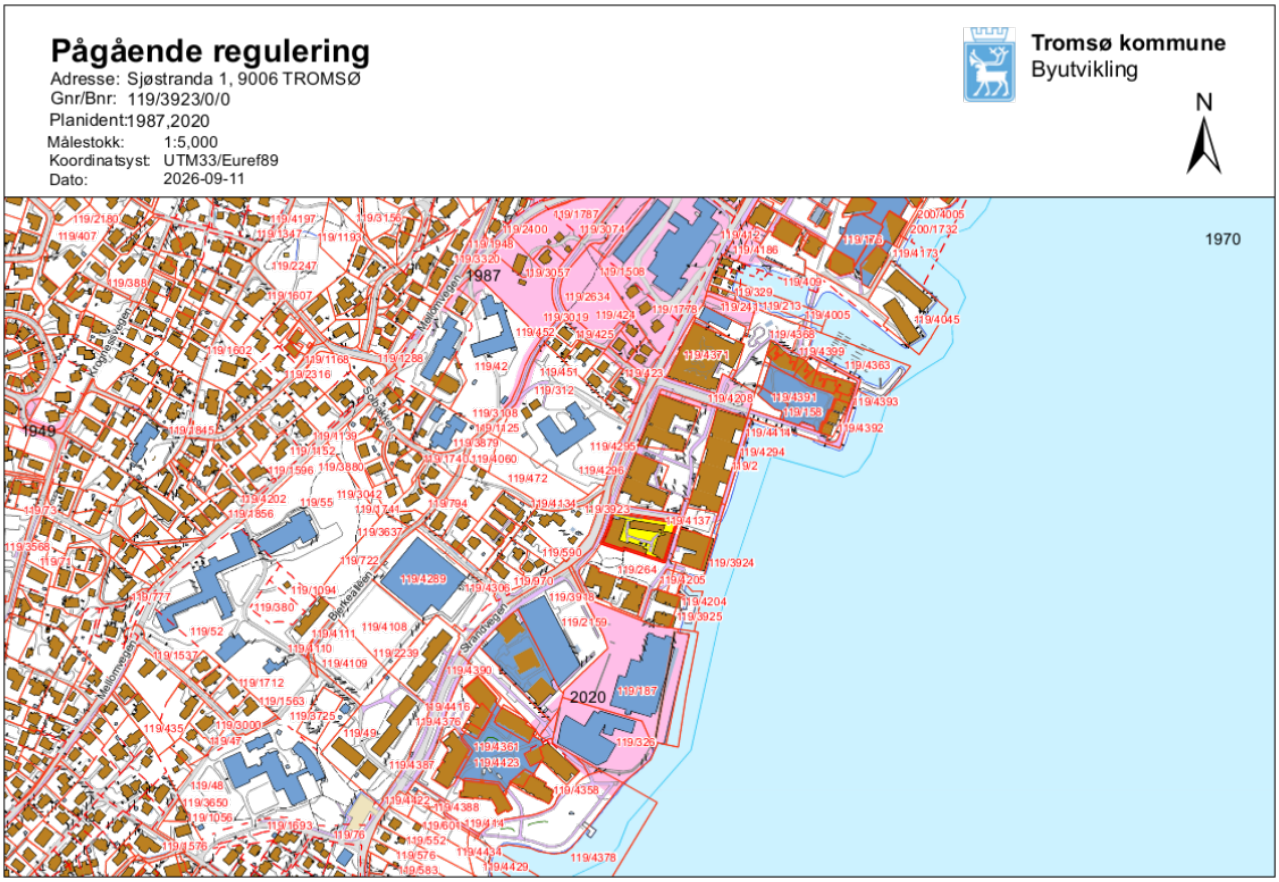
Bygningsflater

- 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

Vedlegg


Pågående regulering
Adresse: Sjøstranda 1, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3923/0/0
Planident:1987,2020
Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-11
Tromsø kommune
Byutvikling
N
1987
1949
2020
1970

Vedlegg


Jacobsen, Kristin
13.09.2026
Signed
bankID
Selgers egenerklæring
Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bø vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmå til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget
Selgere
Kristin Jacobsen
Boligen
Boligen ble kjøp
Selger har bodd
Boligselger har k
Sjøstranda 1
9006 TROMSØ
5501-119/3923/0/0

Vedlegg


Jacobsen, Kristin
13.09.2026
Signed
bankID
Selgers egenerklæring
Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bø vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmå til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget
Selgere
Kristin Jacobsen
Boligen
Boligen ble kjøp
Selger har bodd
Boligselger har k
Sjøstranda 1
9006 TROMSØ
5501-119/3923/0/0

Vedlegg


Jacobsen, Kristin
13.09.2026
Signed
bankID
Selgers egenerklæring
Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bø vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmå til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget
Selgere
Kristin Jacobsen
Boligen
Boligen ble kjøp
Selger har bodd
Boligselger har k
Sjøstranda 1
9006 TROMSØ
5501-119/3923/0/0

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260153 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Sjøstranda 1, 9006 Tromsø
Andelsnr. 21 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 18260153
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2026

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no