

Velkommen til

Strandvegen 102 A, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandvegen 102 A
9006 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 861,-

BRA/BRA-i	50 / 45 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	3

Energimerke 

Velkommen til Strandvegen 102 A! Lys og arealeffektiv 2-roms eierleilighet i tredje etasje med heis, fin planløsning og utgang til balkong.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Bjerkaker, like sør for Tromsø sentrum. Fra boligen er det kort gangavstand til bussholdeplass ved Solbakken med hyppige forbindelser, og god tilgang til fasiliteter i nærområdet.

Boligblokken ble oppført i 2015, og leiligheten ligger i byggets tredje etasje med enkel og trinnfri heisadkomst. Entreen har plass til yttertøy og sko og leder videre inn i en lys og trivelig leilighet. Stuen og kjøkkenet danner en åpen og sosial løsning med store vindusflater og godt lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Fra stuen er det direkte utgang via glassdør til en overbygd balkong med plass til sittegruppe. Soverommet vender mot svalgangen og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Oppvarmingen skjer med vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles fjernvarme, og boligen har balansert ventilasjon. I tillegg til en innvendig bod disponerer leiligheten en egen ekstern sportsbod i første etasje.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmegler

+47 992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Strandvegen 102 A, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 119, Bnr. 4296, Snr. 34, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 112 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 100 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 101 090,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 556,- pr. år 2026

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Kommunale avgifter for vann og avløp faktureres sameiet av kommunen og fordeles deretter på de enkelte seksjonene gjennom felleskostnadene. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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 1 861,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Kontingent driftsforening: kr 165,-
A-konto fjernvarme: kr 124,-
Tromsø kommune vann/avløp: kr 256,20
Felleskostnader brøk: kr 815,76
Bredbånd: kr 500,-

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

SJØSIA START BOLIGSAMEIE
Sjøsia start boligsameie består av 91 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Forretningsfører er Obos, styreleder er Magnus Aannestad og kontaktinformasjonen til styret er: sjosiastart@styrerommet.no. Dyrehold er tiltatt så fremst det ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 3 554. Det budsjetteres med et underskudd på kr 4 653 for 2026.

Dette skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold sammenlignet med foregående år, blant annet knyttet til tekniske installasjoner, brannsikring, heisanlegg og øvrig vedlikehold av bygningsmassen. Sameiet hadde ved årsskiftet en opptjent egenkapital på kr 1 591 200.

Pågående og planlagte prosjekter og vedlikehold:
• Utbedring og ferdigstillelse av sprinkleranlegg i samarbeid med Bravida.
• Innhenting av tilbud på maling av vegger og vask av garasjeanlegg.
• Bytte av driftsleverandør for sommer- og vintervedlikehold til Tromsbyggforvaltning.

Sikringsordning
Sameiet har ingen sikringsordning for fellesgjeld. Seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31, begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Forretningsfører
OBOS Restansesjekk
restanseforesporsel@obos.no
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: 45 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 50 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
3.etasje BRA-i: 45 m²,
1.etasje BRA-e: 5 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
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten har ikke parkering. Det er gjesteparkeringsplasser i anlegget til felles bruk for boligselskapene i prosjektet Sjøsia.

Sameiebrøk
9/1082

Sameiets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 4296, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 5 201 m². Iht. matrikkelrapport datert 09.09.2026 av Tromsø kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Fellesarealene er opparbeidet med gårdsplass, internveier, gang- og sykkelveier, samt beplantning og plenarealer, herunder gressplen på garasjetak. Det er etablert felles lekeområder med sandkasse og sitteplasser. Sameiet har sammen med gnr. 119 bnr. 2 tinglyst gjensidig vederlagsfri bruksrett til fellesarealet på gnr. 119 bnr. 4295, herunder rett til felles sykkelparkering og avfallsanlegg, der drift og vedlikehold fordeles iht. vedtektene til Strandkanten Bydel SA. Sameiet plikter også å være medlem av Sjøsia Driftsforening for felles drift og vedlikehold av fellesarealer. Det foreligger tinglyst ferdselsrett for allmennheten på gangveier over eiendommen iht. reguleringsplan.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Eiendommen har en relativt flat tomt.

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

Byggeår

2015 ifølge kommunen.

Innhold
Leilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk oppført i 2015. Boligen består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 45 m²: Bad, soverom, yttergang, stue/kjøkken, gang, bod.

1. etasje
BRA-e 5 m²: Sportsbod.

Balkong på 8 m².

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 22.08.2013. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leilighet oppført i 2015 med gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:
Badet er fra byggeår 2015 med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant i innredning, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon, smøremembran på vegg og gulv samt nyere stålsluk.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

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

Innvendige dører:

Malte, glatte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på bod. Våtrom og kjøkken har avtrekk via det balanserte anlegget. Det ble utført service og reparasjon av motor til ventilasjonsanlegget i 2026.

Varmtvannstank:
Det er felles berederløsning for bygget.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer fordelt over 12 kurser og 63 A hovedsikring.

Branntekniske forhold:
Leiligheten har seriekoblede røykvarslere, sprinkling og håndslukker.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten samt ekstern sportsbod på 5 m² i 1. etasje.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er utført fra bod. Det ble målt under 6 vekt-% fukt i treverk, og det ble ikke registrert unormale forhold. På grunn av konstruksjonsmessige forhold lot det seg ikke gjøre å ta hull direkte bak dusjsonen. Undersøkelsen er derfor utført på et mindre fuktutsatt sted og gir begrenset informasjon om konstruksjonen bak dusjsonen.

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. 9: Det har tidligere vært observert aktivitet av mus utendørs ved fellesareal og utvendige boder på bakkenivå. Det er ikke registrert eller observert tegn til mus eller andre skadedyr inne i selve bygningsmassen/blokken. Som et forebyggende og bekjempende tiltak har det vært utplassert musefeller. Det er ikke rapportert om pågående
aktivitet eller problemer i nyere tid, og så vidt meg bekjent er ikke dette lenger et problem.

Pkt. 12: Motoren i leilighetens ventilasjonsanlegg røk. Utbedret med bytte og reparasjon av motor i 2026 utført av faglært (H.

Mikkelsen).

Pkt. 13: Arbeid på ventilasjonsanlegg utført i 2026 av faglært (H. Mikkelsen). Se punkt 12.

Pkt. 29: Boligen disponerer sportsbod/garasjeanlegg. Ikke kjent med feil eller skader.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning og pussplater.

Vinduer:
Vinduene er av PVC og har 3-lags glass.

Dører:
Ytterdørene er i treverk og det er PVC balkongdør med 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner med impregnerte terrassebord som dekke. Med rekkverk av glass og metall samt fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 168 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 attraktiv og sentral beliggenhet langs Strandvegen omtrent to kilometer sør for Tromsø sentrum. Boligområdet preges av moderne leilighetsbygg med grønne fellesarealer, og du har kort gangavstand ned til sjøen og Tromsøysundet. Sørover langs sundet leder Kyststien deg direkte mot Telegrafbukta og Folkeparken, som er et av byens populære utfartsmål for turer, badeliv og arrangementer. Her finner du fine turveier i bjørkeskogen og åpne plenområder helt ned til vannkanten.

Området byr på en svært lettvint hverdag med det meste innen rekkevidde. Både Eurospar og Rema 1000 med Post i butikk ligger en kort gåtur unna langs Strandvegen, og like ved finner du også apotek. For et bredere shopping- og servicetilbud er det en kort sykkeltur eller noen minutter med buss inn til Nerstranda og gågatene i sentrum. Kollektivforbindelsene er gode med bussholdeplassen bare en kort spasertur unna, med jevnlige avganger til både sentrum og andre bydeler.

Nærområdet tilbyr gode fasiliteter for idrett og mosjon med aktivitetshall ved Bjerkaker skole og flere treningssentre i nærheten. I tillegg gir Tromsøyas velkjente lysløypenett helårs turmuligheter med preparerte skiløyper om vinteren og fine løpestier om sommeren en kort spasertur unna.

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
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk B2, eiendommen 119/2 m.fl. (Strandvegen 100A og 100B), datert 02.10.2015. Kopi av denne følger vedlagt. Av tillatelsen fremgår det at gjenstående arbeider skal utføres innen det søkes om ferdigattest.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Felles varmesentral for bygget med vannbåren varme via radiatorer. Elektriske varmekabler i gulv 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 B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler

Boligen kvalifiserer for grønt boliglån hos Sparebank1 Nord-Norge, som er en låneordning banker tilbyr til energieffektive boliger. Dette innebærer ofte lavere rente enn vanlige boliglån, noe som kan gi betydelige besparelser over tid. I tillegg kan man i enkelte tilfeller få bedre betingelser som høyere låneramme eller mer fleksible vilkår. Ta kontakt med megler for mer informasjon og for å bli satt i kontakt med en rådgiver i Sparebank1 Nord-Norge.

Internett- og tv-leverandør
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i blokk innenfor feltene B1 og B2 i henhold til detaljregulering for Strandkanten, delfelt VII (plan-ID 1735), vedtatt 19.06.2013.

Eiendommen omfattes også av Reguleringsplan for Strandkanten boligbydel (plan-ID L12-1426a), vedtatt 26.04.2000. Ifølge bestemmelsene for plan 1735 gjelder reguleringsbestemmelsene i plan 1426 der bestemmelsene for plan 1735 ikke bestemmer annet.

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

Eiendommen berøres av hensynssoner for støy i henhold til kommuneplanen (gul sone H220_23 og rød sone H210_49, iht. T-1442). For begge soner gjelder krav om at alle boenheter skal ha en stille side med Lden mindre enn 55dB, og alle soverom skal ha vindu som kan åpnes mot en stille side med Lden maksimalt 55dB. Alle boenheter skal ha uteoppholdsareal mot en stille side med maksimal Lden 55dB. For den gule sonen spesifiseres det at støyskjermingstiltak som støyskjermer på parkeringsdekk og tette balkongrekkverk skal etableres. For den røde sonen kreves det at det ved rammesøknad fremlegges dokumentasjon på at støykravene er ivaretatt og nødvendige skjermingstiltak iverksatt.

Det pågår planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette gjelder planer med ID 1987 navn "Detaljregulering for Meieriet" og plan ID 2020 navn "Sjøkanten senter". Se kommunekart.com for mer informasjon.

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 974 187,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 896 746,-.

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.

Eier
Trygve Andre Hongset

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 712348
Dato: 06.08.2015
SNR: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45 / 5410

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 894203
Dato: 29.09.2015

Bestemmelse om adkomst til garasjeanleggets innganger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 894203
Dato: 29.09.2015
Rett til sykkelparkering og avfallsanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 894203
Dato: 29.09.2015
Bestemmelse om 15 gjesteparkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 894203
Dato: 29.09.2015
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 894203
Dato: 29.09.2015
Bruksrett til fellesareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Even Nilsen i Byggcon Troms AS den 22-09-2026.
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.

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 22.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 12.09.2026
- Energiattest datert 22.09.2026
- Vedtekter datert 23.04.2018
- Husordensregler
- Protokoll fra årsmøte datert 28.05.2026
- Bygningstegninger datert 14.02.2014
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 02.10.2015
- Matrikkelrapport datert 09.09.2026
- Grunnkart datert 09.09.2026
- Kommuneplankart datert 09.09.2026
- Reguleringsplankart datert 04.02.2021
- Reguleringsbestemmelser datert 09.09.2026
- Tinglyste erklæringer datert 29.09.2015
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmegler
Telefon: 992 91 009
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

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










FALLEN STAR
STAR WARS
STAR WARS
STAR WARS
STAR WARS
STAR WARS
STAR WARS
MARVEL
STAR WARS
STAR WARS
TARKAN
SPICE WISE
SPICE WISE TOO
KOOK met JAMIE
JAMIE IN 30 MINUTEN
JAMIE OLIVER
SIEMENS
Whirlpool











Plantegning



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

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

STRANDVEGEN 102A

Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	102 elever, 10 klasser	**7 min** 0.5 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.)	282 elever, 17 klasser	**9 min** 0.8 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	288 elever, 14 klasser	**25 min** 1.9 km
Fagereng skole (1-7 kl.)	348 elever, 21 klasser	**24 min** 2 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	479 elever, 43 klasser	**5 min** 2.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	60 elever, 2 klasser	**23 min** 1.7 km
Kongsbakken videregående skole	620 elever, 23 klasser	**23 min** 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

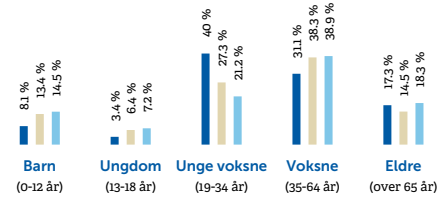
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Strandkanten Fus barnehage (0-5 år)	58 barn	**5 min** 0.4 km
Bjerkaker barnehage (1-5 år)	23 barn	**6 min** 0.5 km
Skogstua barnehage (1-5 år)	13 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Eurospar Strandveien		**4 min**
Rema 1000 Strandvegen	Post i butikk	**4 min** 0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

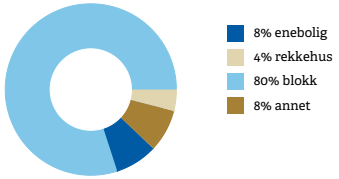
STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

SPORT

Bjerkaker skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Tromsø lærerhøgskole	Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
EVO Tromsø Sør		**13 min**
Feel24 Strandgata		**16 min**

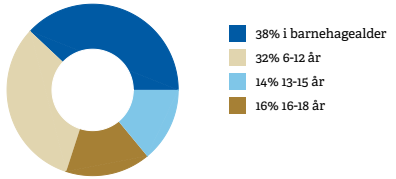
BOLIGMASSE



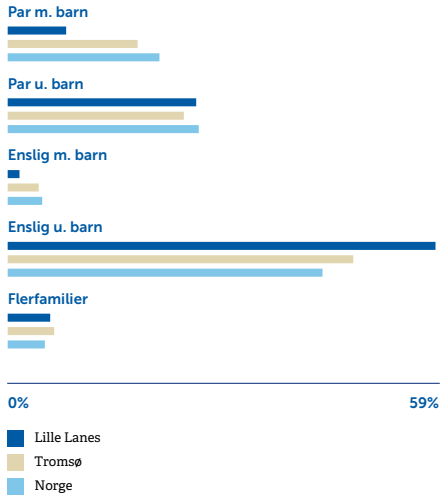
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**17 min**
Apotek 1 Strandvegen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

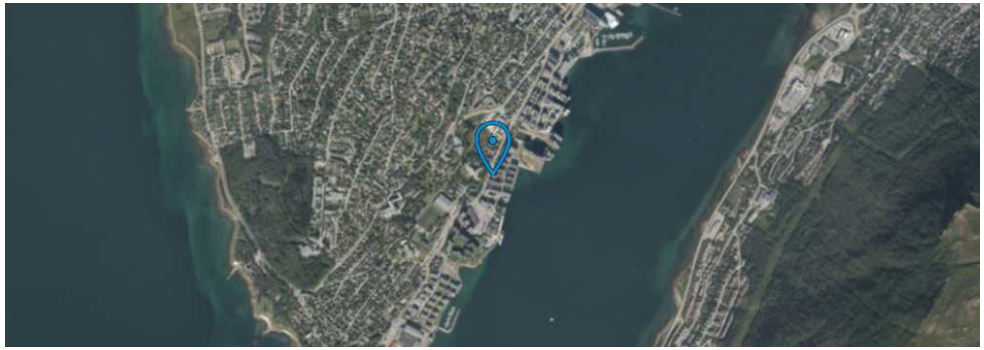


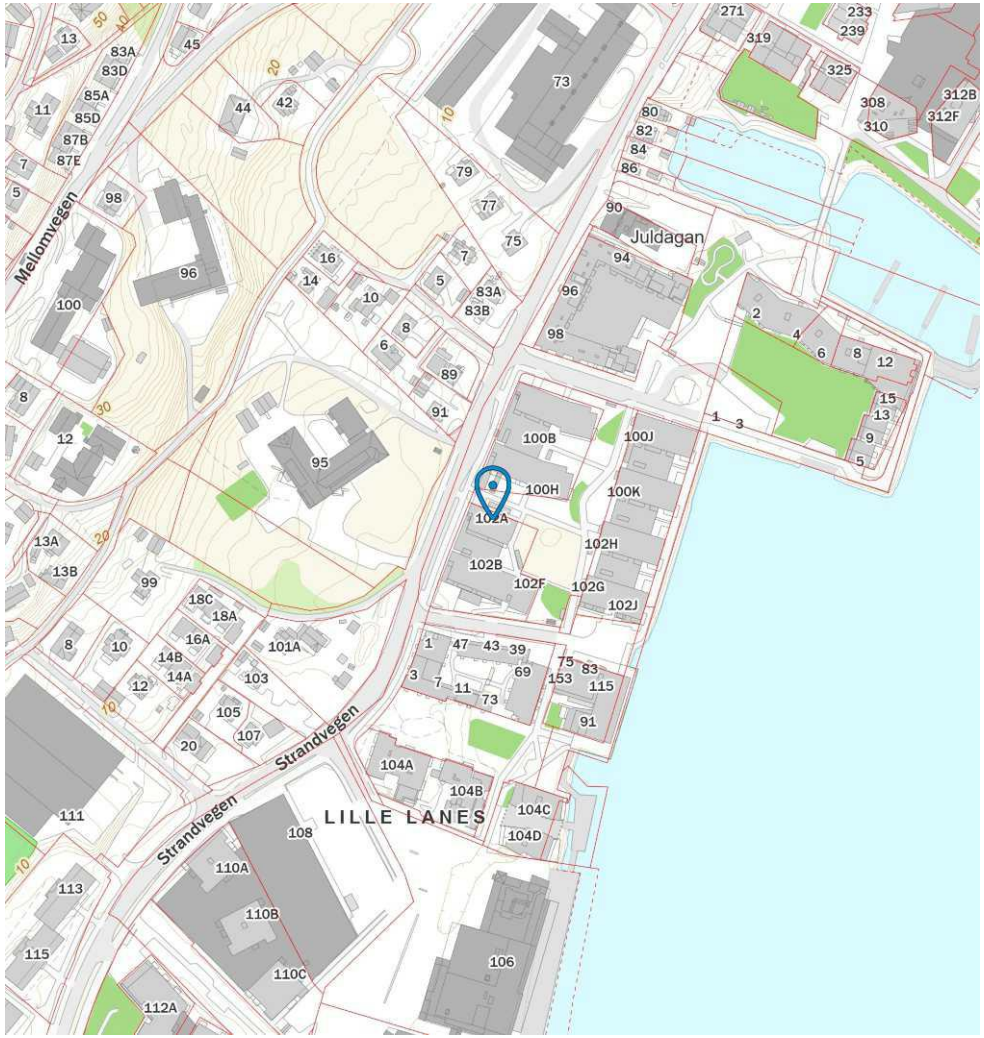
SIVILSTAND

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

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

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 4296, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2955 **Eiendomsverdi ref nr:** RB7238

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

B
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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca. 2015. Bygningen er i dag ca. 11 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 utstyr.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, med liggende bordkledning og pussplater.
Vinduene er av PVC og har 3-lags glass.
Ytterdørene er i treverk og det er PVC balkongdør med 3-lags glass.
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner med impregnerte terrasse bord som dekke.
Rekkverk av glass og metall samt fasadeplater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og flis.
Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad som fra byggeår.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er felles varmesentral for bygget.

Felles berederløsning.
Det er stedvis vannbåren varme med radiatorer.
Automatsikringer fordelt over 12 kurser. 63A hovedsikring.
Leiligheten har seriekoblede røykvarslere, sprinkling 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

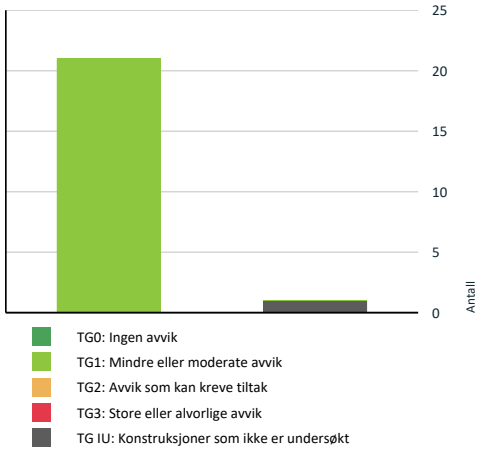
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

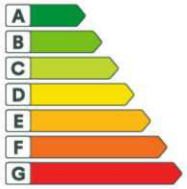
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

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 oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning og pussplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk og det er PVC balkongdør med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner med impregnerte terrassebord som dekke.
Med rekkverk av glass og metall samt fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 168 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.

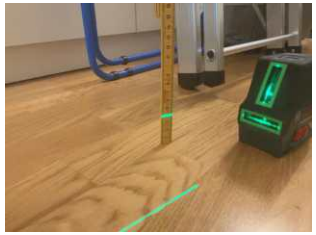
TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. 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. 7 mm i stuen, ca. 3 mm på bod og ca. 5 mm i gang.



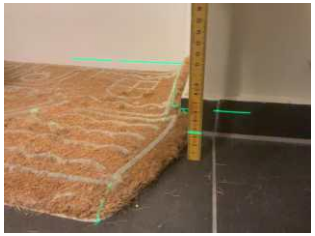
Referanse mål



Målt over hele stuen.



Bod



Gang

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og inspeksjon av sluk

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

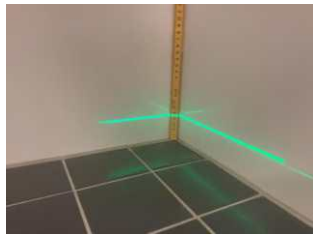
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 14 mm i dusjsonen. Varmekablene er ikke funksjonstestet.



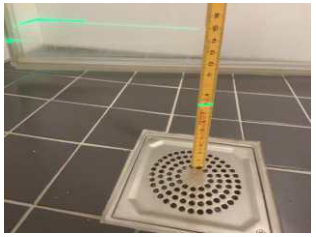
3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra bod. Det ble målt under 6 vekt-% fukt i treverk, og det ble ikke registrert unormale forhold. På grunn av konstruksjonsmessige forhold lot det seg ikke gjøre å ta hull direkte bak dusjsonen. Undersøkelsen er derfor utført på et mindre fuktutsatt sted og gir begrenset informasjon om konstruksjonen bak dusjsonen.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Foran vask. Ingen fukt registrert.



Foran oppvaskmaskin. Ingen fukt registrert.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsagregat er plassert på bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er felles varmesentral for bygget.
Anlegget er ikke inspisert/tilstandsvurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er stedvis vannbåren varme med radiatorer.

Det anbefales og utføre regelmessig service hvert 2-3 år.



Fordelerskap vannbåren varme

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

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Automatsikringer fordelt over 12 kurser. 63 A hovedsikring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har seriekoblede røykvarslere, sprinkling og håndslukker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

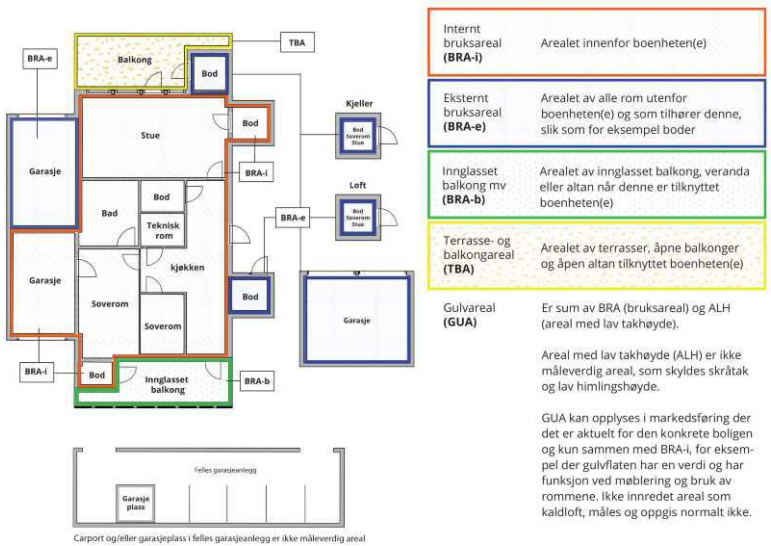
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	45			45	8
1. etasje		5		5	
SUM	**45**	**5**			**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, soverom, yttergang, stue/kjøkken, gang, bod		
1. etasje		Sportsbod	

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 ble utført service/reparasjon av motor til ventilasjonsanlegg i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Even Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	4296		34	5201 m²	Matrikkelen - Tromsø kommune	Ikke relevant

Adresse
Strandvegen 102 A

Hjemmelshaver
Hongset Trygve Andre

Eierandel
45 / 5410

Felles formue
Kr. 13 755 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten har sentral beliggenhet ca. 2 km fra Tromsø sentrum.

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
Boligen er registrert å ha midlertidig brukstillatelse datert til 05.10.2015.

Strandvegen 102 A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4296
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	22.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
Energiattest	22.09.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest

B

Adresse	
Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358040**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300403984**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **4296**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0305**



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 **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
82,93

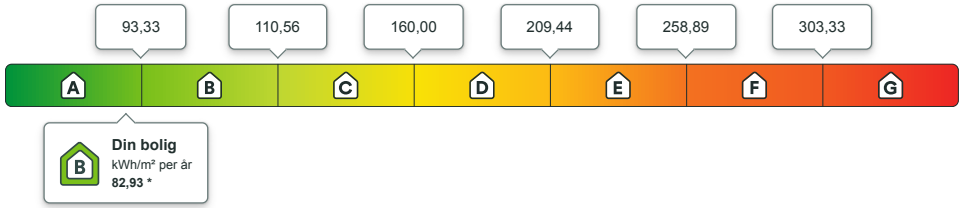
Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ

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 standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

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
6 736,84	**102,84**

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

Strandvegen 102A, 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**

Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Hongset, Trygve Andre
24.09.2026
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

Trygve Andre Hongset

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandvegen 102A
9006 Tromsø

5501-119/4296/0/34

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

Det har tidligere vært observert aktivitet av mus utendørs ved fellesareal og utvendige boder på bakkenivå. Det er ikke registrert eller observert tegn til mus eller andre skadedyr inne i selve bygningsmassen/blokken. Som et forebyggende og bekjempende tiltak har det vært utplassert musefeller. Det er ikke rapportert om pågående aktivitet eller problemer i nyere tid, og så vidt meg bekjent er ikke dette lenger et problem.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utplassert musefeller utendørs på det aktuelle området. Tiltaket har vist seg å være svært effektivt. Hvilke årstall dette ble gjennomført er for meg ukjent.

Tekniske installasjoner

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

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

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

Motoren i leilighetens ventilasjonsanlegg røk.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: H. Mikkelsen
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte/reparasjon av motor.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: H. Mikkelsen
   Beskrivelse av arbeidet: Se forrige punkt.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tromsø kommune
Byutvikling

TAG Arkitekter
Osterhaus gate 27

0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	48261/15-SVEBRO	Svein Broks	02.10.2015
	Sak nr: 13/7920	**Telefon:** 77 79 05 23	

STRANDVEGEN 100A OG 100B, 119/2 M.FL. - HUS B2

Tiltakshaver: Strandkanten pluss II KS c/o Selvaag Bolig

Vedtaksnummer: 1866/15. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for boligblokk B2, eiendommen 119/2 m.fl., Strandvegen 100A og 100B.
Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1876/13 (ramme).

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan 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.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

Gjenstående arbeider skal utføres innen det søkes om ferdigattest (planlagt sommer 2016).

Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført. Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, for videre ekspedering.

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

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Underretning til:
- Strandkanten pluss II KS c/o Selvaag Bolig, Postboks 13, Øvre Ullern, 0311 OSLO

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015





	Antall	Prosent
H-4 rooms	36	23 %
H-3 rooms	24	15 %
S-3 rooms	64	41 %
S-2 rooms	31	20 %
	155	100 %

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTH
D	Endringssaknad	06.04.14	BIT	NK
C	Rev. tekn.	04.02.14	AEN	AEN
B	Rett Garasjeantegg.	28.11.13	AEN	AEN
A	Ny sjekk-kjeklers	12.09.13	AEN	AEN

LOKALISERINGSFIGUR

FASE: Forprosjekt

PROSJEKTNAVN: Sjøsia

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mariboveien 33b / 0175 Oslo
Tel: +47 23 10 10 30
www.tagarkitekter.no

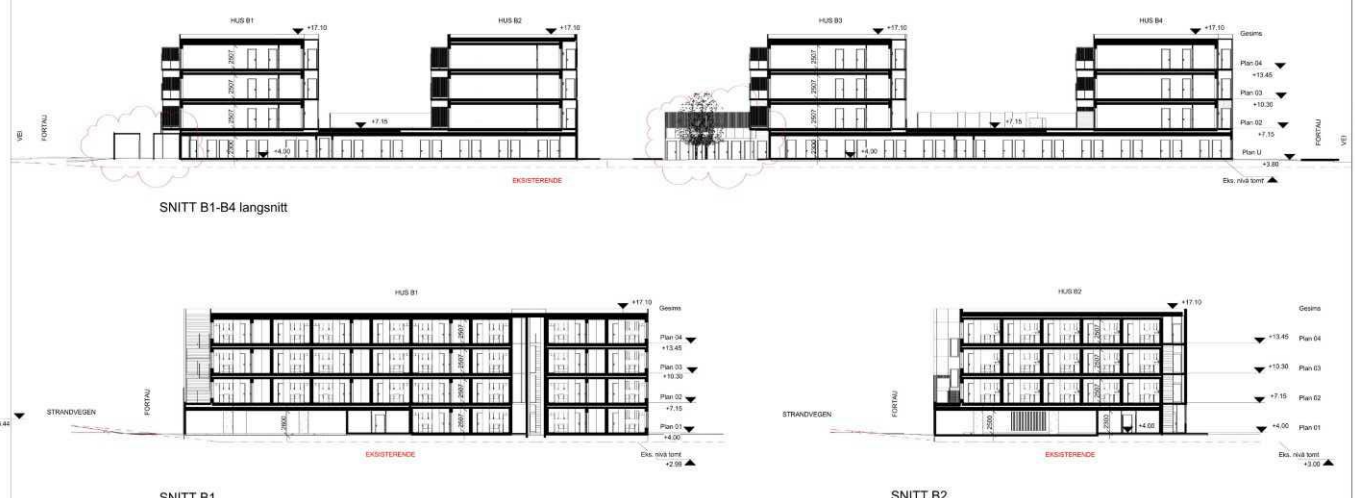
SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lysaker Torg 35
Postadresse: Pb 564 Skøyen, N-0213 Oslo
Tel: +47 23 10 10 30 Fax: +47 23 10 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	14.02.14

STATUS: Rammesøknad

BESKRIVELSE: OVERSIKT Plan 01 + Garasje

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A20-0B1-B8-PL-101	D
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 400		D







EKSISTERENDE TERRENG

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTH
D	Endringssaknad	06.04.14	BIT	NK
C	Rett Garasjeantegg.	28.11.13	AEN	AEN
B	Ny sjekk-kjeklers	12.09.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.08.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR

FASE: Forprosjekt

PROSJEKTNAVN: Sjøsia

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mariboveien 33b / 0175 Oslo
Tel: +47 23 10 10 30
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lysaker Torg 35
Postadresse: Pb 564 Skøyen, N-0213 Oslo
Tel: +47 23 10 10 30 Fax: +47 23 10 74 01

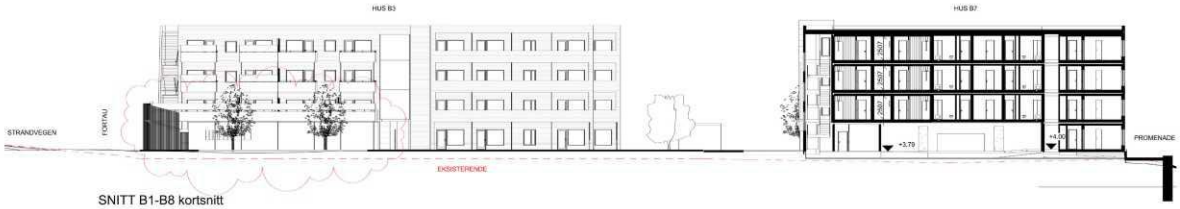
KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	19.12.13

STATUS: Rammesøknad

BESKRIVELSE: SNITT B1-B4

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A40-B1-B4-SN-101	D
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 400		D

0 1 2 5 10 15 20
1:200



SNITT B1-B8 kortsnitt



SNITT B5-B8 LANGSNITT



SNITT B5



SNITT B6



SNITT B7

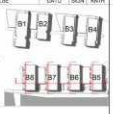


SNITT B8

EKSISTERENDE TERRENG

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTH
C	Endringssøknad	08.04.14	BIT	NK
B	Nytt Gamlebrenneg	06.11.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.08.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR



FASE: Forprosjekt

PROSJEKTNAVN: Sjøsia

GNR: 119 BNR: 2

TAG ARKITEKTER AS – OSLO
Markabakken 12b / 0175 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lysaker torg 35
Postadresse: Pb 564 Skøyen, N-0213 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00 Fax: +47 23 10 74 01

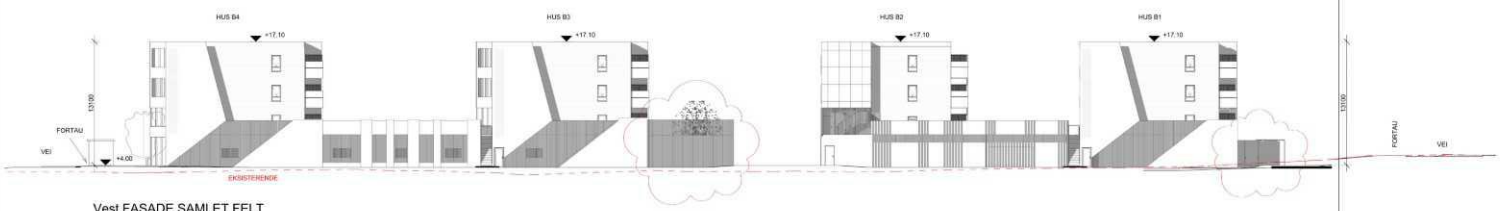
KONSULENT PROJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	19.12.13

STATUS: Rammesøknad

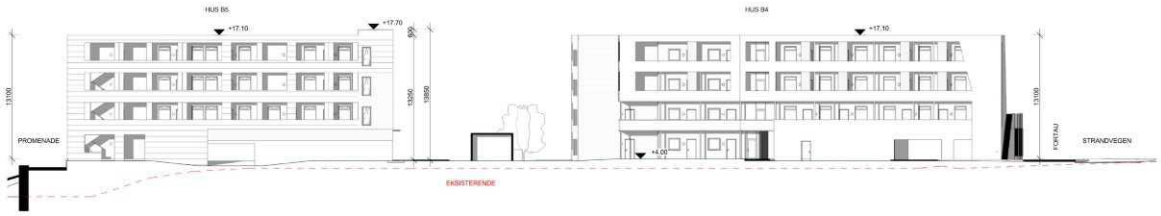
BESKRIVELSE: SNITT B5-B8

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A40-B5-B8-SN-102	C
MÅLESTOKK A3: 1 : 400	MODELLNAVN:	Rev: C

0 1 2 5 10 15 20
1:200



Vest FASADE SAMLET FELT

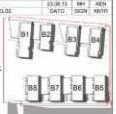


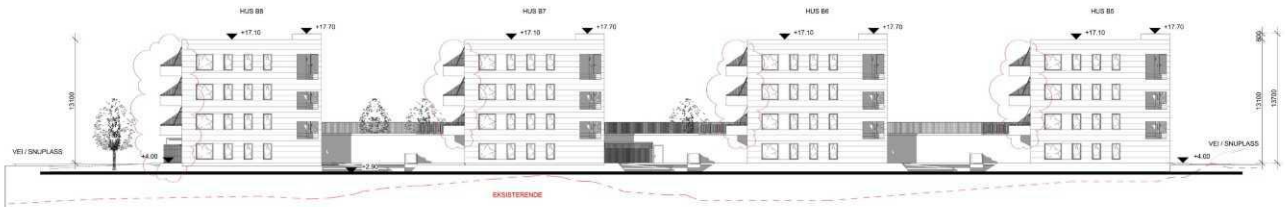
Nord FASADE SAMLET FELT

EKSISTERENDE TERRENG

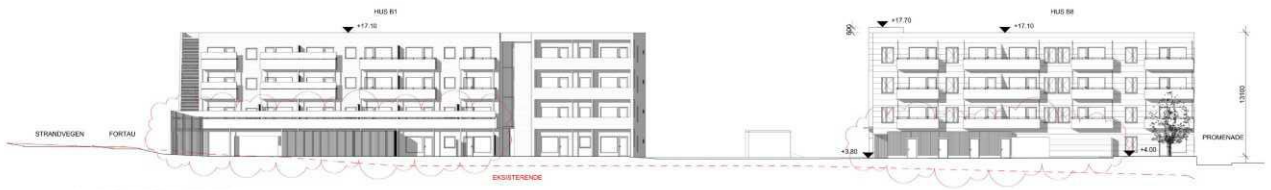
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTH
C	Endringssøknad	08.04.14	BIT	NK
B	Nytt Gamlebrenneg	06.11.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.08.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR





Øst FASADE SAMLET FELT



Sør FASADE SAMLET FELT

FASE: Forprosjekt

PROSJEKTNAVN: Sjøsia

GNR: 119 BNR: 2

TAG ARKITEKTER AS – OSLO
Markabakken 12b / 0175 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lysaker torg 35
Postadresse: Pb 564 Skøyen, N-0213 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00 Fax: +47 23 10 74 01

KONSULENT PROJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	MH
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	14.02.14

STATUS: Rammesøknad

BESKRIVELSE: FASADER HUS B1-B8

FASADER LANGS FELTETS YTTERKANT

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A41-B1-B8-FA-100-01	C
MÅLESTOKK A3: 1 : 400	MODELLNAVN:	Rev: C

0 1 2 5 10 15 20
1:200



Øst FASADE MELLOMROM
1 : 200



Vest FASADE MELLOMROM
1 : 200



Nord FASADE MELLOMROM
1 : 200



Sør FASADE MELLOMROM
1 : 200

EKSISTERENDE TERRENG

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTR
C	Endringssøknad	06.04.14	BIT	NK
B	Nytt Gatnabestnigg	28.11.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.09.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR



FASE:
Forprosjekt
PROSJEKTNAVN
Sjøsia

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS – OSLO
Markbakveien 32b | 0175 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Revierkvartalet - Lysaker
Postadresse: Pb 543 Skøyen, N-0213 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00 Fax: +47 23 10 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	MH
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO
BIT	14.02.14

STATUS:
Rammesøknad

BESKRIVELSE:
FASADER HUS B1-B8
FASADER LANGS MELLOMROMMET

0 1 2 5 10 15 20
1:200

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A41-B1-B8-FA-100-02	C
MÅLESTOKK A3: 1 : 400	MODELLNAVN:	Rev.: C



Plan 01 - Hus 1-2
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTR
D	Endringssøknad	06.04.14	BIT	NK
C	Rev. fellgrafter, Selg	14.02.14	AEN	AEN
B	Nytt Gatnabestnigg	28.11.13	AEN	AEN
A	Ny sprkl+ kjøkken	12.09.13	AEN	AEN

LOKALISERINGSFIGUR



FASE:
Rammesøknad
PROSJEKTNAVN
Sjøsia

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS – OSLO
Markbakveien 32b | 0175 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Revierkvartalet - Lysaker
Postadresse: Pb 543 Skøyen, N-0213 Oslo
Tel: +47 23 10 70 00 Fax: +47 23 10 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO
ABB	14.02.14

STATUS:

BESKRIVELSE:
TRINN B1-B2 Plan 01

0 1 2 5 10 15 20
1:200

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A20-B1-B2-PL-100	D
MÅLESTOKK A3: 1:200	MODELLNAVN:	Rev.: D



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601879842
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974567245	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974363720	NOR BYGG AS		Postboks 321, 9254 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	119	4296

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4296	0	1	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	2	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	3	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	4	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	5	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	6	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	7	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	8	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	9	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	10	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	11	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	12	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	13	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	14	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	15	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	16	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	17	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	18	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	19	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 712348 Tinglyst: 06.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/712348/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/712348/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4296	0	20	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	21	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	22	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	23	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	24	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	25	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	26	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	27	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	28	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	29	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	30	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	31	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	32	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	33	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	34	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	35	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	36	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	37	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	38	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	39	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	40	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	41	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	42	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	43	45 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	44	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	45	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	46	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	47	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	48	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	49	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	50	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	51	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	52	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/712348/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4296	0	53	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	54	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	55	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	56	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	57	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	58	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	59	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	60	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	61	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	62	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	63	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	64	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	65	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	66	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	67	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	68	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	69	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	70	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	71	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	72	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	73	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	74	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	75	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	76	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	77	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	78	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	79	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	80	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	81	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	82	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	83	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	84	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	85	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 3 av 27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4296	0	86	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	87	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	88	61 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	89	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	90	49 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	91	93 / 5410	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	119	4296	0	92	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	4296	0	93	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	4296	0	94	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	4296	0	95	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	4296	0	96	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	4296	0	97	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei
1902	119	4296	0	98	5 / 5410	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

10.08.2015 11.52

Side 4 av 4

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent: Tomsø kommune	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: PB 6900	
Postnr.: 9299 / Poststed: Tromsø	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 940 101 808 / Ref.nr	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1902	Tromsø	119	4296		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
974 363 720	Nor Bygg AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	61	B	13	B	61	B	25	B	61	B	37	B	45	B	49	B	61	B
2	B	61	B	14	B	61	B	26	B	61	B	38	B	45	B	50	B	61	B
3	B	61	B	15	B	61	B	27	B	61	B	39	B	45	B	51	B	49	B
4	B	61	B	16	B	61	B	28	B	61	B	40	B	45	B	52	B	49	B
5	B	61	B	17	B	61	B	29	B	45	B	41	B	45	B	53	B	93	B
6	B	61	B	18	B	61	B	30	B	45	B	42	B	45	B	54	B	61	B
7	B	61	B	19	B	61	B	31	B	45	B	43	B	45	B	55	B	61	B
8	B	61	B	20	B	61	B	32	B	45	B	44	B	49	B	56	B	61	B
9	B	61	B	21	B	61	B	33	B	45	B	45	B	49	B	57	B	61	B
10	B	61	B	22	B	61	B	34	B	45	B	46	B	93	B	58	B	49	B
11	B	61	B	23	B	61	B	35	B	45	B	47	B	61	B	59	B	49	B
12	B	61	B	24	B	61	B	36	B	45	B	48	B	61	B	60	B	93	B

Sum tellere: 3444 = nevner: 5410

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstedereps underskrift
26/6-15	Ole Kristensen

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1902	Tromsø	119	4296		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	61	B	91	B	93	B	121				151				181			
62	B	61	B	92	N	5		122				152				182			
63	B	61	B	93	N	5		123				153				183			
64	B	61	B	94	N	5		124				154				184			
65	B	49	B	95	N	5		125				155				185			
66	B	49	B	96	N	5		126				156				186			
67	B	93	B	97	N	5		127				157				187			
68	B	49	B	98	N	5		128				158				188			
69	B	49	B	99				129				159				189			
70	B	93	B	100				130				160				190			
71	B	61	B	101				131				161				191			
72	B	61	B	102				132				162				192			
73	B	61	B	103				133				163				193			
74	B	61	B	104				134				164				194			
75	B	49	B	105				135				165				195			
76	B	49	B	106				136				166				196			
77	B	93	B	107				137				167				197			
78	B	61	B	108				138				168				198			
79	B	61	B	109				139				169				199			
80	B	61	B	110				140				170				200			
81	B	61	B	111				141				171				201			
82	B	49	B	112				142				172				202			
83	B	49	B	113				143				173				203			
84	B	93	B	114				144				174				204			
85	B	61	B	115				145				175				205			
86	B	61	B	116				146				176				206			
87	B	61	B	117				147				177				207			
88	B	61	B	118				148				178				208			
89	B	49	B	119				149				179				209			
90	B	49	B	120				150				180				210			

Sum tellere: 5410 = nevner: 5410

Dato	Utstederens underskrift
26/6-15	Ole Kristensen Ole Kristensen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 26/6-15	Ole Kristensen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
119	4296			TROMSØ

Dato | Stempel og underskrift

05.08.15 Terje Bratlien

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSETATEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF

Dato	Utstederens underskrift
26/6-15	Ole Kristensen Ole Kristensen

SEKSJONERINGSKART

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

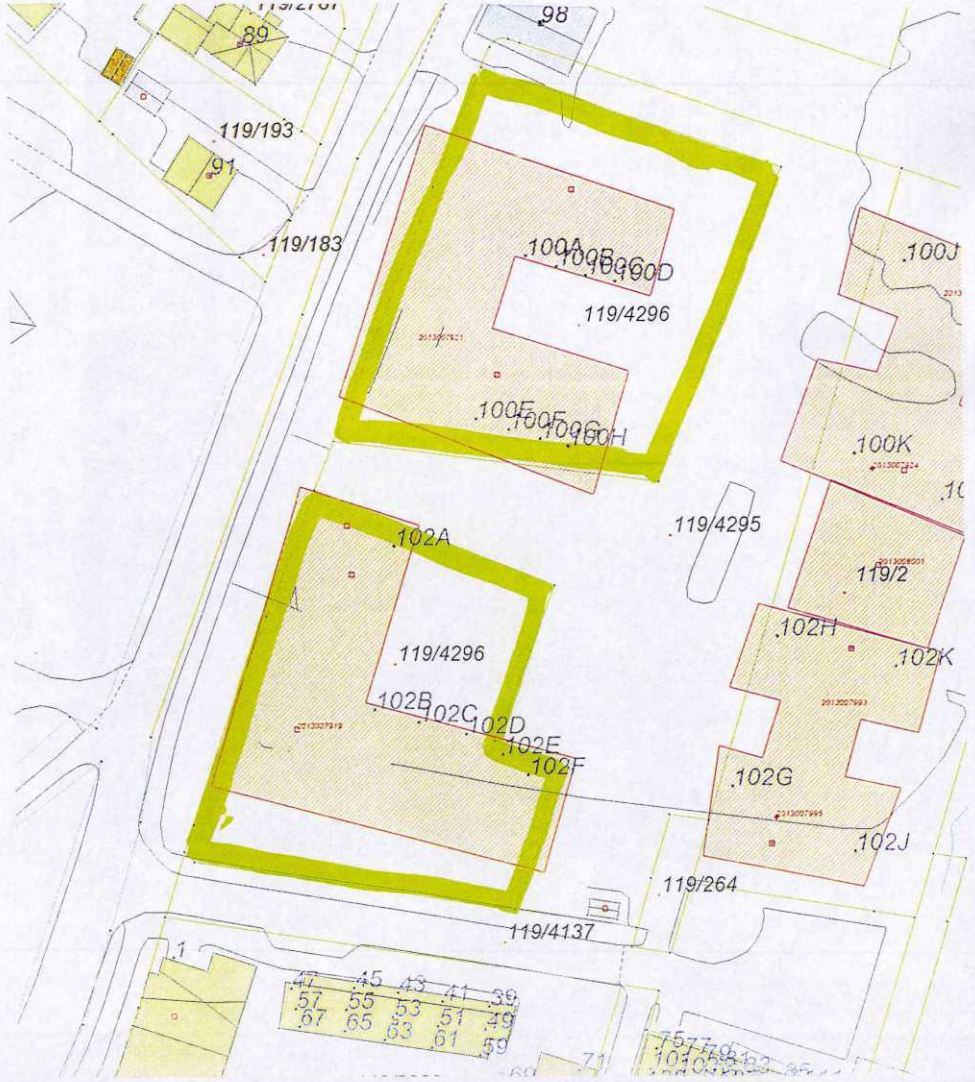
Målestokk : 1:750
Dato: 04.08.2015

Adresse: Strandvegen 100A-H og 102A-F
Gnr/Bnr : gnr. 119 bnr. 4296

Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :

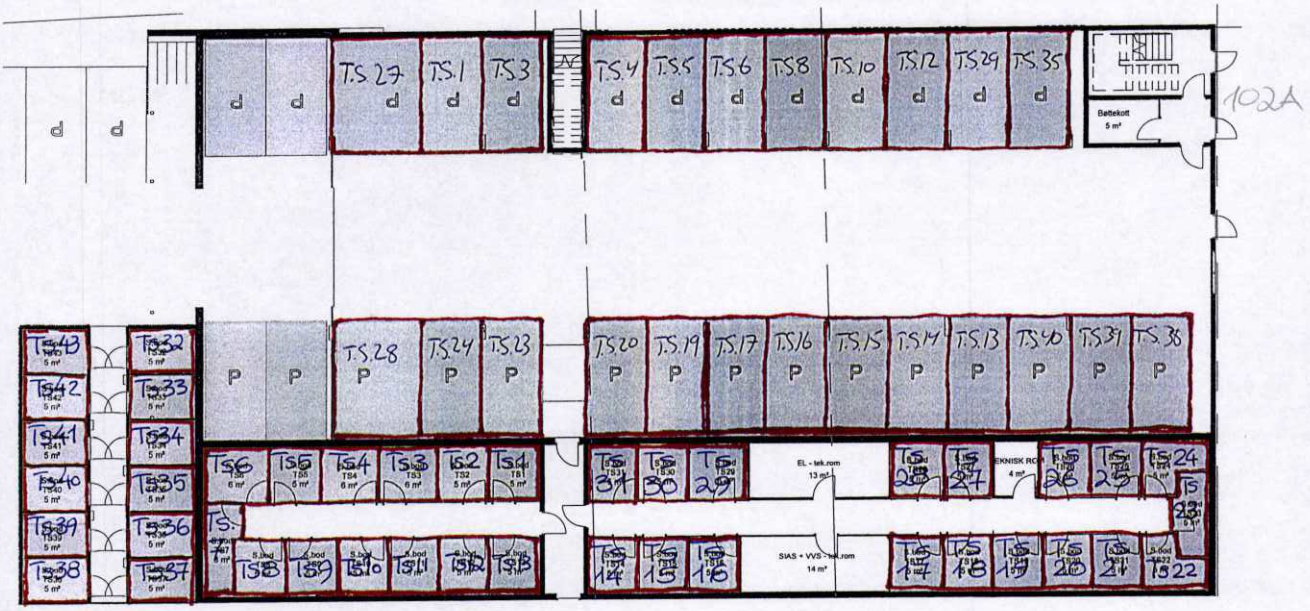
Seksjoneres
Fellesareal

Dette er utskrift fra tiltaksbasen.
Endelig beliggenhet av bygningene er ikke koordinatbestemt.

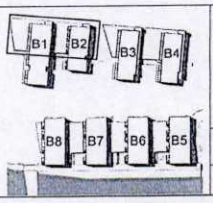


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/712348/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:42

Gnr. 119 Bnr. 4296 Tromsø
Vedlegg 1. side 4 av 19



ALISERINGSFIGUR:



Sjøsia
102
B1-B2 Garasje - boder + parkering

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Silurveien 2
Postadresse: Pb 13, N-0311 Oslo
Tel: 022 24

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1302	23.04.15	1:200	MPS	NK

Filarkiv: C:\Users\mps.LOCAL\Documents\Strandkanten_Sentralfil_TAG_mps.rvt

Tegnings nr.: A20-B1-B2-PLS-101

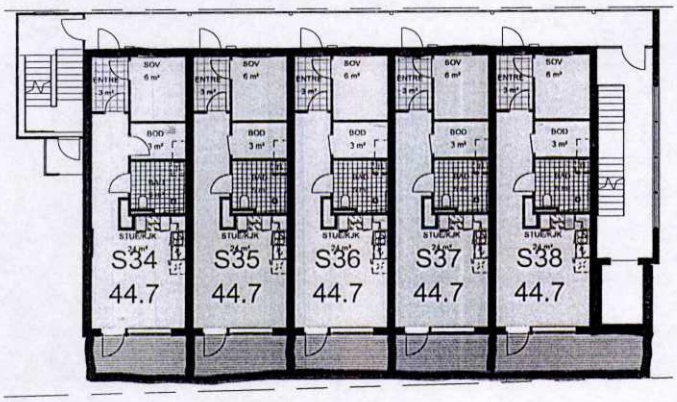
Rev.

60

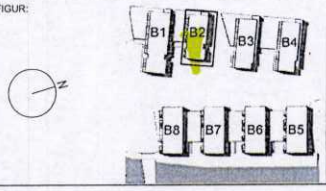
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/712348/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:42

Gnr. 119 Bnr. 4296 Tromsø
Vedlegg 1. side 10 av 19

102A



LOKALISERINGSFIGUR:



Sjøsia
B2 Plan 03
Seksjonering

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Silurveien 2
Postadresse: Pb 13, N-0311 Oslo
Tel: 022 24

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1302	23.04.15	1:200	MPS	NK

Filarkiv: C:\Users\mps.LOCAL\Documents\Strandkanten_Sentralfil_TAG_mps.rvt

Tegnings nr.: A20-B2-PLS-103

Rev.

Vedtekter
for
Sjøsia Start Boligsameie
Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret på årsmøte 23.04.2018 iht lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 119 bnr. 4296 i Tromsø kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 98 seksjoner, hvorav 91 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner (7 enkeltstående p-plasser i garasjeanlegget). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA). Næringsseksjonene har eierbrøken 5/5410 pr. seksjon.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte særlige behov. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnadene til drift av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne etter antall garasjeplasser.
Ved beregning av felleskostnad for p-passene skal alle kostnader for garasjen medtas, samt garasjens andel av vedlikehold ved bygget.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til Strandkanten Bydel SA fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til SIAS fordeles etter eierbrøk.

Kostnader til varmt vann og oppvarming avregnes årlig. Seksjonseierne betaler inn a-konto til sameiet etter eierbrøk. Det kan inngås avtale om direkte fakturering mellom leverandør og den enkelte seksjonseier, slik at kostnaden tas ut av felleskostnadene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (utkastelse)

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til seksjonseiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende seksjonseiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 -1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 11-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 11-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.P-PLASSER

Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som tilleggsdel til seksjonene. Plassene kan fritt omsettes internt i sameiet, men det krever da reseksjonering for å etablere rettsvern for overdragelsen. Reseksjonering bekostes a selger / kjøper av plassen.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

I forbindelse med sameiets garasjekjeller er det totalt 10 p-plasser som er gjesteplasser for alle boligselskapene som omfattes av prosjektet Sjøsia. De aktuelle p-plassene er fellesareal. Eiere av seksjoner i prosjektet Sjøsia har evigvarende rett til bruk av gjesteparkeringsplassene for sine gjester.
For bruken skal det betales et vederlag tilsvarende felleskostnader for 10 p-plasser.

§ 16.Strandkanten Bydel SA / Sjøsia Driftsforening (navn ikke fastsatt)

Sameiet plikter å være medlem av Strandkanten Bydel SA og Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Medlemskapene kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i de respektive selskapene.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØSIA START

Innledning

Sjøsia Start er et sameie der sameierne i fellesskap eier eiendommen. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand, at det er best mulig forhold mellom de enkelte sameierne og at sameiets omdømme er best mulig. Alle beboere plikter å sørge for at husordensreglene overholdes.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

Generelt om bruken av bygget
Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Støy
Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 alle dager. Sjenerende støy som for eksempel sang- og musikkøvelser, som boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

Frostskader
Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

Lekkasjer og stoppekraner
Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Ventilasjonsanlegget
Det er ikke tillatt å gjøre ombygging av leilighetens ventilasjonsanlegg uten at det er søkt om styrets godkjenning i forkant av ombyggingen.

Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Tørking, lufting og risting av tøy
Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Bruk av tørkestativ som ikke er sjenerende, på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Det er installert røykdetektor og sprinkleranlegg i hver leilighet. Detektorene og sprinklene skal ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på. Det må ikke plasseres gjenstander i området 50 cm under og 2 meter i diameter fra hvert enkelt sprinklerhode, dette gjelder også i alle boder.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen.

Aktiviteter som kan føre til brann
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Grilling
Det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Det er ikke tillatt med kullgrill/engangsgrill.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

Trappeoppganger og korridorer
Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må kun settes på godkjente plasser på fellesarealene, og må aldri settes slik at det er til hinder.

Svalgangene er å anse som rømningsvei, og skal aldri benyttes til oppbevaring.

Kjellerganger etc.
Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

Barns lek
Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

Røyk og alkohol
Alle innvendige fellesarealer er røyk- og alkoholfrie.

Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. pa eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4. DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdører og porttelefon
Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Garasjeporten
Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

5. SØPPEL

Søppelhåndtering
All søppel som kastes i søppelnedkastene må være sortert og pakket i handlenett (restavfall) eller fargemerkede poser (sortert avfall). Glass og metall, spesialavfall, etc. skal i egen kontainer eller til avfallsmottak.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved søppelnedkastene eller andre steder på fellesarealene.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Brudd på rutiner for søppelhåndtering vil medføre personlig erstatningsansvar / gebyr.

6. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart.

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Det er ikke tillatt å mate dyr utendørs i fellesområdene, ei heller på egen balkong, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Dette gjelder også utplassering av fuglemat.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Lufting av hunder
Lekeområder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Gjesteparkering
Gjesteparkering er forbeholdt besøkende og skal ikke benyttes til langtidsparkering for beboere eller andre. Plassene skal kun brukes over korte tidsperioder.

Ved lån/leie av bil for kortere perioder kan styret gi dispensasjon.

Utdelt parkeringskort skal alltid benyttes.

Om en besøkende ved en spesiell anledning trenger å benytte seg av en gjesteparkeringsplass i mer enn en kort periode, skal styret kontaktes på sjosiastart@styrerommet.net for å avtale lån av langtidsparkeringskort.

Mislighold kan føre til borttauing.

Kjøring
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeanlegg
Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller på fellesareal. Vask av motorvogn i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegg eller fellesarealene. Slik oppbevaring må oppbevares iht. brannforskriften av den enkelte.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

9. RAPPORTERINGSPLIKT

Dersom beboere oppdager feil/mangler på fellesarealer gis det skriftlig beskjed til styret på e post: sjosiastart@styrerommet.net

Tap av nøkler tilknyttet sameiets fellesarealer skal rapporteres til styret.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Med vennlig hilsen styret,
sjosiastart@styrerommet.net

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7408
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2026 kl. 18:00, Nyholmen, Hjalmar Johansens gt 316 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Christer Jørgensen Lund er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Jørgensen Lund

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Aksel Holm Larsen
- Vidar Langeland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

- Styremøter, henvendelser fra beboere, telefon, epost, face2face og facebook:
  Da det har kommet inn mange nye i sameiet, har det blitt mye spørsmål om sameiet, vi har hatt 6 fysiske møter og talløse saker som er tatt opp og løst på interaktive måter
- Laget budsjett
- Referater av styremøter
- Befaringer med forskjellige service bedrifter, nye avtaler vedr. serviceavtaler og vedlikehold:
  Her må vi få i gang maling, så det har blitt noen runder her, samt med Bravida og utbedring ferdig stillelse av sprinkler
- HMS runder
- Felles gjesteparkering, port:
  Etter 10 års kamp med Sjøsia Hjem, hvor vi har tatt alle utgifter for service og vedlikehold, ble vi enig og skrev en avtale i 2023, at vi skulle dele utgifter for påkjørsel der vi ikke vet hvems skyld det var, det tok 2 år før vi skjønte at vi ikke hadde noe avtale med Hjem, fordi da den ble påkjørt og vi skulle ha penger nektet de, resulterte i at vi fjernet deres tilgang til vår port, men de har fortsatt rett til og disponere gjesteparkeringene, de må bare ha tilgang via UNLOC fra styret
- Utskriving av advarsler til biler som overtreder våre vilkår:
  Vi sliter fortsatt med at beboere hos oss og blokker rundt bruker dette som sine private parkeringer
- Møter med Strandkanten bydel og hvordan vi forventer at sommer/vinter-vedlikehold. Vi føler det har fungert bra etter at vi bytta til Tromsbyggforvaltning
- Rydde opp etter beboere som ikke finner veien til søppel nedkast,
  Det er enorme mengder etter airbnb(i all hovedsak)) disse vet ikke hvordan søppel kastene fungerer og setter bare søplet der de finner det for godt
- Satt opp nøkkelbokser for enklere at de som skal utføre service får tilgang på byggene
- Klargjøre til dugnad

Det har vært et travelt år, hvor styret fortsatt har ansvar for å klippe gresset på garasjetakene, inspisere tak og gått mange runder med service folk for å få pris på vask av garasje, maling av vegger

Christer Lund

Styreleder Sjøsia Start

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SJØSIA START BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GHFME-Q3XUO-KSST0-4IPVV-XKO1U-MUK6J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-29 10:35:08 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GHFME-Q3XUO-KSST0-4IPVV-XKO1U-MUK6J

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

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

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

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

SJØSIA START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916127049, KLIENTNR. 7408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 428 361	2 358 877	2 428 000	2 462 432
Andre inntekter	3	765	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 429 126**	**2 358 877**	**2 428 000**	**2 462 432**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 800	-28 200	-28 200	-15 800
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 386	-10 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-140 383	-156 280	-165 000	-172 425
Konsulenthonorar		-14 230	-5 739	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-626 255	-253 018	-387 000	-388 120
Forsikringer		-228 197	-212 399	-244 000	-273 280
Kommunale avgifter	8	-321 899	-467 010	-513 000	-470 000
Kostnader sameie		-169 260	-169 260	-169 260	-169 260
Energi/fyring	9	-167 270	-295 996	-360 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 418	-320 773	-343 000	-353 290
Andre driftskostnader	10	-253 425	-237 815	-214 000	-224 610
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 478 522**	**-2 356 488**	**-2 643 460**	**-2 467 085**
DRIFTSRESULTAT		**-49 396**	**2 388**	**-215 460**	**-4 653**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 842	46 301	0	0
Finanskostnader		0	-255	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**45 842**	**46 046**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-3 554**	**48 434**	**-215 460**	**-4 653**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	48 434		
Fra opptjent egenkapital:		-3 554	0		

SJØSIA START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916127049, KLIENTNR. 7408

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 792	4 910
Forskuddsbetalte kostnader		41 562	39 061
Energiavregning	12	0	88 484
Driftskonto OBOS-banken		365 616	340 648
Sparekonto OBOS-banken		1 326 150	1 265 485
SUM OMLØPSMIDLER		**1 737 120**	**1 738 587**
SUM EIENDELER		**1 737 120**	**1 738 587**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 591 200	1 594 755
SUM EGENKAPITAL		**1 591 200**	**1 594 755**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 997	54 519
Leverandørgjeld		67 888	70 188
Energiavregning	12	29 035	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 126
SUM KORTSIKTIG GJELD		**145 920**	**143 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 737 120**	**1 738 587**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 20.04.2026
Styret i Sjøsia Start Boligsameie

Christer Jørgensen Lund /s/ Vidar Langeland /s/ Jan Aksel Holm Larsen /s/

Nok Sum Chiang /s/ Sara Ratkje /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 135 704
Bredbånd	546 000
Kommunale avgifter	367 517
Kontingent driftsforening	195 540
Parkering	183 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 428 361**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	765
SUM ANDRE INNTEKTER	**765**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 800**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 386
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 386**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 501
Drift/vedlikehold VVS	-50 078
Drift/vedlikehold elektro	-165 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 920
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 080
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 182
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 385
Kostnader dugnader	-574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-626 255**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-321 899
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-321 899**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 835
Andre fyringskostnader	-99 435
SUM ENERGI / FYRING	**-167 270**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 280
Vakthold	-70 354
Renhold ved firmaer	-154 033
Andre driftskostnader	-22 720
Andre kontorkostnader	-750
Bank- og kortgebyr	-3 436
Øreavrunding	148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-253 425**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 289
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	**45 842**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-435 357
SUM INNTEKTER	**-435 357**

KOSTNADER

Administrasjon	68 601
Fjernvarme	337 721
SUM KOSTNADER	**406 322**

SUM ENERGIAVREGNING	**-29 035**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 7408 **Selskapsnavn:** SJØSIA START BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

Protokoll til årsmøte 2026 for SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 916127049
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Nyholmen, Hjalmar Johansens gt 316 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Christer Jørgensen Lund er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Berna Kargi Kampevoll og Magnus Aannestad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres fra egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Aannestad

Magnus Aannestad stiller til valg som leder.
Christer Jørgensen Lund trekker sitt kandidatur.
Magnus blir valgt som styreleder for 2 år

Følgende stilte til valg:
Christer Jørgensen Lund
Magnus Aannestad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Aksel Holm Larsen
Vidar Langeland

Følgende stilte til valg:
Jan Aksel Holm Larsen
Vidar Langeland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Berna Kampevoll

Følgende stilte til valg:
Berna Kampevoll

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~.
972 587 776
org.nr./fødselsnr.

BRUKSORDNINGREGLER MELLOM EIENDOMMENE:

GNR. 119, BNR. 2, GNR. 119, BNR. 4295 OG GNR. 119, BNR 4296

I TROMSØ KOMMUNE

Doknr: 894203 Tinglyst: 29.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1 Fellesarealet, gnr. 119, bnr. 4295

Gnr. 119, bnr. 2 og gnr. 119, bnr. 4296 skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til fellesarealet gnr. 119, bnr. 4295.

Kostnader til drift og vedlikehold av gnr. 119, bnr. 4295 fordeles i henhold til Strandkanten Bydel SAs til enhver tide gjeldende vedtekter.

2 Trafo

Troms Kraft AS, eller den til enhver tid leverandør av elektrisk kraft til gnr. 119, bnr. 2, bnr. 4295, og bnr. 4296 skal ha rett til å benytte, samt tilkomst, til trafostasjon på gnr. 19, bnr. 4295.

3 Øvrige installasjoner

Gnr. 119, bnr. 2 og bnr. 4296 har vederlagsfri rett til å ha og ha liggende helt eller delvis sykkelparkering og avfallsanlegg slik de fremkommer av vedlagte kartbilag (Bilag 1) på gnr. 119, bnr. 4295.

Med mindre kostnader til drift og vedlikehold dekkes gjennom kontingenten til Strandkanten Bydel SA skal den enkelte rettighetshaver dekke slike kostnader fullt ut for sine respektive installasjoner.

4 Adkomst

Gnr. 119, bnr. 2 skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 119, bnr. 4296 til garasjeanleggets innganger.

Rettigheten forutsetter at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til bruksretten.

5 Parkering

Gnr. 119, bnr. 2 har vederlagsfri rett til å benytte 15 gjesteparkeringsplasser i gnr. 119, bnr. 4296. Brukerne av gjesteparkeringsplassene skal således ha samme adkomstrettigheter som nevnt i punkt nr. 4.

Rettigheten forutsetter at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til bruksretten.

Rett kopi bekreftes

6 Allmennhetens ferdselsrett

Allmennheten gis vederlagsfri ferdselsrett på gangveier over gnr. 119, bnr. 4296 iht. reguleringsplan L12 – 1426.

7 Felles infrastruktur

Gnr. 119, bnr. 4296 skal ha vederlagsfri rett til bruk av felles overvannsledning over gnr. 119, bnr. 4295 og gnr. 119, bnr. 2.

Gnr. 119, bnr 4295 skal ha tilsvarende rett til bruk av felles overvannsledning over gnr. 119, bnr. 2.

Gnr. 119, bnr. 4296, bnr. 4295 og bnr. 2 skal dekke sine forholdsmessige andeler av kostnader til drift og vedlikehold av overvannsanlegget.

Tinglysning

Ovennevnte punkt nr. 1 til 7 skal tinglyses som heftelser i eiendommene, alle seksjoner, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

* * * *

Tromsø, den 11.09.2015

Hjemmelshaver til Gnr. 119, bnr. 2, bnr. 4295 og bnr. 4296, snr. 1 tom snr. 91.

Nor Bygg AS
Org.nr. 974363720

Strandkanten Pluss II KS
Org.nr. 991487913
Iht. fullmakt

Avklart med registerfører at avtalen kan tinglyses.

Baard Schumann

Sverre Molvik

Org.nr Troms Kraft AS
979 468 792

Rett kopi bekreftes


BILAG NR. 7.
Selvaag Bolig as
Sjøsia boliger
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
119/4296
119/4295
119/2
Sykkelskur
Innkjørt renovasjon
Rett kopi bekreftes

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-119/4296/0/34

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.08.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TRYGVE ANDRE HONGSET		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	04.08.2015	04.08.2015	15/5021	

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300403984	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300403984: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	855.0
Antall boenheter	15	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	855.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.10.2013	05.11.2013
IG - Igangsettingstillatelse	19.03.2015	08.04.2015
MB - Midlertidig brukstillatelse	02.10.2015	05.10.2015

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0305	50.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	5	285.0	0.0	285.0	0.0
H04	5	285.0	0.0	285.0	0.0
H03	5	285.0	0.0	285.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Strandvegen	102A		9006 TROMSØ

Eiendomsrapport

Rapportdato : 9.9.2026

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 4296 / 0 / 34

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1735	Strandkanten, delfelt VII	Detaljregulering	19.06.2013	B1	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1735	Strandkanten, delfelt VII	Detaljregulering	19.06.2013	B2	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

side: 1

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

Pågår det planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_23	0142
8	Rød sone T-1442	H210_49	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan			

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

Eiendomsrapport

Rapportdato : 9.9.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

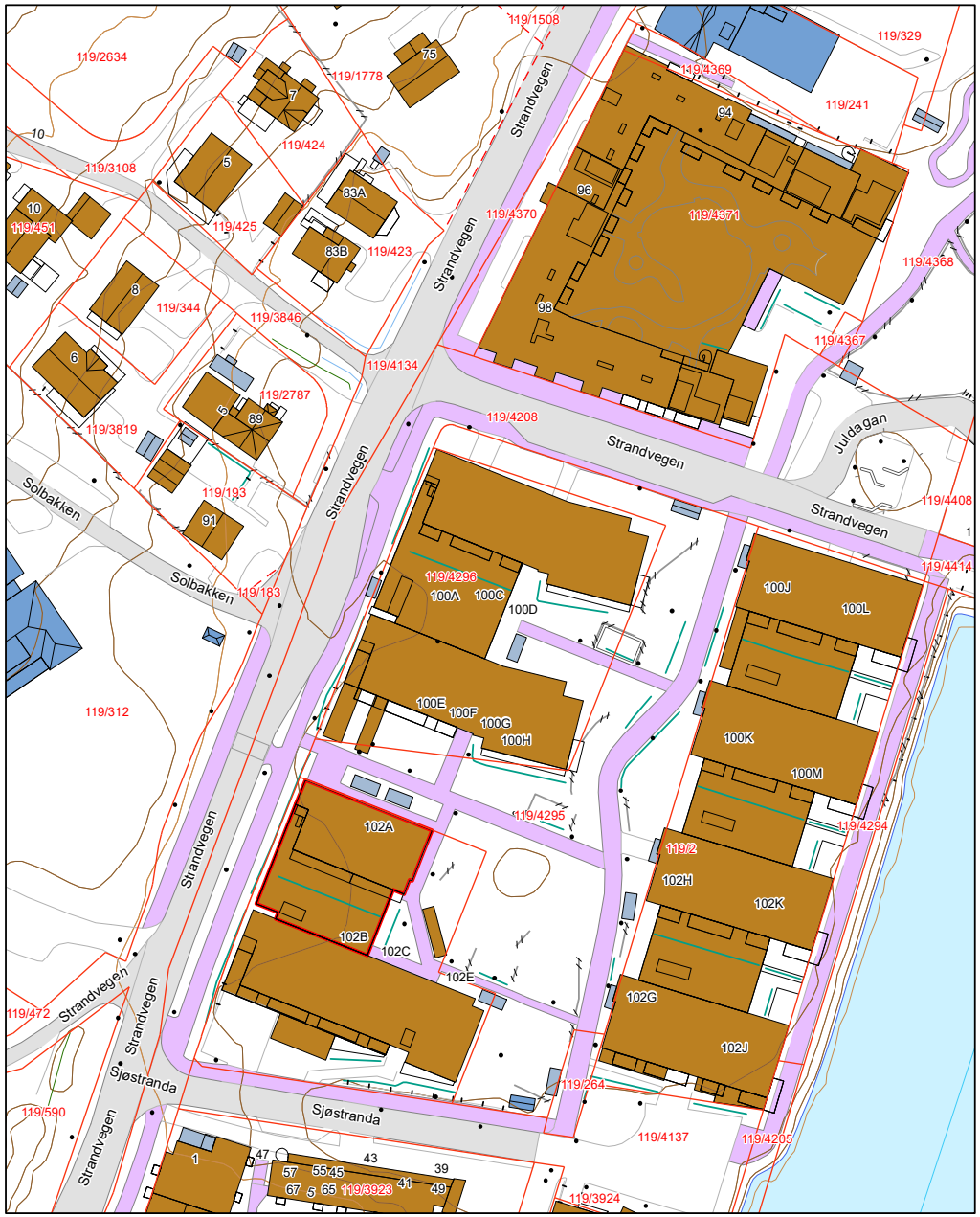
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34
Målestokk: 1:1,000
Areal: 5201 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-09

N



Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 5201 m² Dato: 2026-09-09

N

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 : 9.9.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2728.7		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7730369.18	652752.31	Jord	50.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	7730375.35	652702.61	Annen terrengdetalj	41.79	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	7730414.09	652718.27	Ikke spesifisert	19.71	Umerket		Tatt fra plan	0	986.104
4	7730432.29	652725.84	Annen terrengdetalj	48.01	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	7730417.15	652771.4	Jord	51.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart

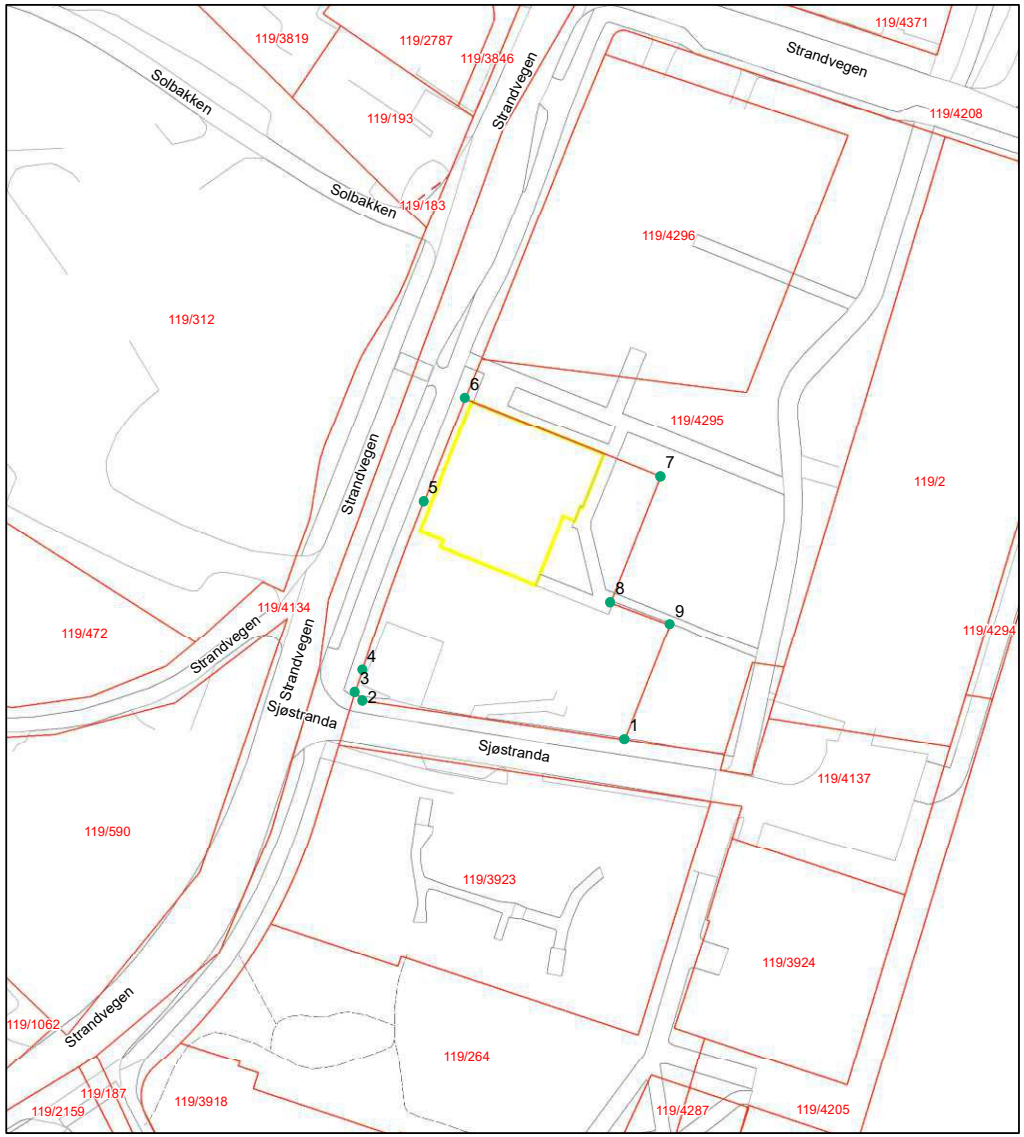
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 5201 m² Dato: 2026-09-09

N

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 : 9.9.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2472.6		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7730304.18	652729.48	Annen terrengdetalj	49.62	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	7730311.46	652680.4	Annen terrengdetalj	2.16	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	7730313.03	652678.92	Jord	4.39	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	7730317.19	652680.33	Jord	33.57	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	487.639
5	7730348.72	652691.84	Jord	20.74	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	7730367.95	652699.62	Jord	39.43	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	7730353.37	652736.25	Jord	25.39	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	7730329.78	652726.86	Ikke spesifisert	11.91	Umerket		Tatt fra plan	0	0
9	7730325.65	652738.03	Ikke spesifisert	23.11	Umerket		Beregnet	10	0

side: 1

Kommuneplan

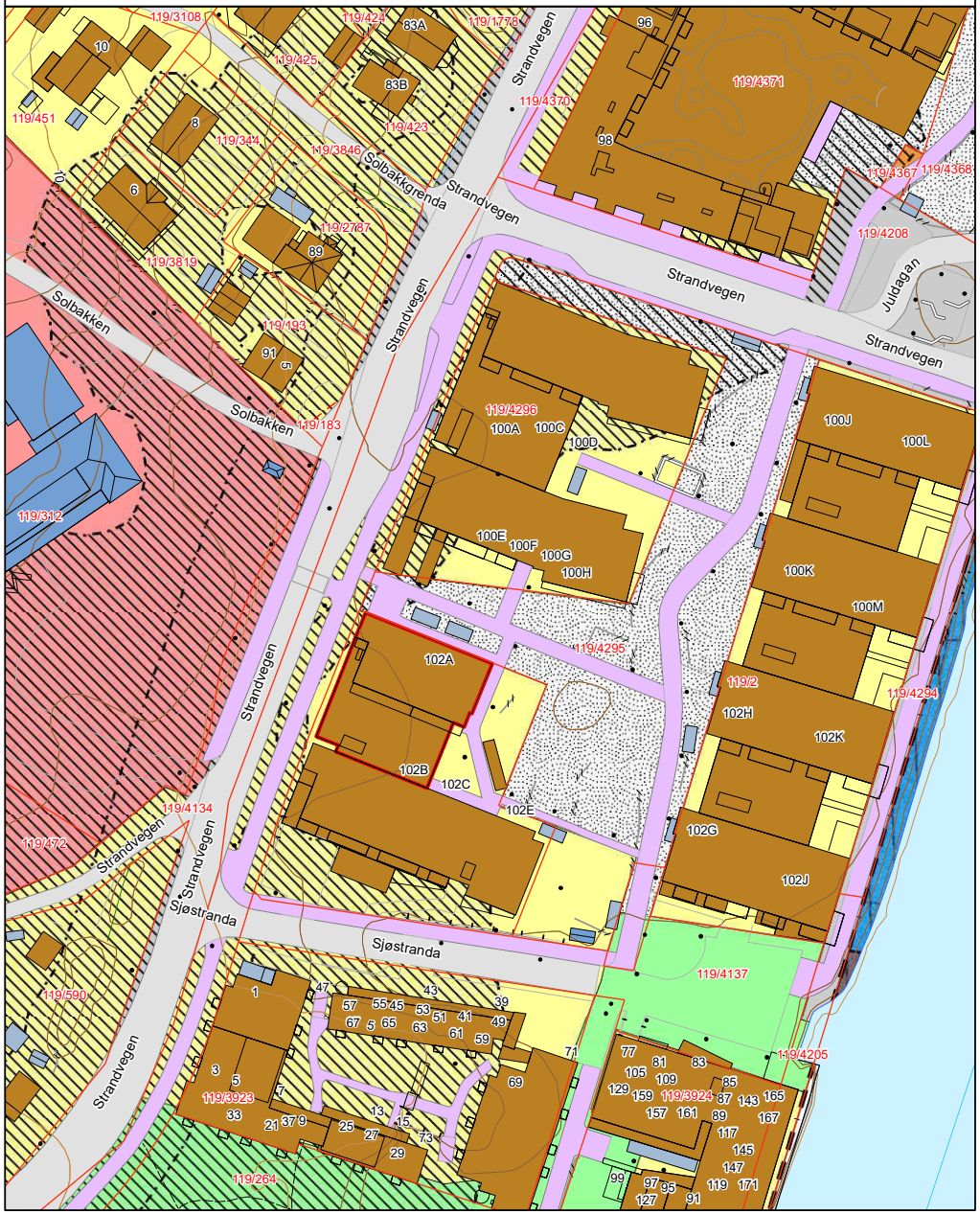
Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- 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
- Tjenesteyting nåværende
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Friområde nåværende

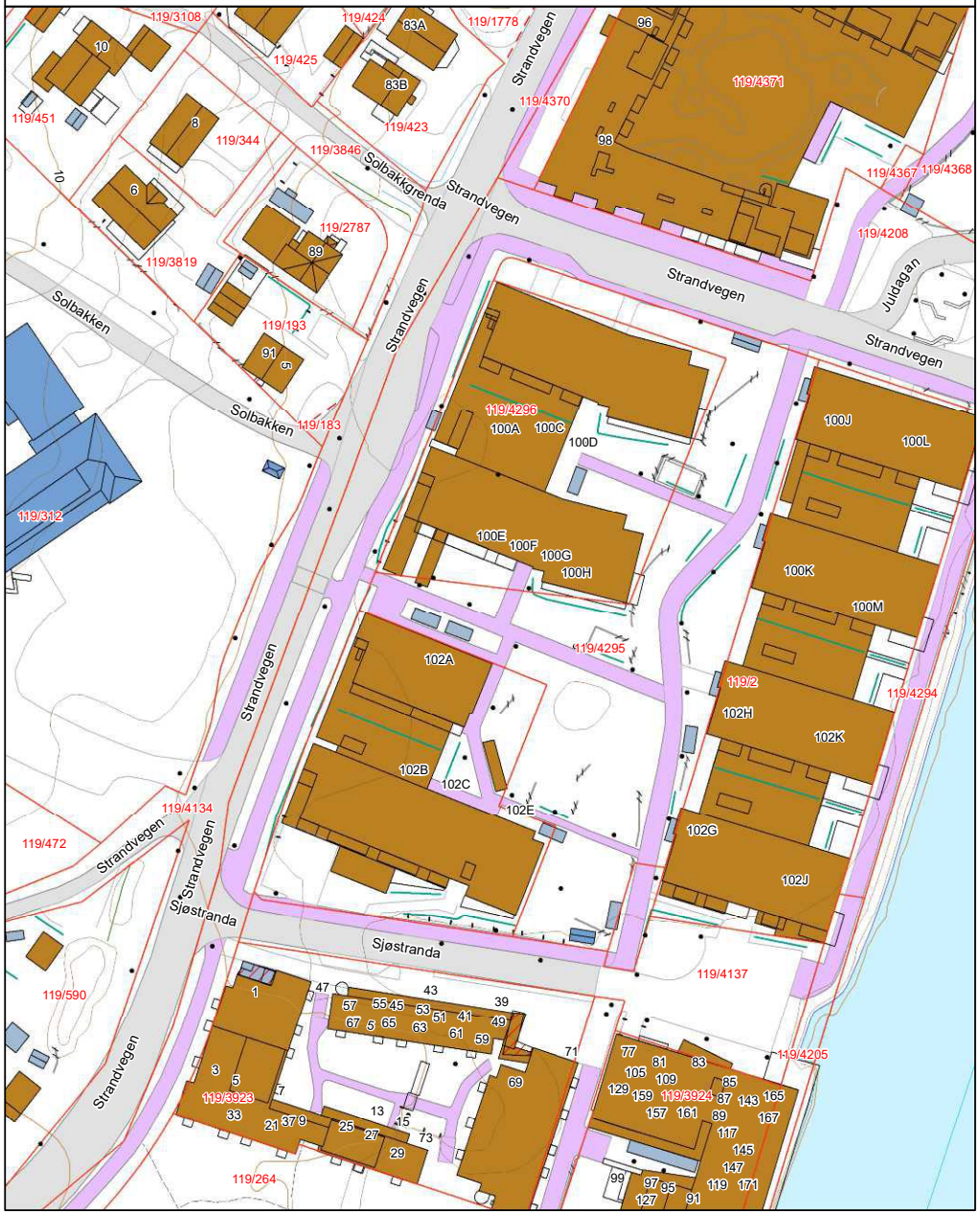
Grunnkart

Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34

Målestokk: 1:1,000
Areal: 5201 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

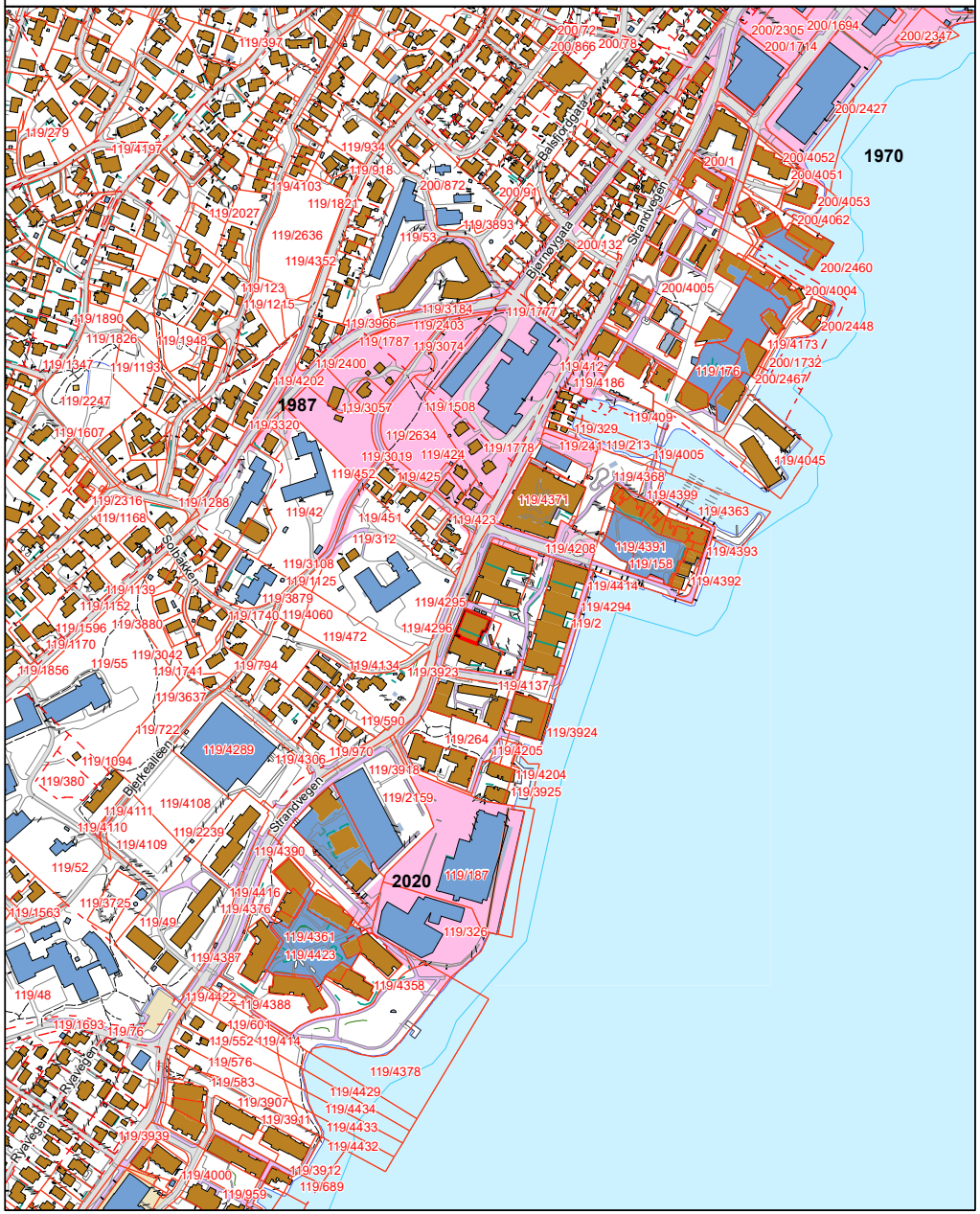
Pågående regulering

Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34
Planident:1987,2020

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



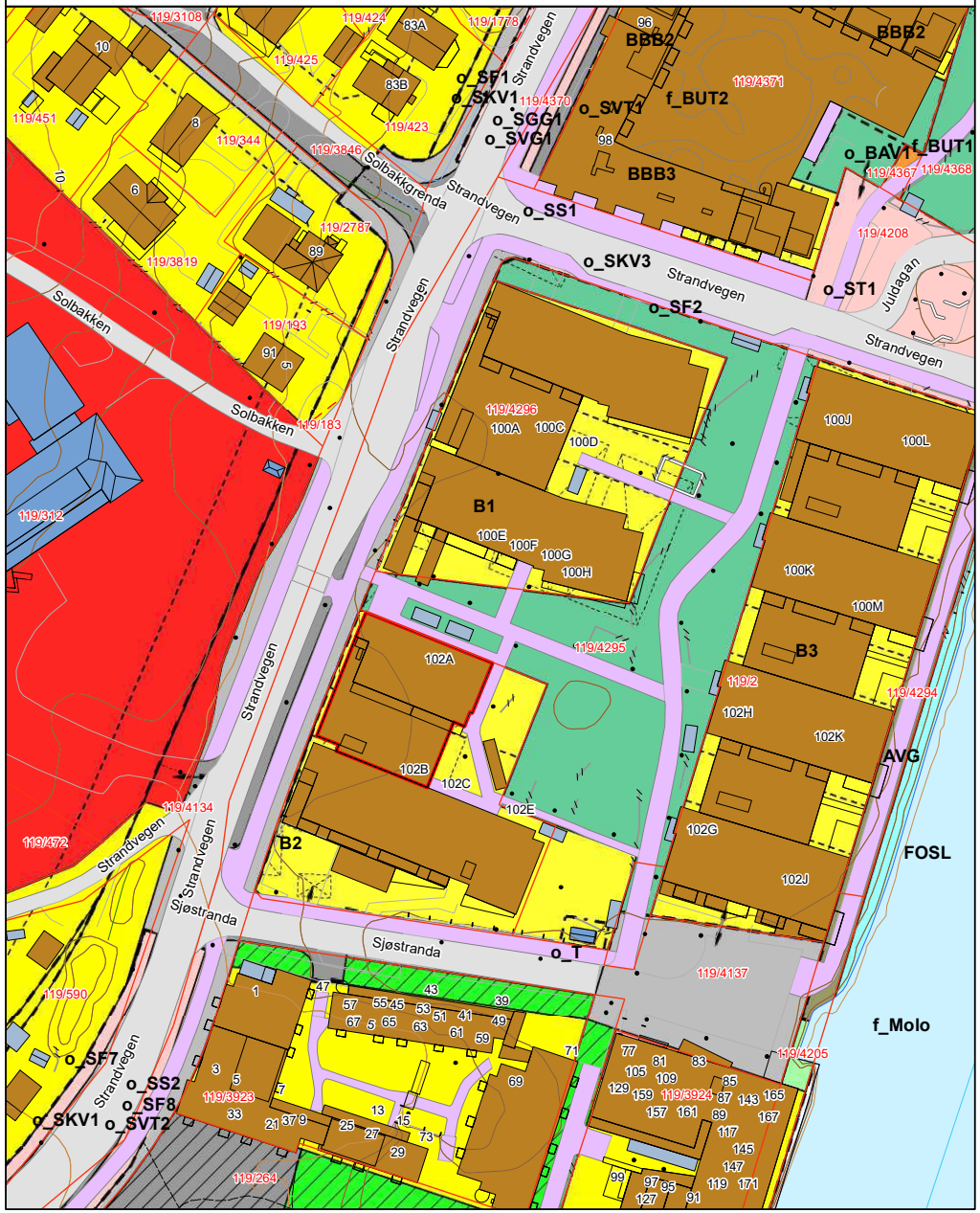
Reguleringsplan

Adresse: Strandvegen 102A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/34

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1735
Ikrafttredelsesdato: 19.6.2013
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDKANTEN BOLIGBYDEL, PLAN L12-1426a

Dato for siste revisjon.....04.02.21
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....26.04.00

I

I medhold av plan og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan og bygningslovens § 26 er området regulert til følgende formal:

1. BYGGEOMRÅDER
   - 1.1 Boliger (B)
   - 1.2 Kombinert formål bolig/ parkering (K)
   - 1.3 Kombinert formal bolig/ forretning/ kontor (K)
   - 1.4 Kombinert formål bolig/ forretning/ kontor/ parkering (K)
   - 1.5 Kombinert formal parkering / bolig / strandpromenade (turvei)(K)
   - 1.6 Kombinert formal bolig/ strandpromenade (turvei) (B)
   - 1.7 Allmennyttig formål (barnehage/ grendehus) (A)
   - 1.8 Kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (K)
   - 1.9 Kombinert formål parkering/ felles uterom (K)
   - 1.10 Offentlig formål (O)
   - 1.11 Forretning (FR)
   - 1.12 Industri

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE
   - 2.1. Kjørevei
   - 2.2. Gang- og sykkelareal
   - 2.3. Offentlig snuplass/ plass
   - 2.4. Bussholdeplass

3. FRIOMRÅDER
   - 3.1. Park/ vannpark (F)
   - 3.2. Strandpromenade/ turveg

4. SPESIALOMRÅDER¨
   - 4.1. Bevaringsområde (S)
   - 4.2. Kommunalteknisk anlegg (M, PS)

5. FELLESOMRÅDER
   - 5.1. Felles uteoppholdsrom
   - 5.2. Felles avkjørsel/ parkering (FT)
   - 5.3. Felles molo
   - 5.4. Felles rekreasjonsområde i vann

III

PLANENS INTENSJONER OG RETNINGSLINJER FOR GJENNOMFØRING: (IKKE JURIDISK BINDENDE)

1. **Bydelens arkitektur:**
   - A. Strandkanten bydel skal utvikles i tråd med "plan for uterom-retningslinjer for utbygging".
   - B. Bydelen skal framstå som nyskapende, levende og harmonisk. Bebyggelsens formuttrykk og materialbruk skal uttrykke samtiden. Lys, luft og utsikt er vesentlige bokvaliteter som vektlegges.

C. Det skal legges opp til en arkitektur som tilfredsstiller et bredt publikum. Variasjon i størrelse, pris og hvilke kvaliteter som vektlegges i boligene er vesentlig for et bredt sammensatt bomiljø.
D. Området skal gis form av flere arkitekter med høy internasjonal standard. Det bør enten arrangeres åpne arkitektkonkurranser, eller man bør invitere godt kvalifiserte arkitekter til prosjekteringen.

2. Uterom
A. Bydelens uterom skal utformes i tråd med "plan for uterom-retningslinjer for utbygging". Uterom og bebyggelse former hverandre, og skal utvikles parallelt som ett prosjekt.
B. Bydelen uterom skal i hovedsak være bilfrie.
C. Bakkeplanet skal være allment tilgjengelig; balkonger skal være det eneste private uterom.
D. Bakkeplanet skal være et spennende, variert landskap hvor ethvert areal har en bevisst opparbeiding. Det skal etableres at hiererki av uterom, som til sammen dekker beboere i alle aldre sitt behov for uteopphold.
E. Det skal tilrettelegges for mange alternative bevegelselinjer. Strandpromenaden, gang-ogsykkelvei gjennom området og uformell gangsti gjennom byggeområdene danner 3 langsgående bevegelsestraséer som knytter uterommene sammen, og danner et nettverk av muligheter.
F. De grønne områdene på oversiden av Strandveien skal videreføres gjennom Strandkanten bydel og ned til vannet i form av et nettverk av grønne allmenninger. Trær, busker og gress skal brukes aktivt som formende elementer i den nye bydelen.
G. Bydelens allmenninger skal videreføre romforløpet fra Strandveiens tverrgater, på oversiden av veien, helt ned til vannet.
H. Strandpromenaden er første ledd i å utvikle en sammenhengende opplevelsestrasé langs vannkanten fra Telegrafbukta til sentrum

3. Energi/miljø
A. Gang- og sykkelvei langs Strandveien skal sikre god forbindelse til skole og sentrum for myke trafikanter.
B. God tilgjengelighet til busstopp og hyppige avganger skal gjøre buss attraktivt.
C. Tett bebyggelse og lav bildekning gir lite transportbehov.
D. Alle bygninger i området skal betjenes med vannbåren varme. Minst 70 % av oppvarmingsbehovet i bebyggelsen skal dekkes gjennom vannbåren varme.
E. Det skal legges opp til bruk av varmepumpe eller bioenergianlegg.
F. Det skal legges til rette for enkel ettermontering av anlegg for balansert ventilasjon og sentral-støvsuger i alle boligene.
G. Det skal legges til rette for kildesortering. Bydelen skal fremstå som et foregangseksempel når det gjelder effektive og nyskapende løsninger for renovasjon.
H. Det skal etableres opplegg for felles drift av uteareraler, tekniske anlegg, bildelingsordning og lokal barnehagedekning for hele bydelen.

IV

I medhold av plan og bygningslovens §26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet.

1. BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Uteareraler
A. Alle uteareraler i bydelen skal opparbeides i tråd med "Strandkanten, plan for uterom-retningslinjer for utbygging".
B. Øvre del av fyllingskanten skal følge formålsgrense mot vann. Samtlige fyllinger og moloanlegg skal godkjennes av havnevesenet.
C. Overgangen vann-land skal utformes slik at det er mulig å komme seg opp igjen dersom man faller i vannet. Områder hvor det legges opp til direkte nærkontakt med vannet skal være oversiktlige. Der det ikke er oversiktelig skal det være fysisk avgrensing mot vannet (gjerde, mur eller annet).
D. Mens sola er oppe skal enhver bolig ha tilgang på et solrikt uteareal i nærhet til boligen.
E. Tiltakshaver skal utarbeide overordnet skiltplan for hele planområdet før første bebyggelsesplan godkjennes.

F. All bebygelse skal ha tilgjengelighet for syke-/varetransport og brannbil via kjørbart gangveisystem.
G. Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer ulovlig kjøring der det ikke er nødvendig for biler å komme fram. Kjørbare gangveier skal opparbeides slik at de ikke innbyr til ulovlig parkering.

2. Bebyggelsen generelt
A. I alle byggeområder gjelder formålslinje som byggegrense, med unntak av områdene A1 og A2, hvor det ikke tillates bebyggelse. Samtlige interne funksjoner, som adkomstvei, balkonger/terrasser, takutspring, sykkelparkering, osv. skal løses innenfor formålslinjen.
B. For åpent areal inntil 4 meter fra ytre fasade ikke medregnes i tillatt bruksareal (T-BRA). Balkonger inntil 10 m^2 medregnes heller ikke.
C. I samtlige byggeområder, med unntak av bevaringsområdene S1 og S2, tillates at eksisterende bebyggelse rives. Planlagt riving skal framgå av bebyggelsesplan.
D. Det skal etableres en gangbar trasé gjennom byggeområdene der det er angitt med streksymbol på kartet. Utforming av traséen er fleksibel, men den skal være allment tilgjengelig og gangbar med minimum bredde 2,0 meter. Trapper tillates.
E. Det åpnes for at formålsgrense mellom byggeområde og felles privat uterom i sør justeres i bebyggelsesplan, dersom dette kan dokumenteres å ha en positiv effekt for den allmenne bruk av uterommet. Samlet areal innen hvert formål skal være konstant.
F. Det tillates etablert sykehjem i området dersom dette ikke er til hinder for boligfunksjonen.

3. Boligene:
A. Alle oppholdsrom (stue og kjøkken) skal ha vindu til det fri med lysflate på minst 15% av det samlede gulvarealet. Der stue og kjøkken utgjør ett rom regnes 15% av det samlede gulvarealet. For soverom skal minimum vindusflate være 10 % av gulvarealet. Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot nord eller nordøst.
B. Alle leiligheter skal enten ha generell minimum romhøyde på 2,6 meter i oppholdsrom, eller dobbel romhøyde (min. 4,8 meter) i minst 10m^2 av oppholdsrom.
C. Alle leiligheter skal i utgangspunktet ha en privat uteplass på minst 4 m^2 med minimum bredde 1,8 meter. For leiligheter som er større enn 2-roms skal privat uteplass være minimum 6m^2. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord/nordøst/øst.

For leiligheter hvor det ikke er mulig å etablere privat uteplass i tråd med kravet ovenfor, skal disse ha tilgang på felles uteareal på minimum 15 m^2 som disponeres av maksimalt 5 leiligheter.
D. Minst 15% av boligene innen planområdet bør være utleieboliger.
E. Det skal være variasjon i størrelse på leilighetene innen hvert bebyggelsesplanområde (min 25% 2-roms eller 3-roms, min 10% 4 roms).
F. Heisrom kan overstige maksimalt angitt cotehøyde innen det enkelte byggeområde.

4. Parkering:
A. Maksimalt tillat T-BRA for parkering er angitt for de enkelte byggeområder.
Gjesteparkering inngår i dette. For boligene er arealet beregnet ut fra 800 leiligheter med gjennomsnittstørrelse på 100 m2, med 0,85 parkeringsplasser pr. leilighet. For forretning/kontor er arealet beregnet ut fra 1,0 parkeringsplasser pr. 100 m^2.
B. Parkering tillates bare under bygning (1. etg) eller under opparbeidet uteareal.
C. Ved evt. Etablering ved hybler i leiligheter skal det ikke avsettes egen parkering for disse.
D. Kjøreadkomster er vist med pil på plankartet.
E. Sykkelparkering:
a) For boligene skal det innen hvert byggeområde etableres sykkelparkering med plass til minst 2 sykler pr. leilighet.
b) For forretning/ kontorarealer skal det anlegges sykkelparkering for minst 30% av antall ansatte.
c) For forretning/ kontorarealer skal det anlegges minst 1 plass pr. 100 m^2 inntil 1000m^2. fra 1000m^2 og oppover skal det avsettes minst 1 plass pr. 4000 m^2.
d) Sykkelparkering skal være takoverdekt, og skal integreres i bebyggelsen med tanke på formspråk, plassering, material- og fargebruk.

5. Forretning og kontorvirksomhet:

A. Ny næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt med boligformålet. Før etablering av ny næringsvirksomhet, eller ved utvidelse av eksisterende næring, skal næringsvirksomhetens belastning på tilgrensende bebyggelse når det gjelder trafikk, støy, lukt og annen forurensing utredes og dokumenteres. Dersom virksomheten er til vesentlig ulempe for nabobebyggelsen kan det kreves tiltak som skjermer omgivelsene for belastning som overstiger det forskriftene og forurensingsloven tillater. For ny virksomhet vil tillatelse avslås hvis dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre et godt bomiljø.

B. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens §93.

C. Det tillates ikke utendørs lagerareal.

6. Rekkefølge:

A. Utfylling

Utfylling skal skje fra nord mot sør i området. Før bebyggelsen i ett bebyggelsesplanområde ferdigstilles skal tilgrensende bebyggelsesplanområde være ferdig utfylt i tråd med planen.

B. Utbygging

Planområdet skal bygges ut fra nord mot sør. Byggeområdene K1, K2, K20, K22, B7 og B8 er unntatt fra den rekkefølgen. K3, K4 og B1 kan bygges ut parallelt med B2 og K5. hvert enkelt byggetrinn, som skal bestå av minst 30 boliger, skal ferdigstilles med tilhørende uteareraler før det gis midlertidig brukstillatelse i neste byggetrinn. All bebyggelse og alle uterom innen et bebyggelsesplanområde skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innen neste planområde. Arbeider med infrastruktur kan begynne tidligere. Detaljplaner for opparbeiding av uterom skal godkjennes av kommunen.

Et unntak fra denne regelen er byggeområdene K12 og K13, som ikke trenger bygges ut før planområde VII bebygges. Dersom man i bebyggelsesplan for område VI ikke tar stilling til utvikling av K12 og K13, stilles det krav om egen bebyggelsesplan for disse to byggeområdene ved evt. senere utbygging. K13 tillates ikke bebygd før balløkke i øst er etablert.

C. Molo

Moloen skal stå ferdig senest samtidig som K15/K16.

D. Trafikkområder:

a) Gang- og sykkelvei langs Strandveien:

Gang- og sykkelvei med tilhørende busslommer fra og med tilhørende busslommer fra og med K18 til planens avslutning i sør (v/ Bjerkaker skole) skal være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet senest 1. oktober høsten etter at det er gitt brukstillatelse for første bolig innen K20, K22, B7 eller B8. Dette gjelder også parkeringsplassen og den del av Sørems vi som her er regulert til gangvei.

Gang- og sykkelvei med tilhørende busslommer fra K18 til planens avslutning i nord (v/Bjørnøygata) skal være opparbeidet i tråd med plankartet senest 1. oktober høsten etter at det gitt brukstillatelse for første bolig i nord (K1, K2, K3, K4, K5, B1 eller B2). Snuplassene T2 og T3, med tilhørende kjøreveier, skal etableres samtidig som gangveien.

Dersom området bygges ut bare fra nord (K20/K22/B7/B8 igangsettes ikke) skal sammenhengende gang/sykkelvei, fra Bjørnøygata i nord til Bjerkaker skole i sør, stå ferdig før det gis brukstillatelse for bolig nr. 100 innen Strandkanten planområde.

b) Midlertidig løsning:

Der eksisterende bebyggelse står i veien for opparbeiding av gang- og sykkelvei i full bredde, tillates fortau som midlertidig løsning. Trafikkarealet skal opparbeides inntil eksisterende bygg.

Ved utbygging av det enkelte bebyggelsesplanomrader i tråd med planen, skal det for dette området opparbeides gang- og sykkelvei i full regulert bredde. Eventuelle bygninger som står i veien må da rives. Brukstillatelse for 1. bolig i påfølgende bebyggelsesplanområde gis ikke før gang- og sykkelarealet er opparbeidet i sin helhet innenfor det aktuelle bebyggelsesplanområdet. Et unntak er byggeområdene som inngår i planene I og plan II (K3, K4, K5, Bl, B2), som kan bygges ut samtidig. For disse må gang- og sykkelvei v ; tre opparbeidet i regulert bredde før byggetillatelse kan gis innen B3/ K7.

c) Krysning:

Angitte krysningspunkter ved Bjerkaker skole "Kysten" og Melkeveien skal lysreguleres.

Øvrige regulerte krysninger av Strandveien skal opparbeides med hevet gangfelt. Lys og gangfelt skal konkretiseres i samråd med Statens Vegvesen.

Samtlige krysninger skal være ferdig oppardeidet med lysregulering eller opphevet gangfelt samtidig som tilhørende gangveistrekning. Dette innebærer ferdigstillelse av krysningspunkter fra K18 til Bjørnøygata senest 1. oktober høsten etter at det er gitt brukstillatelse for bolig nord i reguleringsplanområdet, og fra og med K18 til planens avgrensing i sør før det gis brukstillatelse for første bolig i sør.

Ved opparbeiding av krysningspunkter ved Spitzbergengate og Sivert Tobiessensgate, skal disse to gatene fysisk stenges for trafikk til og fra Strandveien.

d) Fortau og busslommer på oversiden av Strandveien:

Regulerte fortau og busslommer pd oversiden av veien fra og med K18 til planens avslutning i sør skal være ferdig opparbeidet i trad med plankartet før det gis brukstillatelse for bolig nr.100 i sør (K20, K22, B7, B8).

Regulert fortau og busslommer på oversiden av veien nord for K18 skal være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet det gis brukstillatelse for bolig nr. 100 i nord (K1, K2, K3, K4, K5, B1 eller B2).

Ved utbygging bare fra nord skal samtlige regulerte fortau og busslommer på oversiden av Strandveien stå ferdig før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150.

Utkjøring over fortau i nordre del av meieriet skal avvikles dersom meieriet flytter, legger ned eller endrer arealbruken på eiendommen. Skråkant på fortau skal da fjernes og ny kantstein etableres.

e) Gang- og sykkelareal i krysset ved Bjørnøygata

Gang og sykkelareal i nordenden av Bjørnøygata skal opparbeides med kantstein mot kjørebane samtidig som gang- og sykkelvei på nedsiden av samme veistrekning opparbeides. Det skal være mulighet for gjennombrøyting fra Bjørnøygata til Strandveien.

7. Bebyggelsesplaner

A. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for alle byggeområder for byggetillatelse kan gis. I bebyggelsesplanene skal det tas stilling til hvor eksisterende bebyggelse skal stå uendret og hvor det skal bygges nytt/rives. Bebyggelse i regulert veiareal kan ikke opprettholdes i bebyggelsesplan. Dersom bebyggelsesplanområde VII bygges ut før bebyggelsesplan VIII, skal kjørevei og T3 inngå i plan VII.

B. Det skal utarbeides 8 bebyggelsesplaner som skal omfatte følgende områder samt tilhørende del av strandpromenaden*(viser til eget kart på plankartet for inndeling i bebyggelsesplaner):*

- Plan I: KI og K2 med tilhørende felles uterom sør for byggeområdene.
- Plan II: K3, K4, B1,T1, M1, S1, PS1 samt kjørevei og felles uteareal sør for byggeområdene.
- Plan III: B2, K5, K6 med tilhørende felles uterom mellom og sør for byggeområdene.
- Plan IV: B3, K7, K8, og felles uteareal mellom og sør for byggeområdene.
- Plan V: B4, B5, K9, K10, K1 1, Al, A2, Fl, F2, S2 og teknisk kulvert utenfor F2.
- Plan VI: K12, K13, K14, K15, K16, PS2 og T2 med tilhørende felles uterom mellom
- bygge-områdene og kjørevei.
- Plan VII: K17, K18, K19, B6, og felles uteareal mellom byggeområdene.
- Plan VII: K20, K21, K22, B7, B8, M3, T3 samt kjørevei og felles uteareal sør for kjøreveien.

C. Bebyggelsesplanene skal vise:

- Formål

- Atkomster, interne gang-/ sykkel og kjøreveier m/ stigningsforhold og bredder
- Bygningers plassering, form, høyder, antall boenheter, takform, innganger
- Bygninger som skal rives
- Bygningers forhold til terrenget
- Garasjeanlegg og gjesteparkering
- Sykkelparkering
- Post og renovasjon integrert i bebyggelsen
- Utforming av fyllingsfront med sikring av vannkanten samt eventuelle brygger
- Utforming av overgang mellom parkering under terreng og utfylt flate
- Inndeling i byggetrinn med strategi for utbygging og plan for riggplass
- Uterom med angitt opparbeiding i tråd med uteromsplanen
- Bruk av området gjennom året (klimatiske vurderinger)

D. Krav til materiale for behandling av bebyggelsesplaner:
- Plankart i målestokk 1:1000/ 1:500 (med all vesentlig informasjon påført)
- Eventuelle bestemmelser (bare det som er absolutt nødvendig for 4 komplettere reguleringsbestemmelsene; ikke gjentak fra reguleringsbestemmelsene)
- Planbeskrivelse (fokus på prosjektet)
- Plan, snitt og oppriss av bebyggelse M= 1:100/ 1:200
- Fysisk modell M= 1:500 (+ evt. digital modell)
- Detaljert uteromsplan M= 1:500 m/ sommer- og vintersituasjon (godkjennes av Tromsø Kommune).
- Skyggediagram
- Lengde- og tverrsnitt som viser bebyggelsen i forhold til omgivelsene
- Detaljert skiltplan

1.1 BOLIGER

A. Områder for boligformål:
Følgende byggeområder er avsatt til boligformål: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8.

B. Felles funksjonskriterie:
a) Det tillates ikke parkering i områder regulert til boligformål.
b) Viser for øvrig til fellesbestemmelser for boliger, punkt 3.

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område	Areal	T-BRA	Max mønehøyde	Andre spesielle kriterier
B1	1,59 daa	6 490 m^2	Cote +28	Skal ha parkering under K4/K3
B2	2,04 daa	3 470 m^2	Cote +19 m	• Barnehage tillates. • Takoverbygd venteplass til busstopp skal integreres i bebyggelsen (i samråd med Tromsbuss). • Parkering i fellesanlegg under K5-K9.
B3	2,41 daa	4 100 m^2	Cote +19 m	Parkering i fellesanlegg under K5-K9.
B4	0,57 daa (2,2 daa for B4 + B5+K11)	3740m^2 tilsammen for K11/B4/B5	Cote +19 m	• Parkering i fellesanlegg under K5-K9. • Søknad om rammetillatelse skal omfatte både B5, B4 og K11. De tre byggeområdene skal fremgå som ett prosjekt.
B5	0,76 daa (2,2 daa for B4 + B5+K11)	3740m^2 tilsammen for K11/B4/B5	Cote +19 m	• Parkering i fellesanlegg under K5-K9. • Søknad om rammetillatelse skal omfatte både B5, B4 og K11. De tre byggeområdene skal fremgå som ett prosjekt.
B6	1,25 daa	1 620 m^2	Cote +16 m	Skal ha parkering under K17/K18.
B7 A	1,27 daa	3 000 m^2	Cote +17m	• Skal ha parkering under

		for B7A/B7B		K20/K21/K22. • Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen K20/B7 i samråd med Troms Kraft. • Utkraging med min. høyde 6 m over strandpromenaden tillates (i felt B7 B)
B8 A	1,13 daa	4 500 m2 tilsammen for B8A/B8B.	Cote +28 m	• Skal ha parkering under K20/K21/K22. • Minimum 25% av boligene skal ha livsløpsstandard. • Utkraging med min. høyde 6 m over strandpromenaden tillates (i felt B8 B). • Maks. byggehøyde tillates bare lengst sør i området, slik at skyggen blir minst mulig. • Det tillates parkering under B8A. Parkering skal ikke være premissgivende for byggets utforming og møte med bakken.

1.2 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/PARKERING

A. Områder for kombinert formål bolig/ parkering:
Følgende byggeområder er avsatt til kombinert formål bolig/parkering: K1, K2, K3, K4, K5, K7, Ki4, K17, K18, K20 og K22.

B. Felles funksjonskriterier:

a) I områdene avsatt til bolig/ parkering tillates parkering etablert i underetasje av bebyggelsen. Parkeringsnivå skal ligge på bakkeplan eller lavere. Øvrige etasjer skal benyttes til boligformål.

b) Viser for øvrig til fellesbestemmelser for boliger og parkering, punkt 3 og 4.

C. Spesielle krav til det enklte byggeområde:

Område:	Areal:	T-BRA bolig:	T-BRA parkering:	Maksimal mønehøyde:	Andre spesielle kriterier:
K1	1,36 daa	2 480 m^2	950 m^2 til sammen for K1/K2	Cote +19m	• Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at siktforhold fra g/s-vei blir best mulig.
K2	1,37 daa	2 760 m^2	950 m^2 til sammen for K1/K2	Cote +19m	
K3	1,3 daa	2 340 m^2	1950 m^2 til sammen for K3/K4	Cote +19m	K3/K4 skal betjene B1 med parkering.
K4	1,2 daa	1320 m^2	1950 m^2 til sammen for K3/K4	Cote +19m	K3/K4 skal betjene B1 med parkering.
K5 A	2,56 daa	4 870 m^2 tilsammen for K5A/K5B.	6050 m^2 til sammen for K5/K6 K7/ K8/ K9	Cote +19m	• Felles parkeringanlegg skal også betjene B2, B3 B4, B5, K10 og K11. • Minimum 25% av boligene skal ha livsløpstandard. • Utkraging med min. høyde 6 m over strandpromenaden

					tillates (i felt K5B).
K7	2,17 daa	4 120 m^2	6050 m^2 til sammen for K5/K6 K7/ K8/ K9	Cote +19m	Felles parkeringanlegg skal også betjene B2, B3, B4, B5, K10 og K11
K14	1,59 daa	2 070 m^2	925 m^2 tilsammen for K13/K14	Cote +16m	• Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at sikt fra g/s-vei blir best mulig • Parkering til evaringsområde S2 skal løses i fellesanlegg i K13/ K14. • Det skal etableres samordnet parkeringsanlegg for K13/ K14
K17	1,87 daa	2 430 m^2	800 m^2	Cote +16m	• Barnehage tillates. • K17/ K18 skal betjene B6 m/ Parkering. • Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at sikt fra g/s-vei blir tilfredsstillende. • Takoverbygd venteplass til busstopp skal integreres i bebyggelsen.
K18	2,45 daa	3 190 m^2	625 m^2	Cote +16m	• Barnehage tillates. • K17/ K18 skal betjene B6 m/ Parkering. Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at siktforhold fra g/s-vei blir best mulig.
K19	379 daa	6060 m^2	1175 m^2	Cote +16m	
K20	2,52 daa	3 280 m^2	2825 m^2 tilsammen for K20/K21/K22	Cote +16m	• Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen K20/ B7 i samråd med Troms Kraft. • Skal betjene B7 og B8 med parkering. • Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at siktforhold fra g/s-vei blir best mulig.

1.3 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

A. Omrader for kombinert formal bolig/ forretning/ kontor:
Følgende byggeområde er avsatt til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor: K10

B. Funksjonskriterier:

a) I område K10 kan det etableres kontor og forretningsvirksomhet i 1. etasje på bakkeplan, med eventuell utvidelse til 2. etasje, i tråd med fellesbestemmelser for kontor/forretning, punkt 5.

b) I K10 tillates boliger på alle plan, inkl. 1 etasje, i tråd med fellesbestemmelser for bolig, punkt 3.

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område	**Areal**	**T-BRA**	**Max mønehøyde**	**Andre spesielle kriterier**
K10	1,6 daa	6 600 m^2	Cote +28 m	• Skal ha parkering i fellesanlegg i K5-K9. • Minimum 25% av boligene skal ha livsløpstandard.

1.4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ PARKERING

A. Områder for kombinert formål bolig/ forretning/kontor/ parkering:
Følgende byggeområder er avsatt til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor/ parkering:
K9, K12, K13, K14, K15 og K16

B. Felles funksjonskriterier:
a) I disse områdene tillates parkering og kontor/ forretningsvirksomhet etablert på bakkeplan, i tråd med fellesbestemmelsenes punkter 4 og 5. Forretning/ kontor tillates også i 2. etasje ved behov for utvidelse fra 1. etasje.
b) Boliger tillates i alle etasjer, inkl. 1. plan, i tråd med fellesbestemmelsenes punkt 3.

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område:	**Areal:**	**T-BRA bolig:**	**T-BRA parkering:**	**Maksimal mønehøyde:**	**Andre spesielle kriterier:**
K9	1,4 daa	4 490 m^2	6050 m^2 tilsammen for K5/K6/K7/K8/K9	Cote +19m	• Nettstasjon skal integreres i bebyg-gelsen i samråd med Troms Kraft. • Felles parkeringanlegg skal ogsaå betjene B2, B3, B4, BS, K10 og K11. • Minimum 25 % av boligene skal ha • livsløpstandard.
K12	1,5daa	1 640 m^2	325 m^2	Cote +16m	• Oppussing innenfor eksisterende bygningsvolum samt bruksendring til boligformål tillates uten krav om bebyggelsesplan. • Område K12 og S2 har felles kjøreadkomst

					mellom seg. • Bebyggelse mot kryss skal utformes med tanke på gode siktforhold fra g/s-vei.
K13	2,2 daa	2 460 m^2	925 m^2 tilsammen for K13/K14	Cote +16m	• Oppussing innenfor eksisterende bygningsvolum samt bruksendring til boligformål tillates uten krav om bebyggelsesplan. • Parkering til bevaringsområde S2 skal løses i fælles parkering FT3. • K13/ K14 skal ha samordnet parkerings-anlegg. • K13 tillates ikke utbygd før balløkke i øst er etablert.
K15 A	1,9daa	12 080 m^2 tilsammen for K15A/ K15B/K16	2325 m^2 tilsammen for K15/K16	Cote +29m	• Skal utvikles som ett prosjekt sammen med K16. Søknad om rammetillatelse skal omfatte begge de to byggeområdene. K16 og K15a kan bygges sammen, og gi form til strandpromenaden imellom (område K15 B). Det skal være min. 6 m åpen høyde over promenaden. • Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard.
K16	5,0daa	12 080 m^2 tilsammen for K15/K16	2325 m^2 tilsammen for K15/K16	Cote +29m	• Skal utvikles som ett prosjekt sammen med K15. Søknad om rammetillatelse skal omfatte begge de to byggeområdene. De to områdene kan bygges sammen, og gi form til strandpromenaden imellom. Det skal være min. 6 m åpen høyde over promenaden. • Felles uteoppholdsrom kan være på høyere nivå enn bakkeplan. • Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard.

K22	2,19 daa	3 880 m^2	2825 m^2 tilsammen for K20/K21/K22	Cote +19m	• Skal betjene B7 og B8 med parkering. • Skal ha kjøreadkomst fra sør, som vist på plankart. • Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard. • Maksimal byggehøyde tillates bare lengst sør i området, slik at skyggen blir minst mulig. • Kontor/ forretning tillates bare i 1. etasje, med hovedihenvendelse fra sør.

1.5 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

A. Omrade for kombinert formål parkering/ bolig/ strandpromenade (turvei). Område K15B er avsatt til kombinert formål parkering/ bolig/ strandpromenade.

B. Funksjonskriterier:
K15B skal inngå i prosjekt for K15 A og K16. Prosjektet skal gi form til strandpromenaden. Denne kan derfor flyttes i bebyggelsesplan. Promenaden skal opparbeides i regulert bredde, og kan ligge over parkeringkjeller. Det tillates etablert boliger i minimum avstand 6 meter over promenaden.
Tillatt høyde er samme som i tilgrensende byggeområder.
Samlet tillatt bruksareal er angitt under T-BRA for K15 A.

1.6 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

A. Omrader for kombinert formål bolig/ strandpromenade (turvei)
Byggeområdene K5B, B7B og B8B er avsatt til kombinert formål bolig/ strandpromenade.

B. Felles funksjonskriterier:
a) I områdene tillates at boligbebyggelse i tilgrensende boligområde krages ut med minimum avstand 6 meter over strandpromenaden. Søyler tillates dersom dette ikke er til hinder for bruk og drift av strandpromenaden.
b) Tillatte høyder er samme som i tilgrensende boligområde.
c) Tillatt bruksareal er inkludert i T-BRA for tilgrensende boligområder.

1.7 ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE/ GRENDEHUS)

A. Byggeområde for allmennyttig formål
Områdene Al og A2 er avsatt til uteareal for allmennyttig formål (barnehage/ grendehus).

B. Felles funksjonskriterier:
a) Områdene A1(0,86 daa) og A2 (0,37 daa) tillates brukt til uteareal for barnehage/grendehus.
b) Inngjerdet areal skal utformes slik at det kan være allment tilgjengelig når barnehagen er stengt. Arealene skal framstå som en naturlig del av henholdsvis parken i sør og felles uteareal for boligene i nord.
c) Detaljert plan for opparbeiding av utearealene skal godkjennes av Tromsø. Denne skal være i tråd med vedlagte uteromsplan.
d) Det tillates ikke bebyggelse i områdene ut over mindre pavilljonger og installasjonersom øker uterommets bruksverdi.

1.8 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG FORMÅL

A. Område for kombinert formål allmennyttig formål/ bolig:
Omrade K11 er avsatt til kombinert formål bolig /allmennyttig formål (barnehage / grendehus).

B. Felles funksjonskriterier:

a) I området tillates 1. etasje brukt til allmennyttig formål: barnehage/ grendehus. Dersom det er behov for mer areal utover 1. etasje, kan også 2. etasje benyttes det dette formålet.
b) Innenfor allmennyttig formål tillates etablert fritidsklubb for ungdom.
c) I de øvrige etasjer tillates boliger. For boligene gjelder fellesbestemmelsnes punkt 3.
d) Søknad om rammetillatelse skal omfatte både BS, B4 og K11. De tre byggeområdene skal som ett prosjekt.

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område:	Areal:	T-BRA:	Maksimal mønehøyde:	Andre spesielle kriterier:
K11	0,87daa (2,2 daa for B4 + B5 + K11)	3740m^2 tilsammen for K11/ B4/ B5	Cote +19m	• Parkering i fellesanlegg i KS-K9. • Skal utvikles til ett prosjekt sammen med B4 og BS.

1.9 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ FELLES UTEROM

A. Byggeområde for kombinert formål parkering/ felles uterom:
Områdene K6 og K8 er avsatt til kombinert formål parkering/ felles uterom.

B. Felles funksjonskriterier:

a) I områdene tillates parkering etablert på bakkeplan eller lavere.
b) Det skal etableres felles uterom på taket av parkeingskjeller. Uterommene blir felles for hele bydelen.
c) Det skal utarbeides detaljerte planer for opparbeiding av utearommet, i tråd med vedlagte uteromsplan. Detaljplaner skal godkjennes av kulturavdelingen i kommunen i forbindelse med bebyggelsesplan for området.

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område:	Areal:	T-BRA parkering:	Maks. høyd ok gulv parkering:	Andre spesielle kriterier:
K6	2,37 daa	6050 m^2 til sammen for K5/ K6/ K7/ K8/ K9	Cote +3	Området inngår i felles parkeringanlegg for Til sammen områdene K5-K9. Anlegget skal betjene K10, for K5/ K11, B2, B3, B4 og BS, i tillegg til egne K6/ K7/ områder.
K8	1,97 daa	6050 m^2 til sammen for K5/ K6/ K7/ K8/ K9	Cote +3	Området inngår i felles parkeringanlegg for Til sammen områdene K5-K9. Anlegget skal betjene K10, for K5/ K11, B2, B3, B4 og BS, i tillegg til egne K6/ K7/ områder.
K21		2825 m^2 tilsammen for K20, K21, K22	Cote +3	Området inngår i felles parkeringsanlegg med områdene K20 og K22. Anlegget skal betjene B7 og B8 i tillegg til egne områder.

1.10 OFFENTLIG FORMÅL

Arealene som på planen er avsatt til offentlig formål skal være en naturlig utvidelse av henholdsvis Kysten og Bjerkaker skole, som er regulert til offentlig formål i tilgrensende reguleringsplan.

1.11 FORRETNING (FR)

I området merket FR tillates dagligvarebutikk, i tråd med dagens virksomhet.
Kjøreadkomst til området er angitt med pil på plankartet.

1.12 INDUSTRI

Arealer avsatt til industri skal fungere som utvidelse av regulert industriareal (meieriet) i tilgrensende reguleringsplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Opparbeiding av offentlige trafikkområder skal være som vist på plankartet. Utbygger skal utarbeide planer for offentlige veg-, vann- og avløpsanlegg. Dettearbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det skal foreligge tillatelse fra igangsettes. Det skal også utarbeides skiltplan.

3.1 KJØREVEI

A. Kjøreveier skal opparbeides som vist på plankartet. Fotgjengerkrysning av Strandveien skal være som vist på plankartet.
B. Det tillates kjøreadkomster der det på plankartet er angitt med pil. For forretningsbygget ved Sørems vei i sør gjelder angitt adkomstpil kun for varetransport. Parkeringsplass på nordsiden skal nyttes til kundeadkomst og -parkering fir forretningsbygget, i tillegg til at den skal fungere som parkeringsplass og leveringslomme for skolen.
C. Langsgående parkeringslommer i tilknytning til delområdende K12 og K13 skal avvikles og områdene bygges uti tråd med reguleringsplanen.

3.2 GANG- OG SYKKELAREAL

A. <u>Gang- og sykkelareal langs Strandveien</u>

a) Arealet skal opparbeides med kantstein mot kjørebane på Strandveien. Det skal legges skrå kantstein der det med pil er angitt adkomst over fotgjengerareal.
b) Rabatt skal utformes som et definert skille mellom gangsone og kjørebane, og skal ha en bymessig opparbeiding. Beplantning tillates. Rabatt skal brukes til snølagring vinterstid.
c) Det tillates at bebyggelsen krages ut over gang- og sykkelareal. Det tillates ikke utkraging over regulert rabatt. Minimum høyde over bakken skal være 4 meter.
d) Av- og påstigningsareal for buss inngår i arealet. Takoverdekt ventearеal for buss skal utformes som en del av bebyggelsen i tilgrensende byggeområde.
e) Viser til felles rekkefølgebestemmelser når det gjelder etablering av gangveien.

B. <u>Gangvei til T3</u>

Regulert gangvei til snuplass T3 skal bare være kjørbar for varetransport, anleggseksjonen og utrykningskjøretøyer.

3.3 OFFENTLIG SNUPLASS/PLASS

A. Arealene T1, T2 og T3 er avsatt som trafikkområder for snuing samt betjening av miljøstasjonene. Viser til uteromsplan og anleggseksjonens retningslinjer for opparbeiding av plassene.

Område navn:	Spesielle kriterier:
T1	• Kjøring til parkeringsanlegg tillates. • Sjøsetting av småbåter i tilknytning ul småbåthavn tillates.
T2	• Kjøring til parkeringsanlegg tillates. • Plassen skal utformes m.t.p. å separere kjøretrafikk og kryssende gangtrafikk.
T3	• Bare kjørbar for anleggseksjonen i kommunen samt nødvendig vare- og syketransport til boliger. • Snødumping i vannet tillates.

3.4 BUSSHOLDEPLASS

Bussholdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

4. FRIOMRÅDER

4.1 PARK/VANNPARK

Område F1 og F2 skal opparbeides som offentlig park med kunstig vannbasseng. Den naturlige fjæresonen skal beholdes og bearbeides slik at området får en naturlig sammenheng med område S2. Parken skal tilrettelegges for generell lek og uteopphold for barn og voksne.
Det skal etableres anlegg for rensing og utskifting av vannet.

4.2 STRANDPROMENADE/ TURVEG

Det skal etableres sarnmenhengende strandpromenade langs vannkanten i tråd med angitt formål på plankartet. Strandpromenaden skal opparbeides som offentlig tilgjengelig. Promenaden vil få varierende utforming i tråd med det enkelte prosjekt. Se uteromsplan for opparbeiding av arealet.

6. SPESIELOMRÅDER

6.1 BEVARINGSOMRÅDE

A. Område s1, "toromsstua"

a) Område S1 er avsatt som bevaringsområde på bakgrunn av at Strandveien 50 er byens siste bevarte toromsstue, og derfor har kulturhistorisk verdi.
b) Funksjonsmessig tillates alle typer virksomhet som etter kommunens skjønn er forenlig med områdets verneverdi.
c) Bygningen skal istandsettes og vedlikeholdes etter antikvariske retningslinjer. Bygningen skal stå ferdig renovert når felles uterom mellom K3 og B2 opparbeides.
d) Ansvar for istandsetting hviler på utbyggere av område K3. Ansvaret for vedlikehold hviler på felles driftsystem for bydelen.

B. Område S2, "byfiskerboligene"

a) Eksisterende boliger i Strandveien 80, 82, 84 og 86 med tilhørende og vannareal er avsatt som bevaringsområde, S2, på bakgrunn av anleggets kulturhistoriske og miljømessige verdi som byfiskerboliger.
b) Om- eller påbyggingstiltak skal ikke svekke strukturen i området, dvs. hovedhus mot vei og uthus mot vannet. Alle tiltak skal bidra til å styrke eller opprettholde områdets kontakt med vannet. Planer om riving, påbygging, ombygging og omfattende utvendige reparasjoner skal godkjennes av kommunen.
c) Ved brann eller annen gjennomgripende skade på bygninger innenfor spesialområdet kan riving godkjennes og nybygg oppfores. Slikt nybygg skal videreføre dimensjon fra tidligere bygning.
d) Området skal brukes til boligformål. Barnehage tillates.
e) Før kommunen treffer avgjørelse i sak innenfor spesialområdet skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.
f) Boligene skal ha tilbud om parkering i anlegg innen K13/K14.
g) Regulert adkomst mellom S2 og K12 er felles for de to områdene.

6.2 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

A. Det er avsatt 3 områder for felles miljøstasjon: M1, M2 og M3.
B. Miljøstasjonen skal ha enhetlig utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse og tilgrensende offentlig snuplass/ plass. Stasjonene skal kunne betjenes fra offentlig plass, og skal framstå som lett tilgjengelig og synlig. Anleggene kan bygges inn i garasjeanlegg.
C. Eksisterende pumpestasjoner er merket med PS1 og PS2. Anleggene er omgitt av felles uterom, men skal være tilgjengelige for anleggseksjonen. Evt. nye pumpestasjoner skal inngå i bebyggelsesplan.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES UTEOPPHOLDSROM

A. Felles uteoppholdsrom er felles for alle beboere innen planområdet, og skal være allment tilgjengelig. I områdene skal det tilrettelegges for generell lek og opphold for beboere i alle aldre, jfr. uteromsplan. Det skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
B. Ballfelt, kvartalslek og sentralt lekefelt skal opparbeides der det er vist på plankartet.
C. I området mellom S2 og K12 skal det tilrettelegges for kjøring til eksisterende næring, parkering for S2 samt begrenset kjøring til småbathavn. Restriksjoner på kjøring skal sikres i skiltplan.
D. Det skal vare mulig 4 kjøre fram til enhver leilighet og ethvert kontor/ forretningslokale med utrykningskjøretøy, varelevering, osv.
E. Det tillates ikke oppført bebyggelse i med unntak av innstallasjoner og mindre pavilljongbebyggelse som har dokumentert klimatisk hensikt og/ eller øker bruksverdien av uterommene på annen mate. Eksisterende bebyggelse i områdene skal rives.
F. Områdene ved K13 og mellom K3 og B2 opparbeides slik at anleggsseksjonen lett kan få adkomst til eksisterende pumpestasjoner.
G. Det skal opparbeides gjennomgående gang-og sykkeltrasé med teknisk kulvert under, i trad med streksymbol på plankartet.

7.2 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

A. Felles avkjørsel ved meieriet, er felles for eiendommene 119/ 1778 og 119/ 1508. Denne skal betjene meieriets rampe samt boligene i Strandveien 75, 77 og 79.
B. Adkomst FT2 er felles for K12, Gnr. 119, Bnr. 141, 2810, 329. Den skal også kunne benyttes til begrenset kjøring av brukere av småbathavna. Det skal ikke vert åpent for allmenn trafikk.
C. Felles parkeringsplass, FT3, er felles for S2, eiendommene Gnr. 119, Bnr. 394, 250, 213 og 382. Når områdene K12 og K13 bygges ut, med felles parkeringsanlegg, skal FT3 avvikles og arealet skal som en del av friområdet F1, De fire boligene skal da ha parkering i fellesanlegget.

7.3 FELLES MOLO

Moloene skal etableres som vist på plankartet, og skal ha en utforming som gjør det mulig og trygt å gå på dem. Viser til retningsgivende uteromsplan for utforming. Se felles rekkefølgbestemmelser for krav til oppføring av moloene. Det er ikke krav om bebyggelsesplan for moloene.

7.4 FELLES REKREASJONSOMRÅDE I VANN

A. Det tillates lemping av snø i vannet utenfor moloen fra offentlig plass T3. Hvis det ikke er i konflikt med annen bruk av rekreasjonsområdet, tillates generell lemping av snø innenfor moloen.
B. Det tillates opparbeidet småbathavn som vist på plankartet.

V

FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende fellesbestemmelser:

A. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven, og kommunens vedtekter til denne.
B. Reguleringsbestemmelsene gjelder også for bebyggelsesplanene, såfremt ikke annet angis i bestemmelser til bebyggelsesplanen.
C. Dersom det under arbeid i omradet skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding skal sendes til Tromsø Museum, kulturetaten i Troms Fylkeskommune, Fylkeskulturvernet i Troms, og evt. Samisk Kulturminneråd.
D. Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privat-rettslige avtaler som er i strid med planen.

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDKANTEN DELFELT VII - PLAN NR. 1735

Dato: 12.4.11
Dato for siste revisjon: 3.4.13
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 18.6.13

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse i blokk med garasje (B1-3)

1.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (trafo)

1.3 Uteoppholdsareal (felles)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjørevei

2.2 Fortau

2.3 Torg/ snuplass

2.4 Annen veigrunn, strandpromenade

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1 Molo/ bølgebryter

3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssone:

HENSYNSSONER:

Det er avsatt hensynssone rundt eksisterende trafo.

III

Følgende dokumenter av samme dato som denne detaljreguleringsplanen er retningsgivende for utforming av bebyggelse og uterom innenfor planen:

- Forslagstillers planbeskrivelse, med fokus på overordna intensjoner
- Programskisser, med fokus på struktur og utsikt mot sundet fra boligene
- Landskapsplan, med fokus på å skape en frodig, grønn park med vindskjermende vegetasjon

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir grunnlag for avveininger. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

a) Overordnet reguleringsplans rolle (plan 1426)
Hvor ikke annet fremgår av foreliggende reguleringsbestemmelser, skal bestemmelsene i plan 1426, Strandkanten, være gjeldende også for dette reguleringsområdet.

b) Avfallshåndtering
Det skal etableres avfallsug. Nedkast skal ha lett tilgjengelig og diskret plassering.

c) Tilgjengelighet for utrykningskjøretøyer
Utrykningskjøretøyer skal sikres fremkommelighet til alle bygninger.

d) Energi
Alle boliger skal knyttes til vannbåren varme.

e) Byggegrenser
Angitte byggegrenser på plankartet definerer soner hvor det tillates bebyggelse. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser der ikke annet er angitt.

f) Støy

1. Alle boenheter skal ha en stille side med L_{den} mindre enn 55dB.
2. Alle soverom skal ha vindu som kan åpnes mot stille side med L_{den} maksimalt 55dB.

3. Alle boenheter skal ha uteoppholdsareal mot stille side med maksimal L_{den}55dB.

4. Følgende skjermingstiltak skal etableres:
   a) støyskjermer langs uterom oppå p-dekket skal ha en høyde på 1,6 meter
   b) lengden på støyskjerm langs uterom oppå p-dekket må tilpasses konkret utforming av byggene. Det skal være kontinuerlig skjerming mot Strandveien i form av bebyggelse eller støyskjerm innen byggeområdet. Støyskjerm kan trekkes tilbake inntil 0,5m fra fasade mot Strandveien.
   c) støyskjerm innen uteoppholdsareal skal legges mellom 2 – 5m fra vei, slik at det dannes en støysluse mellom byggene. Lengde minimum 3 meter, høyde min. 1,6m.
   d) det skal etableres noe forhøyet, tett rekkverk for balkonger i syd og i de øverste etasjene, jfr. Støyutredning datert 14.08.12, vedlegg G. Rekkverk skal utformes med glass over høyde 90cm fra balkonggulv.

5. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og bebyggelsen:
   - En helhetlig vurdering av estetisk utforming vektlegges i behandling av rammesøknad.
   - Ved rammesøknad skal det framlegges dokumentasjon på at støykravene er ivaretatt.

6. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet, tabell 4. kap. 4 T-1442, og skjerpingskravene ved langvarige arbeider, tabell 6, kap. 4 T-1442, er juridisk bindende.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse i blokk med garasje B1-3

a) Formål:

Områdene er avsatt til boligbebyggelse i blokk med tilhørende anlegg.

b) Maksimalt antall boliger:

Det kan i område B1, B2 og B3 oppføres til sammen inntil 170 boenheter. Det tillates maksimalt 20% 1-2 roms leiligheter.

c) Utnyttelse og areal:

1. Boliger:

Område	Max BRA	areal
B1	3900 m²	2,7 daa
B2	3340 m²	2,8 daa
B3	6060 m²	3,8 daa

2. Parkering for biler:

Parkeringskjeller / anlegg regnes ikke med i angitt BRA for bolig.

Det skal etableres minimum 0,85 og maksimalt 1,0 parkeringsplass pr. bolig, hvor gjesteparkering inngår. Gjesteparkering skal merkes og avsettes lett tilgjengelig i tilknytning til innkjøring til p-anlegg. Beregningsgrunnlag for parkering: 25 m2 brutto pr. plass. Dersom det etableres mer enn 0,85 p-plass pr. leilighet fordrer dette reduksjon av avsatt BRA for boligareal tilsvarende 50% av samlet parkeringsareal som overstiger 0,85 pr. leilighet.

Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

3. Sykkelparkering:

Det skal etableres takoverdekket sykkelparkering for minst 2 sykler pr. leilighet. Beregningsgrunnlag for BRA for sykkel: 1,15 m2 pr. sykkel (*jfr. byggforsk A312.130*). Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, og fortrinnsvis legges i tilknytning til inngangssoner.

d) Høyder:

1. Maksimal tillatt høyde for boligbebyggelse er C+17,4.
2. Laveste tillatt gulvnivå for boliger er C+ 4,0.
3. Det tillates heis og trapp med maksimal grunnflate 30m2 tilknyttet takterrasse oppført inntil c+21. I tillegg tillates etablert levegg inntil c+19,4 og rekkverk inntil c+18,5 som avskjerming av takterrasse.
   Tak/ trapp og leskjermer/ rekkverk på takterrasse skal trekkes tilbake fra fasaden.
4. Maksimal tillatt høyde for garasjeanlegg med uterom oppå er c+7.
5. Laveste tillatt gulvnivå for garasjeanlegg og uteområder er C+3,1. Mindre forsenkninger kan tillates som del av landskapsutformingen, jfr. vedlagt landskapsplan.

e) Adkomst:

1. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg skal være som vist med pil på plankartet.
2. Det skal etableres gjennomgående gangpassasje gjennom byggeområdet som vist i Landskapsplan datert 27.02.11. Innganger til bebyggelsen skal legges i tilknytning til denne. Passasjen skal være allment tilgjengelig.

f) Kvalitetskrav:

Bebyggelsen tillates kraget ut over regulert gang- og sykkelareal, samt inntil 2 m ut over strandpromenade, med minimum 4 m avstand til bakkeplan. Over veiskulder tillates minimum 2,5 m avstand til bakkeplan.

1.2. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (trafo)

a) Området omfatter eksisterende trafostasjon.

b) Trafo kan forbli frittstående eller bygges inne i ny bebyggelse.

1.3 Uteoppholdsareal (felles)

a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal for alle beboere innen reguleringsplan for Strandkanten, plan 1426.

b) Arealet skal opparbeides som felles for alle beboere på Strandkanten. Arealet skal opparbeides i tråd med landskapsplan bakkenivå, datert 27.02.11.

c) Det skal etableres gangforbindelser gjennom byggeområdet som vist i Landskapsplan datert 27.02.11. Den langsgående traséen med retning nord-sør skal være kjørbar for utrykningsbiler. Tilknyttet denne traséen skal det opparbeides lekeapparater. Samlet skal arealet tilfredsstille krav til nærlek og kvartalslek. Minimumsareal kvartalslek:1500 m2.

d) Det tillates etablert fjernvarmeanlegg under uterommet.

e) Uteareal skal ha minimum høyde C+3,1. Mindre forsenkninger kan tillates som del av landskapsutformingen.

f) Det tillates at trapperom, inntil 30 m2, trekkes ut i grøntareal, jfr landskapsplan. Trapperom inngår i avsatt BRA.

g) Det skal etableres vegetasjon og vindskjermende elementer for å skape lune soner for opphold i uterom, jfr landskapsplan.

h) Det skal etableres nødvendig antall brannkummer i uterommet.

i) Turvegens sjøside skal sikres for gående og syklende. Utomhusplan i 1:200 skal vise sikringstiltak og vedlegges søknad om rammetillatelse. Fyllingsfrontene må utformes slik og utstyres slik at det er mulig å ta seg raskt i land dersom en faller i vannet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjørevei

a) Området er avsatt til offentlig kjørevei.

2.2. Fortau

a) Området er avsatt til offentlig fortau.

2.3. Torg/ snuplass

a) Området er avsatt til offentlig torg/ snuplass.

2.4 Annen veigrunn, strandpromenade

a) Området er avsatt til offentlig formål, strandpromenade.

b) Høyde på strandpromenade skal være min. c+3,1.

c) Strandpromenaden skal være 3m bred.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1 Molo/ bølgebryter

a) Bølgebryter/ molo skal etableres som vist på plankartet.

b) Bølgebryter/ molo kan utføres som fast eller flytende anlegg.

c) Flytende anlegg trenger ikke være gangbart.

d) Fast del skal være allment tilgjengelig.

3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

a) Vannareal innenfor bølgebryter er avsatt som friluftsområde i sjø og vassdrag.

d) Det tillates etablering av flytebrygger for fortøyning av båter i friluftsområdet.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr.10 gis følgende bestemmelser vedrørende vilkår og rekkefølge:

1. Utbyggingsavtaler

Det skal foreligge en utbyggingsavtale for teknisk anlegg og areal som skal overtas av Tromsø kommune v/ Eiendom i planområdet før det gis igangsettingstillatelse til første bolig.

2. Rekkefølgekrav

1. Infrastruktur:

   Det gis ikke igangsettingstillatelse for første bolig innen planområdet før følgende er etablert:

   a) kjørevei, fortau og torg innenfor planområdet.
   b) sammenhengende gang- og sykkelvei langs Strandveien, bussholdeplasser og fotgjengeroverganger i tråd med plan 1426, mindre vesentlig endring, og vedlagt landskapsplan bakkenivå, datert 27.02.11.
   c) sammenhengende trasé for fjernvarme over delområde VI før første bolig innen plan 1735.
   d) strandpromenaden innenfor planområdet.
   e) hastighet i Strandvegen, innenfor planområdet, er redusert til 40 km/t.

2. Felles uterom:

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innen et byggeområde skal tilgrensende del av felles uteoppholdsareal og støydempende tiltak (se IV g) være ferdig opparbeidet. Belysning skal være montert som del av ferdigstillingen av utearealene.

Tilgrensende uteoppholdsareal defineres slik:

- B1: felles uteoppholdsareal fra regulert kjørevei i nord til gjennomgående gangsti mellom B1/ B2. Området avgrenses i øst av gjennomgående gangvei langs B3. Beplantning av veiskulder mot Strandveien langs byggeområdet inngår. De to avgrensende gangstiene inngår ikke.
- B2: felles uteoppholdsareal fra regulert snuplass i sør til gjennomgående gangsti mellom B1/ B2. Området avgrenses i øst av gjennomgående gangvei langs B3. Beplantning av veiskulder mot Strandveien langs byggeområdet inngår. De to avgrensende gangstiene inngår ikke.
- Gangsti mellom B1/ B2 skal være ferdigstilt før siste bygning innen B1/ B2 får brukstillatelse.
- B3: området kan deles opp i flere byggetrinn. Tilgrensende del av felles uteoppholdsareal fra og med gjennomgående gangvei langs B3 inngår.

3. Unntak:

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at private og felles anlegg er opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt innen hvert byggetrinn. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før strandpromenade er midlertidig opparbeidet. Midlertidig strandpromenade skal være gruset i 2m bredde og være avskjermet fra byggeplassen.

STRANDVEGEN 102A

Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	**7 min**
102 elever, 10 klasser	0.5 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.)	**9 min**
282 elever, 17 klasser	0.8 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**25 min**
288 elever, 14 klasser	1.9 km
Fagereng skole (1-7 kl.)	**24 min**
348 elever, 21 klasser	2 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**5 min**
479 elever, 43 klasser	2.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	**23 min**
60 elever, 2 klasser	1.7 km
Kongsbakken videregående skole	**23 min**
620 elever, 23 klasser	1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

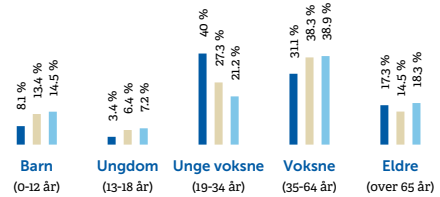
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Strandkanten Fus barnehage (0-5 år)	**5 min**
58 barn	0.4 km
Bjerkaker barnehage (1-5 år)	**6 min**
23 barn	0.5 km
Skogstua barnehage (1-5 år)	**8 min**
13 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Eurospar Strandveien	**4 min**
Rema 1000 Strandvegen	**4 min**
Post i butikk	0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

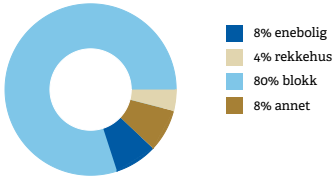
STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

SPORT

Bjerkaker skole	**6 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
Tromsø lærerhøgskole	**9 min**
Aktivitetshall	0.7 km
EVO Tromsø Sør	**13 min**
Feel24 Strandgata	**16 min**

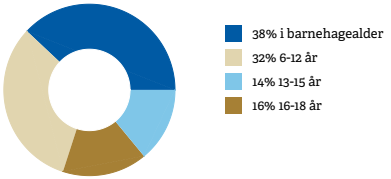
BOLIGMASSE



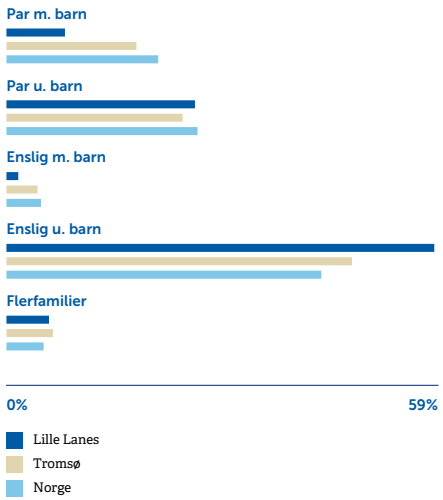
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**17 min**
Apotek 1 Strandvegen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



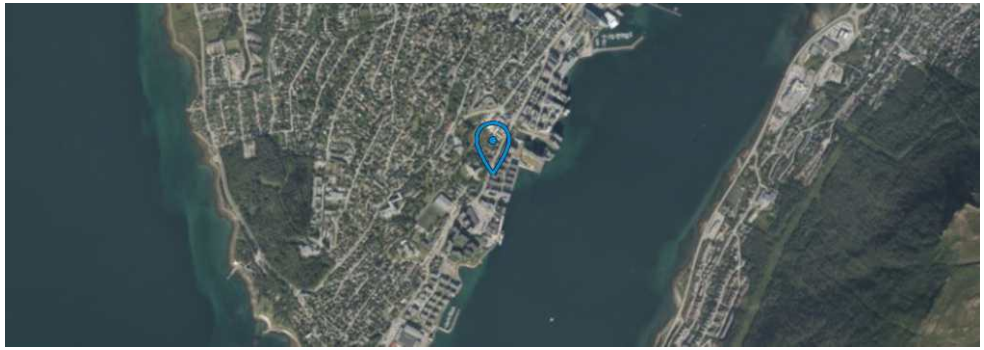
FAMILIESAMMENSETNING

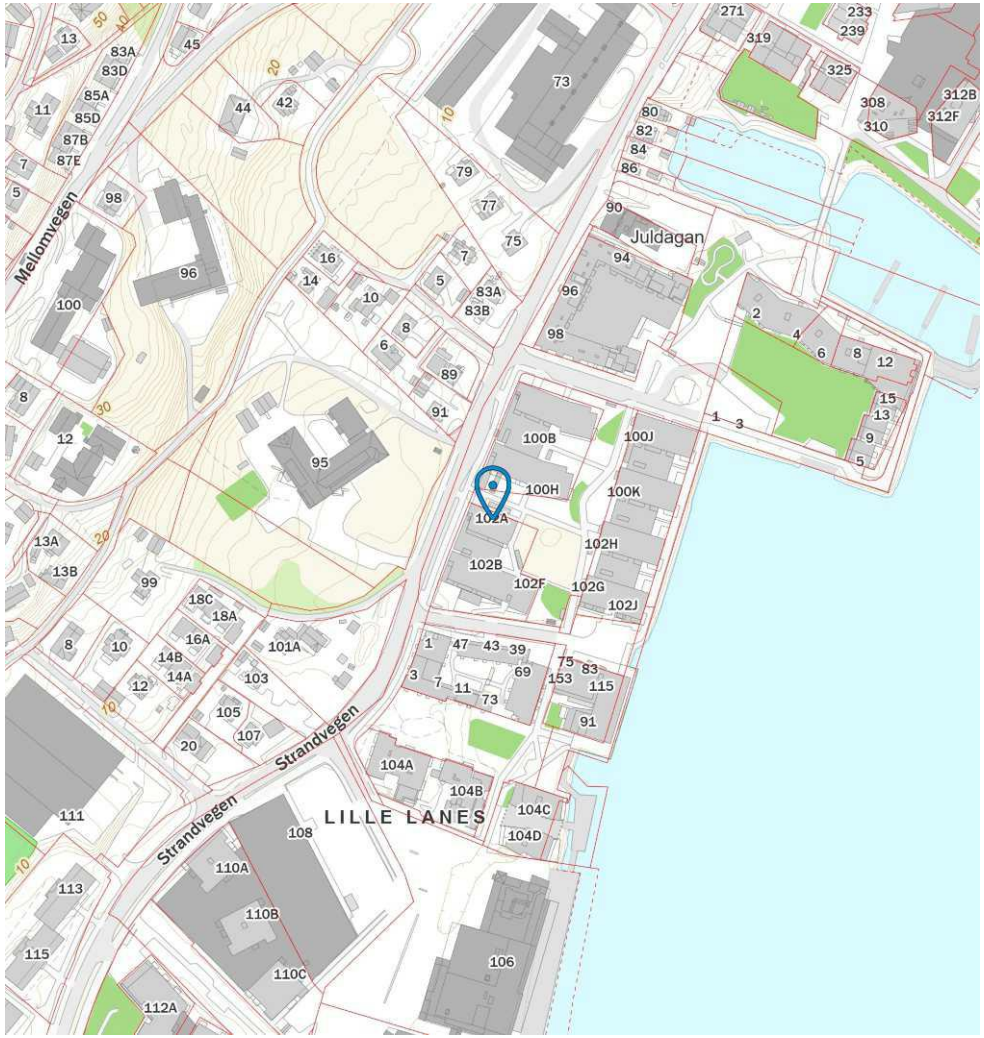


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260150 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Strandvegen 102 A, 9006 Tromsø.
Gnr. 119, Bnr. 4296, Snr. 34, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18260150
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmegler

992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no