

Velkommen til

Sjøstranda 167, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøstranda 167
9006 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-	**BRA/BRA-i**	73 / 67 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 791 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	927 452,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 718 542,-	**Byggeår**	2007
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 952,-		

Energimerke D

Leiligheten tilbyr en praktisk planløsning med en romslig gang og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen har god plass til både møblering og spisestuemøbler. Fra stuen kan man nyte flott utsikt fra femte etasje. Boligen har to soverom med god plass til både seng og garderobeløsninger. I tillegg har det ene soverommet walk-in closet. Det medfølger også to sportsboder som gir gode lagringsmuligheter. Solen kan nytes fra borettslagets takterrasser.

Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning hvor andelseierne kan betale ned fellesgjelden, og dermed få lavere felleskostnader.

I nærområdet finner du flere matbutikker, apotek og treningssenter, noe som gir en praktisk og funksjonell hverdag. Det er kort vei til busstopp som gir gode forbindelser og rask adkomst til øvrige deler av Tromsø. Man når langt til fots, med både Tromsø sentrum, Telegrafbukta og lysløpyenettverket på Tromsøya i gangavstand fra boligen.

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
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøstranda 167, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 44 i PÅ FØRSTE RAD 1BRL, org.nr. 890480462, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 717 452,-
Prisantydning	kr	3 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	927 452,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 718 542,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 726 442,-

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 952,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

Grunnleie kr 4 363
Renter IN-lån kr 3 846
Avdrag IN-lån 2 347
GlobalConnect kr 297
Dugnad kr 50
Vindusvask kr 49

Felleskostnader/grunnleie dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

BRL På Første Rad 1
Boligselskapet består av 51 boliger og forretningsfører er BoNord. Styreleder er Hilde Erikstad, kontaktinformasjon: paaforsterad1@gmail.com. Det er forbud mot husdyrhold i borettslaget. Andelseiere/leietakere som har spesielt behov / grunner for å ha husdyr, kan søke styret om dette.

I 2025 har styret arbeidet med:
- Serviceavtaler, Bevar HMS og utførelse av løpende vedlikehold ihht vedlikeholdsplanen.
- Forhandle bedre renter på fellesgjeld
- Gjennomføre dugnader, rydde i sykkelbod, vindusvask, nummerering av etasjer og vedlikehold av dører i fellesarealet.
- Utbedring av ventilasjon i bodene.

Ifølge opplysninger fra borettslagets forretningsfører vil det i nær fremtid være behov for å planlegge omfattende arbeid på byggets fasade. Styret er i en tidlig fase og arbeider med å innhente prisanslag for nødvendige utbedringer. Det er foreløpig ikke besluttet hvordan arbeidet skal gjennomføres eller finansieres. Aktuelle alternativer er bruk av oppsparte midler i borettslaget og/eller opptak av lån. Det vurderes også om arbeidene skal utføres samlet eller fordeles over flere år. Dersom opptak av lån er aktuelt vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, eventuelt at det tas opp som sak under ordinær generalforsamling. Det må påregnes at tiltaket kan medføre økning i borettslagets fellesgjeld og dermed økte felleskostnader.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 41 624 072,- pr 25-02-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
12131313223, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 25.02.2026: 37 351 016
Andel av saldo: 927 453
Første termin/første avdrag: 20.06.2024 (siste termin 20.06.2045)

Flytende rente

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling. Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 258 552.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 117 409.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS.

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
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: 67 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 73 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
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Leiligheten har ikke parkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3924, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 263 m². Felles tomt eid av borettslaget. Areal er hentet fra kommunale opplysninge

Byggeår
2007 ifølge kommunen.

Innhold
5. etasje
BRA-i 67 m²: Entré, to soverom, bad, kjøkken og stue
BRA-e 1 m²: Utebod

I tillegg kommer sportsbod i borettslagets felles bodanlegg i første etasje på 5 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 byggetegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er laget en vegg mellom kjøkken og entré. En av dørene fra soverommet i stuen er kledd igjen. Tiltakene er ikke søknadspliktig, og kun til informasjon.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppersystem, induksjonstopp og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte over og under dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett og flis. Veggene har malte flater. Himlingene har malt gipsplater, malt betong og systemhimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malte glatte dører.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i rørskap på badet. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet. Det mekaniske avtrekket ble byttet i 2025.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Oso fra 2018 plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert på stua.

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: En vrider på soveromsvinduet er ødelagt. Det mangler dekkpropper. Det er malingsflass og sår på innvendige foringer.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Parketten har en del merker. Det er merker i gulv etter skyvedørsgarderobe har hoppet av skinna. Det er diverse sprekker på vegger.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er sår og hakk i dørblad og karmer.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettsete er ødelagt.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er skruehull etter feilmontering. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er diverse småsår.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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:
1.pkt: Sprekk i en flis bak vaskemaskin. Skaden har vært der siden før jeg kjøpte leiligheten.

2.pkt: Ny kurs på kjøkkenet. Ny lampe i taket på kjøkkenet. Tre spotter i taket på badet, samt nytt lys over speilet. Arbeidet ble gjort av Arctic installasjon AS i 2019.

12.pkt: Byttet avtrekksvifte i 2026.

17.pkt: Ny kurs på kjøkken. Arbeidet ble gjort av Arctic installasjon i 2019.

20.pkt: Tidligere eier har bygd om vegg i gangen og bygget igjen dør i stua.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold:
Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet langs Strandvegen på Tromsøyas sørside, et område kjent for sin sentrale plassering med både Tromsø sentrum og Telegrafbukta i gangavstand. I nærområdet finner du flere matbutikker, apotek og treningssenter, noe som gir en praktisk og funksjonell hverdag. Det er kort vei til busstopp som gir gode forbindelser og rask adkomst til øvrige deler av Tromsø.

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 datert 25.01.2007. Det fremkommer av den midlertidig brukstillatelsen at det er en forutsetning for denne midlertidige brukstillatelsen at sanitærinstallasjoner i de siste 5 leilighetene er ferdigstilt i samsvar med det som fremgår av kontrollerklæring fra Rørleggermester Reidar Skagseth AS.G Gjenstående arbeider må utføres innen 01.07.2007.

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
Elektrisitet. Gulvvarme på bad/vaskerom og entre.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan leies ut i sin helhet.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og friområde i Kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er avsatt til blokkbebyggelse og kommunalteknisk virksomhet i eldre reguleringsplan med navn "Strandkanten boligbydel", plan ID 1426 og ikrafttredelsesdato 26.04.2000. Den er også avsatt til kjørevei i bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan med navn "Strandkanten boligbydel, del VIII", plan ID 1510 og ikrafttredelsesdato 25.02.2002.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1970 med navn "Områderegulering Sørbyen", plan ID 1987 med navn "Detaljregulering for Meieriet", plan ID 1722 med navn "Sjøkanten senter, Lanesbukt". 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 1 039 497,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 157 988,-.

Andel felles formue
kr 80 780,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 25-02-2026

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Hilde Erikstad

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

Andre relevante opplysninger
Iht vedtekter/husordningsregler er det forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva)..
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Lars Emil Brattland i MOTAKST AS den 27-02-2026.

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 27.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.03.2026
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 30.11.2005
Midlertidig brukstillatelse, datert 25.01.2007
Matrikkelrapport, datert 25.02.2026
Grunnkart, datert 25.02.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Ansvarlig megler
Kristine Henriksen
Fagansvarlig / Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
Epost: kristine.henriksen@em1nn.no

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








HAVILA KYSTRUTEN








MUNCH








beko









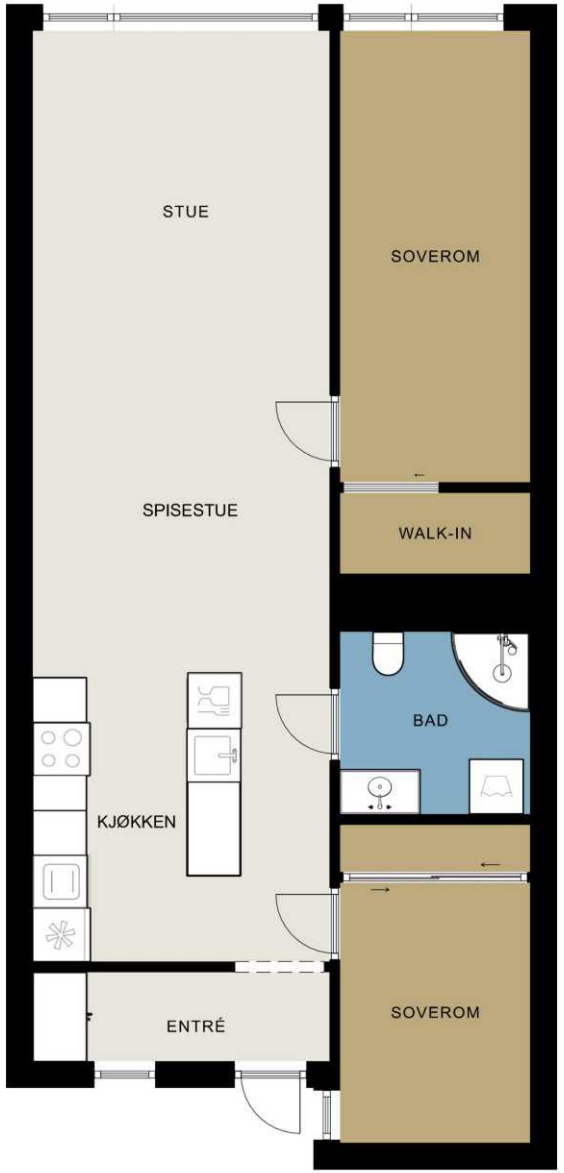

HAVILA KYSTRUTEN


COOL PEOPLE
LIVE HERE
LOVE
ME





Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet
Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3924
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4603 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AF3771

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Medansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@motakst.no
415 93 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 13.06.2005, mottatt fra kommunen.

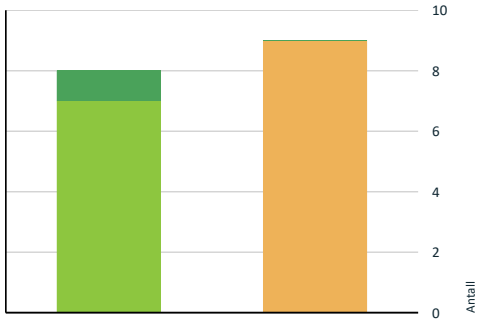
Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Rominndelingen er endret ved etablering av en skillevegg mellom entré og kjøkken.
– Én av to dører til soverom er bygget igjen.

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Boligblokken ble byggegodkjent den 13.06.2005 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 25.01.2007.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Byttet kjøkkenet.
2025	Modernisering	Byttet mekaniske avtrekket.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En vrider på soveromsvinduet er ødelagt.
Det mangler dekkpropper.
Det er malingsflass og sår på innvendige foringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vrideren må byttes ut og det bør monteres dekkpropper.
Foringene bør utbedres.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett og flis.
Veggene har malte flater.
Himlingene har malt gipsplater, malt betong og systemhimling.

Gulvvarme på bad/vaskerom og entre.

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

Parketten har en del merker.
Det er merker i gulv etter skyvedørsgarderobe har hoppet av skinna.
Det er diverse sprekker på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skyvedørene bør utbedres.

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

TG 2 Innvendige dører

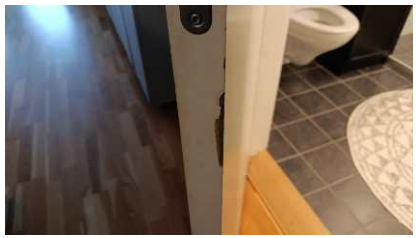
Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører.

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

Det er sår og hakk i dørblad og karmer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Svertesopp er registrert

Mykfugen er slitt og med svertesopp.
Det er diverse hakk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Det anbefales å utbedre mykfugene.
Fliser med skade utgjør kun visuelt forringelse.

Tilstandsrapport





Kontroll av fall mot sluk.





5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettsete er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Toalettsete bør byttes.





5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte over og under dørbladet.



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppersystem, induksjonstopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skruehull etter feilmontering.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er diverse småsår.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.





Kontroll av røropplegg.



5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

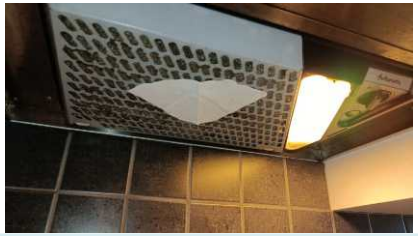
Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen. Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.
Det mekaniske avtrekket ble byttet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Oso fra 2018 plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.



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

El-skap med automatsikringer og måler plassert på stua.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarseklæringer er ikke fremvist for nyanlegget.
Det foreligger samsvarserklæringer for:
- Installasjon for kjøkken datert 13.08.2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el -kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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

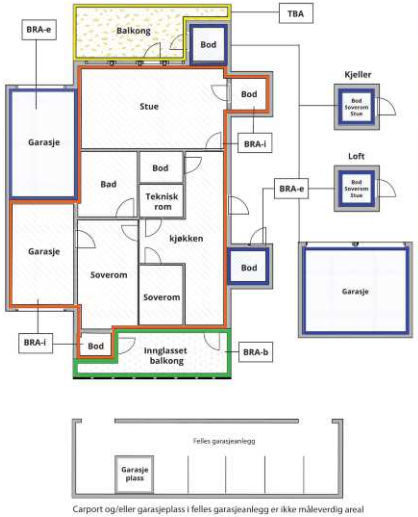
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.Etasje	67	1		68	
1.Etasje		5		5	
SUM	**67**	**6**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Soverom 1, soverom 2, entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utebod	
1.Etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 13.06.2005, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Rominndelingen er endret ved etablering av en skillevegg mellom entré og kjøkken.
– Én av to dører til soverom er bygget igjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør
	Hilde Erikstad	Kunde

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	3924		0	1263.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjøstranda 167

Hjemmelshaver
Brl På Første Rad 1

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRL PÅ FØRSTE RAD 1	890480462		Boligbyggelaget Nord	Erikstad Hilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
44	1 070 000	80 780	*31.12.2025*	927 452	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		255 000
Omløpsmidler:		1 847 665	Samlet innskuddskapital:		37 608 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	411 384	Langsiktig gjeld (+):	+	42 771 924
Disponible midler:		1 436 281	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		80 379 924

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5. etasje med adkomst via felles svalgang.
Bygget ligger ved sjøkanten med flott utsikt over sundet og fastlandet. Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum.
Umiddelbar nærhet til kaipromenade, matbutikk og bussholdeplass med hyppige avganger i retning sentrum og UNN/UiT.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Strandkanten boligbydel", plan-ID 1426. Ikrafttredelse 26.04.2000.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Borettslagets tomt har et areal på ca. 1263 m².
Tomten er opparbeidet med lek- og oppholdsplasser. Asfaltert/steinlagt adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på andelen av betydning for kjøper.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk fra 2006, bygd over fem plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjellerytterv egger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong.
Ytterv egger er utvendig tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Sjøstranda 167 , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	25.02.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.02.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	13.06.2005	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	25.01.2007	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	
4	10.03.2026	
5	10.03.2026	Endret under lovligheter angående rominndeling og bygd igjen dør.
6	10.03.2026	Endret tekst under lovligheter angående rominndeling og bygd igjen dør.

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 3600:2018 (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.

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

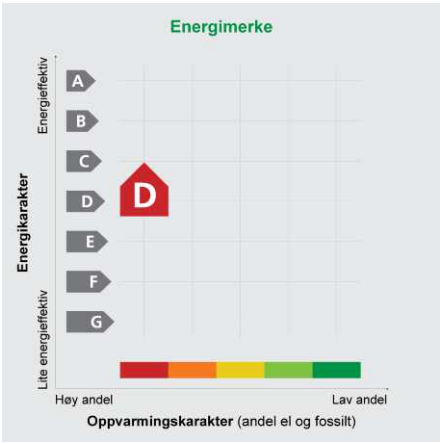
Personvern

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøstranda 167
Postnr	9006
Sted	Tromsø
Andels-/leilighetsnr.	44 / 167
Gnr.	119
Bnr.	3924
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	190871088
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-909847
Dato	30.07.2018



Innmeldt av	Bjørn Tore Lindsøe Østvang

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjøstranda 167
Postnr/Sted: 9006 Tromsø
Leilighetsnummer: 167
Bolignr:
Dato: 30.07.2018 16:43:15
Energimerkenummer: A2018-909847
Ansvarlig for energiattesten: Bjørn Tore Lindsøe Østvang
Energimerking er utført av: Bjørn Tore Lindsøe Østvang

Gnr: 119
Bnr: 3924
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 190871088

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

bankID SIGNERT 03.03.2026 Erikstad, Hilde

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

Hilde Erikstad

Boligen

Sjøstranda 167
9006 TROMSØ

5501-119/3924/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i en flis bak vaskemaskin. Skaden har vært der siden før jeg kjøpte leiligheten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Artic innstalasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs på kjøkkenet. Ny lampe i taket på kjøkkenet. Tre spotter i taket på badet, samt nytt lys over speilet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Byttet avtrekksvifte

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Artic Innstalasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs på kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- **Ja**

Tidligere eier har bygd om vegg i gangen og bygget igjen dør i stua.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

- **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**

Bolig 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.

Byutvikling
Tromsø kommune

Nord - Tre AS
Pb. 2502

9266 TROMSØ

R0VUK/45390908 Geomatikk

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	3774/07-ROBLIE 05/2487-SISHEN	Robert Lied Telefon: 77 79 00 00	25.01.2007

STRANDVN. B7, 119/3924 - BOLIGBYGG
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver: Tromsø Bygg AS

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer **649/05**.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 gis det **midlertidig brukstillatelse** for:

Boligbygg B7 med tilhørende adkomst.

Det er en **forutsetning** for denne midlertidige brukstillatelse at sanitærinstallasjoner i de siste 5 leiligheter er ferdigstilt i samsvar med det som framgår av kontrollerklæring fra Rørleggermester Reidar Skagseth AS.

Gjenstående arbeider må utføres **innen 01.07.2007**.

Ferdigattest utstedes etter anmodning når det foreligger dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer mottatt her 18.01.2007. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Ved henvendelser til Byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 05/2487.

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

Med vennlig hilsen

Sissel Henriksen
for Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Robert Lied
Robert Lied
ingeniør

Kopi til:
- Tromsø Bygg AS, Pb. 2502, 9266 TROMSØ





FASADE ØST

FASADE VEST

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
13.05.2005 200519
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
18.04.05 15177
ARK.K.
KASS.

A3302	RAMMESØKNAD
PROSJEKT	B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TILTAKSHAVER	TROMSØ BYGG AS
TEGNING	FASADE ØST OG VEST

Code: arkitektur as



FASADE NORD

FASADE SØR

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
13.05.2005 200520
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
18.04.05 15177
ARK.K.
KASS.

A3301	RAMMESØKNAD
PROSJEKT	B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TILTAKSHAVER	TROMSØ BYGG AS
TEGNING	FASADE NORD OG SØR

Code: arkitektur as

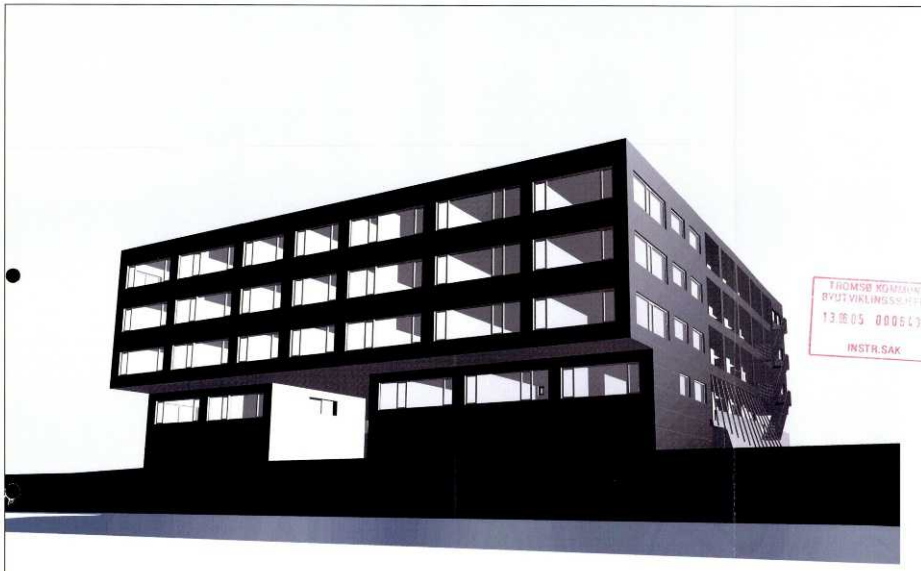


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
13.06.05 000643
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING BEH.
18.04.05 15177
ARK.K. KASS.

A9001	RAMMESØKNAD
PROSJEKT	B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TILTAKSHAVER	TROMSØ BYGG AS
TEGNING	PERSPEKTIV 9001
Dato 150405	Kontr. KMI	Godkj. OE	Prosjekterende OE

Code. arkitektur as

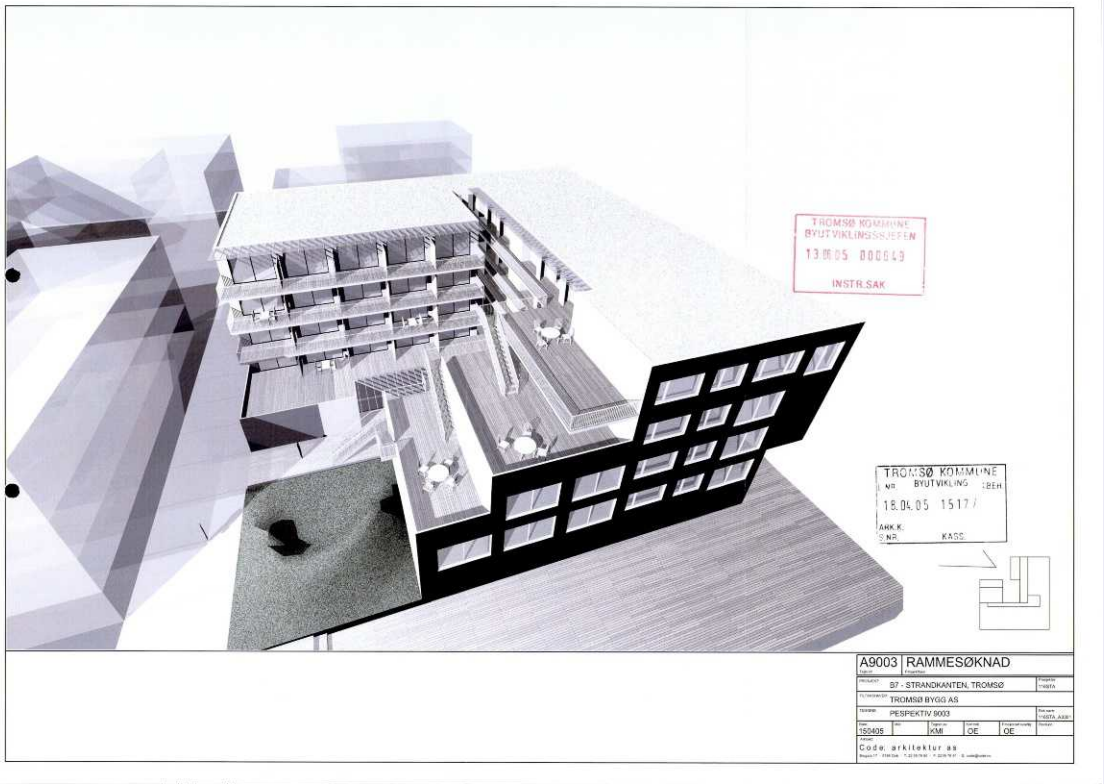


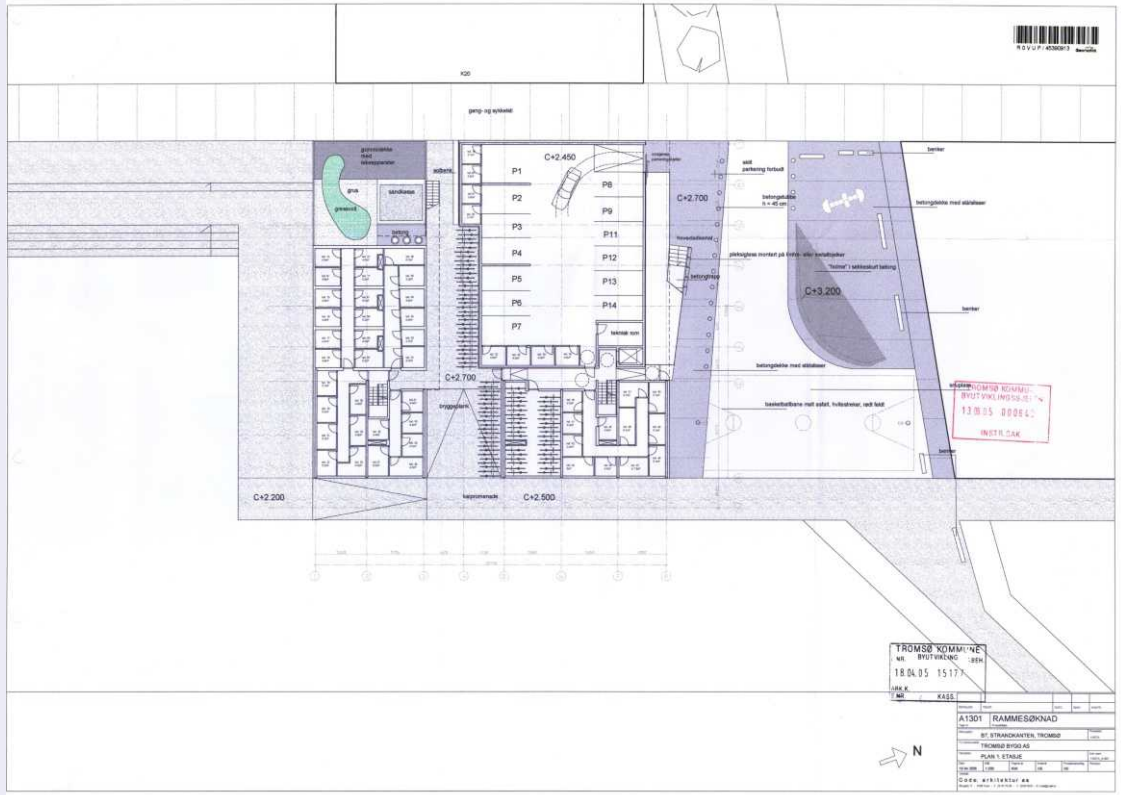
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
13.06.05 000643
INSTR.SAK

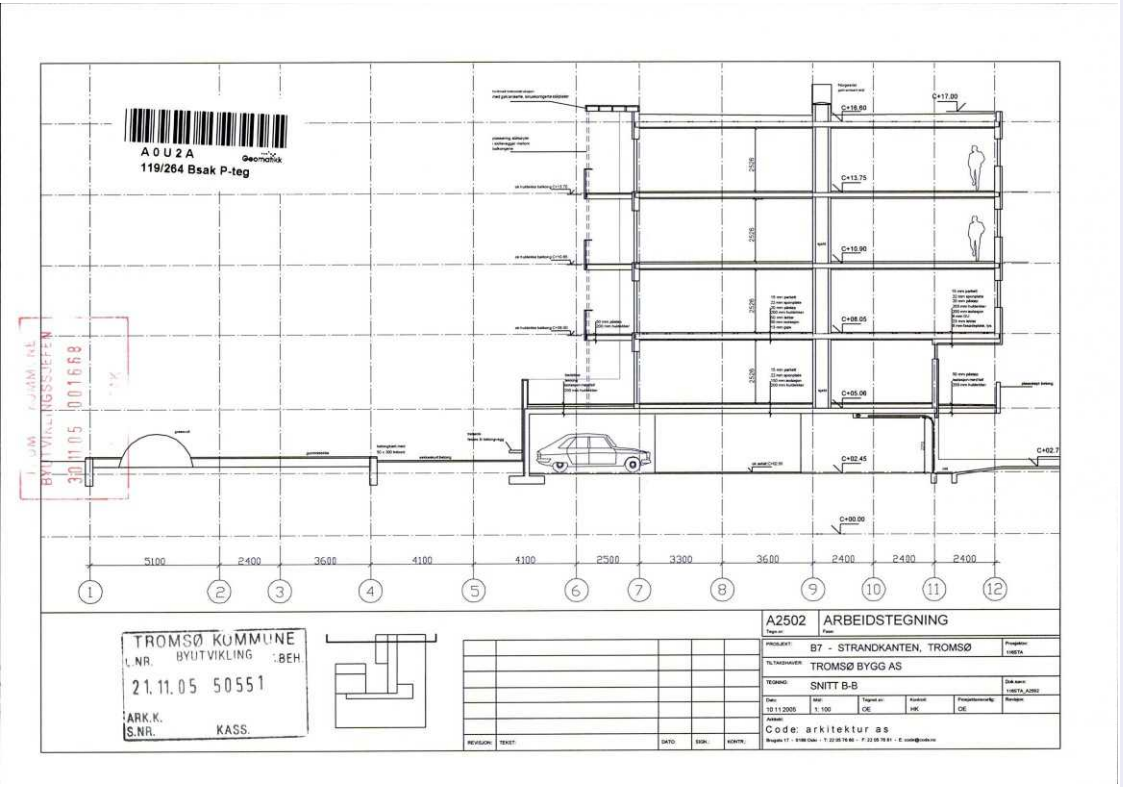
TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING BEH.
18.04.05 15177
ARK.K.

A9002	RAMMESØKNAD
PROSJEKT	B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TILTAKSHAVER	TROMSØ BYGG AS
TEGNING	PERSPEKTIV 9002
Dato 150405	Kontr. KMI	Godkj. OE	Prosjekterende OE

Code. arkitektur as


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKTOREN
13.06.05 000049
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING
18.04.05 1517
ARK.K.
SNR. KASS
A9003 RAMMESØKNAD
S7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TROMSØ BYGG AS
PERSPEKTIV 9003
150405
KMI
OE
OE
Code. arkitektur as


gang- og sykkelst
C+2.450
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P11
P12
P13
P14
C+2.700
C+3.200
C+2.200
C+2.500
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKTOREN
13.06.05 000049
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING
18.04.05 1517
ARK.K.
SNR. KASS
A1301 RAMMESØKNAD
S7, STRANDKANTEN, TROMSØ
TROMSØ BYGG AS
PLAN 1. ETASJE
Code. arkitektur as
N



Vedtekter
for
BRL På første rad 1 Org. nr. 890 480 462

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.
Endret på generalforsamling06.05.2008

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BRL På første rad 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntill fire varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering

12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser

Andelene 1, 18, 22, 26, 30, 32, 36, 37 40, 43, 45, 46 og 51 har enerett til bruk av en parkeringsplass hver i parkeringskjelleren. Hver andel har rett til bruk av en anvist plass.
Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelen, bare overføres til andelseiere i BRL På første rad 1
Bruksretten til parkeringsplassen kan leies bort til beboere i BRL På første rad 1.

13. Husdyrhold

13-1 Forbud mot husdyrhold

Det er forbud mot husdyrhold i borettslaget. Andelseiere/leietakere som har spesielt behov / grunner for å ha husdyr, kan søke styret om dette. Det utarbeides en avtale som regulerer rammene knyttet til dyrehold i borettslaget.

14. Bydelsforening / velforening

14-1 Pliktig medlemsskap i bydelsforening / velforening

Borettslaget plikter å være medlem av bydelsforening / velforening (navn fylles inn når disse foreligger). Medlemsskapet i bydelsforeningen / velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i bydelsforeningen / velforeningen.

15. Nøkler og adgang til tekniske rom og installasjoner

15-1 Plikt til å gi adgang til tekniske rom og installasjoner

Borettslaget og borettslagets andelseiere plikter å gi borettslagets leverandører av varer og tjenester adgang til alle tekniske rom og installasjoner. Andelseierne plikter å medvirke til at målere av enhver art blir avlest for avregning.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for BRL På første rad 1

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene

og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets (og dermed også borettslagets) energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseierr er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres borettslagets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Innkalling til ordinær generalforsamling i BRL På Første Rad 1

Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:30
Sted: Thon Hotel Polar

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i BRL På Første Rad 1, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

25.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i BRL På Første Rad 1

Fullmakt - generalforsamling torsdag 03.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i BRL På Første Rad 1 torsdag 03.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

BRL På Første Rad 1

Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:30
Sted: Thon Hotel Polar

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

5 RYDDING AV SYKKELBOD

6 AUTOMATISK DØRÅPNER

7 KORTTIDSUTLEIE

8 KODELÅS

9 FREMTIDIG VEDLIKEHOLD AV BLOKKA

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 25.03.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 141 931 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 130 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 30.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem. Styremedlem Simen Thoresen er på valg.

Styremedlem velges for to år.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer. Varamedlemmer Veronica Andersen og Kenneth Dalan er på valg.

Varamedlemmene velges for 1 år.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges til varamedlem for 1 år.

5. Rydding av sykkelbod

Sykkelboden er trang og fylt med mange sykler som ser ut som de ikke brukes. Dette gjør det vanskelig for beboerne å få plass til sine sykler. For å frigjøre plass foreslås det å rydde boden for gamle og ubrukte sykler.

Forslag til gjennomføring:

Sykler markeres i god tid før vårdugnaden. Syklene som ingen eier kan deretter bli solgt, kastet eller gitt bort til beboere som ønsker det.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å gjennomføre rydding av sykkelboden i forbindelse med vårdugnaden.

Styrets innstilling: Styret har en plan om å gjennomføre rydding av sykkelbod våren 2025.

6. Automatisk døråpner

Døra til inngangen i 1.etasje er tung å åpne, noe som gjør det vanskelig for beboere med sykkel, barnevogn og rullestol, eller ved inn- og utflytting. For å gjøre adkomsten enklere for alle foreslås det å installere en automatisk døråpner. Dette vil øke både tilgjengeligheten og brukervennligheten i hverdagen.

Forslag til vedtak: Borettslaget kjøper og installerer en automatisk døråpner.

Styrets innstilling: Styret vil se på det og vurdere om dør bør byttes ut og om kodelås og dørpumpe kan være en god løsning.

7. Korttidsutleie

Hyppig utleie på airbnb. I borettslag kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene kan ikke fravikes i vedtektene.

Forslag til vedtak: Skal det gjøres begrensninger, eventuelt hvilke?

8. Kodelås

Flere tilfeller av tyveri i postgangen.

Forslag til vedtak: Montere kodelås på ytterdør i postgangen.

9. Fremtidig vedlikehold av blokka

Etter diverse arbeid på blokken de siste årene bemerkes det at fasaden generelt sett begynner å bli i dårlig stand.

I nær framtid må det planlegges omfattende arbeid på fasaden.

Dette kan enten finansieres via oppsparte midler eller lån i banken.

Forslag til vedtak: Styret henter inn prisanslag på arbeid med å utbedre fasaden.

Det må sjekkes om det blir mest kostnadseffektivt å ta alt på en gang eller strekke det ut over flere år.

Årsmelding 2024 for BRL På Første Rad 1

Generelle opplysninger

BRL På Første Rad 1, org.nr.890480462, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 51 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430302. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. BRL På Første Rad 1 benytter "Bevar HMS" for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

BRL På Første Rad 1 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 1 258 552.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 25 766.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 1 436 280.

I tillegg har boligselskapet kr 1 263 827 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Hilde Erikstad
Styremedlem, Simen Thoresen
Styremedlem, Eva Ersfjord
Varamedlem, Kenneth Dalan
Varamedlem, Veronica Andersen

Styrets formål er å forvalte byggingsmassen og dets andeler i henhold til lover og vedtekter, samt ivareta andelseiernes bointeresser.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 55 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Fremleie/utleie: Alle leieforhold er søknadspliktige. Pr mars 2025 er det registrert 2 leieforhold

Nye beboere: Det har vært 4 eierskifter siden forrige generalforsamling

Oppfølging av service og avtaler

Vi er som borettslag lovpålagt å ha en rekke serviceavtaler i orden. Følgende serviceoppdrag har etter avtale blitt utført det siste året:

* HMS årsgjennomgang. Styret abonnerer på programvaren. Bevar HMS for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet.

* Heis: Borettslaget benytter seg av Arvan ved heisutrykkning, og Heis1 til pålagt heiskontroll. Heiskontroll og nødvendig service ble gjennomført i februar 2024.

* Vannsjekk: Vannsjekk av alle leiligheter ble gjennomført høsten 2024. Det ble avdekket en del avvik, men de fleste feil kunne beboerne enkelt fikse selv.

* Gjennomført taksjekk uten noen anmerkninger.

Vedlikehold og oppgraderinger

* Nummermerket alle etg på nordsiden av blokken

* Montert nytt kamerasystem i postgangen og utvidet til å også gjelde garasjen.

* Reparert tak over veranda i 5. etg.

* Festet løse fasadeplater på østveggen.

* Foret ned tak rundt inngang til garasje for å motvirke kuldebroer. Samtidig tettet sprekker og trekkerør i garasjen for å forhindre kaldtrekk inn i enkelte leiligheten.

Styrets planer i 2025

* For neste periode vil det arbeides med oppfølging av serviceavtaler, Bevar HMS og utførelse av løpende vedlikehold ihht vedlikeholdsplanen.

* Styret vil opprette dialog med banken for å se på dagens rente vi har på lån. Se om vi kan forhandle frem bedre betingelser.

* Dugnad til våren og høsten. Det vil bestilles inn søppelcotainer i forbindelse med dugnader.

* Det vil bli bestilt vindusvask som utføres i løpet av mai. Forhåpentligvis før 17. mai om været tillater det.

* Nummermerking i hver etg sør i blokka

* Vedlikeholde eventuelt bytte noen av dørene i fellesarealet. Kodelås på dør i postgangen.

* Rydde sykkelboden for sykler som ingen eier.

* Utbedring av ventilasjon i bodene.

Årsmelding er godkjent av styret 03.03.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 290 038	5 339 980	5 035 641	5 396 044
IN-nedkvittering		63 259	63 259	48 778	66 862
Andre driftsinntekter	2	8 309	5 900	8 146	6 501
Sum inntekter		**5 361 606**	**5 409 139**	**5 092 564**	**5 469 407**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	64 554	64 737	60 390	65 902
Styrehonorar	4	115 000	115 000	115 000	130 000
Revisjonshonorar	5	9 701	9 500	8 820	10 381
Forretningsførerhonorar		88 281	88 288	83 565	92 703
Konsulenttjenester	6	123 371	22 000	16 013	21 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	241 763	490 000	173 478	426 250
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	86 849	30 000	83 255	105 000
Annet vedlikehold	9	77 468	42 000	43 346	79 050
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	57 316	66 000	58 176	87 500
Kostnader TV/Internett		172 995	180 000	170 748	170 748
Forsikringsskader	11	-10 000	0	10 000	0
Forsikring	12	169 353	129 195	129 008	185 146
Eiendomsavgift og renovasjon	13	683 488	695 000	667 720	702 760
Energi og brensel	14	37 382	42 000	42 584	43 000
Andre driftskostnader	15	27 248	43 500	32 862	42 500
Sum kostnader		**1 944 770**	**2 017 220**	**1 694 965**	**2 162 440**
Driftsresultat		**3 416 836**	**3 391 919**	**3 397 599**	**3 306 967**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	108 555	23 000	73 715	25 000
Finanskostnader	17	2 266 839	2 295 768	1 981 392	2 214 558
Resultat finansposter		**-2 158 284**	**-2 272 768**	**-1 907 677**	**-2 189 558**
Ordinært resultat før skatt		**1 258 552**	**1 119 151**	**1 489 922**	**1 117 409**
Årets resultat		**1 258 552**	**1 119 151**	**1 489 922**	**1 117 409**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 258 552	0	1 489 922	0
Sum disponeringer		**1 258 552**	**0**	**1 489 922**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 410 514	1 410 514	1 239 424	1 436 280
Periodens resultat		1 258 552	1 119 151	1 489 922	1 117 409
Avdrag på lån		-1 028 597	-1 058 536	-1 170 121	-1 090 846
IN nedkvittering		-63 259	-63 259	-48 778	-66 862
Innskudd øremerkede midler		-140 931	0	-99 934	-50 000
Endring i disponible midler		**25 766**	**-2 644**	**171 090**	**-90 299**
Sum disponible midler		**1 436 280**	**1 407 870**	**1 410 514**	**1 345 981**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	89 841 446	89 841 446
Tomter	19, 23	4 000 000	4 000 000
Sum varige anleggsmidler		**93 841 446**	**93 841 446**
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	20	7 650	7 650
Øremerkede bankinnskudd	21	1 263 827	1 122 896
Sum finansielle anleggsmidler		**1 271 477**	**1 130 546**
Sum anleggsmidler		**95 112 924**	**94 971 993**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	14 561
Forskuddsfakturerte kostnader		167 992	151 277
Fordring finansieringsforetak		8 141	23 109
Sum fordringer		**176 133**	**188 947**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 669 543	1 491 542
Innestående på skattetrekkskonto		1 990	1 760
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 671 533**	**1 493 302**
Sum omløpsmidler		**1 847 665**	**1 682 249**
SUM EIENDELER		**96 960 589**	**96 654 242**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital 01.01		14 655 728	13 165 806
Årets endringer i egenkapital		1 258 552	1 489 922
Sum egenkapital 31.12		**16 169 280**	**14 910 728**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	42 771 924	43 863 780
Borettsinnskudd	22, 23	37 608 000	37 608 000
Sum langsiktig gjeld		**80 379 924**	**81 471 780**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 141	0
Leverandørgjeld		285 621	152 548
Skyldig off. myndigheter		3 106	2 736
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 508	5 076
Påløpte renter		73 397	72 307
Påløpte avdrag	23, 24	35 611	39 067
Sum kortsiktig gjeld		**411 384**	**271 734**
Sum gjeld		**80 791 309**	**81 743 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 960 589**	**96 654 242**

31.12.24
BRL På Første Rad 1

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Hilde Erikstad	Eva Ersfjord	Simen Thoresen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 734 960	1 734 936	1 636 716	1 839 900
Garasjeleie	23 400	23 400	23 400	23 400
Vindusvask	25 992	25 992	25 992	25 992
Renter lån	2 269 951	2 295 768	1 984 429	2 214 558
TV - Internett	170 748	170 748	170 748	170 748
Inntekter dugnad	30 600	30 600	30 600	30 600
Avdrag lån	1 034 387	1 058 536	1 163 756	1 090 846
Sum	**5 290 038**	**5 339 980**	**5 035 641**	**5 396 044**

Borettslaget består av 51 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	7 109	4 700	5 778	6 500
Andre inntekter	1 200	1 200	2 368	1
Sum	**8 309**	**5 900**	**8 146**	**6 501**

Andre inntekter er innkrevd strøm for el-billading.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	45 900	45 645	42 300	47 015
Påløpte feriepenger	5 508	5 760	5 076	5 642
Arbeidsgiveravgift	12 711	12 877	12 421	12 799
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	435	455	401	446
Yrkesskadeforsikring	0	0	192	0
Sum	**64 554**	**64 737**	**60 390**	**65 902**

Borettslaget har en vaktmester på timelønn.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	115 000	115 000	115 000	130 000
Sum	**115 000**	**115 000**	**115 000**	**130 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 701	9 500	8 820	10 381
Sum	**9 701**	**9 500**	**8 820**	**10 381**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	10 707	12 000	9 188	11 500
Teknisk rådgivning	112 664	10 000	6 825	10 000
Sum	**123 371**	**22 000**	**16 013**	**21 500**

Økonomisk rådgivning er årlig gebyr IN-ordning, kr 6 375 og bistand fra BONORD i forbindelse med gjennomføring av generalforsamling.
Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS, Plussplan, Vannsjekk, og teknisk bistand levert av BONORD.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	223 222	400 000	52 632	350 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	65 000	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	18 541	15 000	120 846	40 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	10 000	0	26 250
Sum	**241 763**	**490 000**	**173 478**	**426 250**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 415	0	0	75 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	64 125	10 000	27 699	10 000
Reparasjon og vedlikehold heis	21 309	20 000	55 556	20 000
Sum	**86 849**	**30 000**	**83 255**	**105 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	16 428	0	0	17 000
Renhold	22 488	25 000	22 217	13 000
Sommer- og vintervedlikehold	0	2 000	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 491	5 000	3 957	7 550
Annet vedlikehold	35 060	10 000	17 172	39 500
Sum	**77 468**	**42 000**	**43 346**	**79 050**

Annet vedlikehold er utbetaling dugnad kr 10 200. Dugnadspenger innkreves gjennom felleskostnadene og tilbakebetales til de som deltar på dugnaden. Resterende er utgifter til gjennomføring av dugnad og containerleie.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	27 660	35 000	33 282	36 500
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	3 166	3 000	0	3 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	26 490	28 000	24 894	47 500
Sum	**57 316**	**66 000**	**58 176**	**87 500**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-10 000	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
Sum	**-10 000**	**0**	**10 000**	**0**

Egenandel kr 10 000, betalt tilbake til boligselskapet fra en andelseier, gjelder en skade fra 2023.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	137 048	118 000	118 998	153 495
Premie sikringsfond felleskostnader	32 305	11 195	10 010	31 651
Sum	**169 353**	**129 195**	**129 008**	**185 146**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	525 728	538 000	511 232	545 000
Eiendoms- og festeavgift	157 760	157 000	156 488	157 760
Sum	**683 488**	**695 000**	**667 720**	**702 760**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	37 382	42 000	42 584	43 000
Sum	**37 382**	**42 000**	**42 584**	**43 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	15 000	1 443	0
Driftsmateriale	16 742	3 000	813	18 000
Kontorrekvisita	0	500	393	500
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	523	0	0	0
Drivstoff	118	500	219	500
Styrekostnader	478	3 000	4 010	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	10 000	3 846	5 000
Bank og kortgebyrer	2 722	2 000	2 118	2 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	20 020	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	4 790	1 500	0	5 000
Sum	**27 248**	**43 500**	**32 862**	**42 500**

Andre driftskostnader er importgebyr og kjøp av fugleskremsel og flagg.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	108 555	23 000	73 715	25 000
Sum	**108 555**	**23 000**	**73 715**	**25 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 266 839	2 295 768	1 981 392	2 214 558
Sum	**2 266 839**	**2 295 768**	**1 981 392**	**2 214 558**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Infrastruktur El-bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 708 000	133 446
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 708 000	133 446
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	89 708 000	133 446
Anskaffelsesår :	2007	2021
Antatt levetid i år :		

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

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 000 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 3921

Note 20 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Strandkanten Bydelsforening SA	51	150	7 650
Sum aksjer og andeler	**51**	**150**	**7 650**

Note 21 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	1 122 896	1 022 963
Innskudd	140 931	99 934
Sum	**1 263 827**	**1 122 896**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	37 608 000	37 608 000
Sum	**37 608 000**	**37 608 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	80 415 535	81 510 847
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	93 841 446	93 841 446

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**12131313223**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	56 100 000
Lånesaldo 01.01:	41 367 281
Avdrag i perioden:	1 032 053
Lånesaldo 31.12:	**40 335 229**
Saldo 5 år frem i tid:	34 227 287
Andelssaldo 01.01:	2 535 565
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	63 259
Andelssaldo 31.12:	**2 472 307**
Sum pantegjeld for lån:	**42 807 535**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131313223	20	953 822	19 076 440
	28	759 242	21 258 776

Resultat og balanse med noter for BRL På Første Rad 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BRL På Første Rad 1

Styreleder	Hilde Erikstad (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Eva Ersfjord (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Simen Thoresen (sign.)	03.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i BRL På Første Rad 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BRL På Første Rad 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: VA4W4-QD42I-7YQXM-894OI-7817W-JVLKI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VA4W4-QD42L-7YQXM-894OI-7817W-JVLKI

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."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-13 14:54:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VA4W4-QD42L-7YQXM-894OI-7817W-JVLKI

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BRL På Første Rad 1 torsdag 03.04.2025 kl. 18:30 - Thon Hotel Polar.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
12 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Elin Magnussen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Eva Ersfjord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Siri Lindstrøm er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 25.03.2025.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Sak utgår.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 141 931 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 115 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 30.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem. Styremedlem Simen Thoresen er på valg.

Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Simen Thoresen velges til styremedlem for 2 år.

Trond-Eirik Henriksen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer. Varamedlemmer Veronica Andersen og Kenneth Dalan er på valg.

Varamedlemmene velges for 1 år.

Vedtak:

Kenneth Dalan velges til varamedlem for 1 år.

Kamille Hofsøy Steffensen velges til varamedlem for 1 år.

5. Rydding av sykkelbod

Sykkelboden er trang og fylt med mange sykler som ser ut som de ikke brukes. Dette gjør det vanskelig for beboerne å få plass til sine sykler. For å frigjøre plass foreslås det å rydde boden for gamle

Vedtak:

Sykler markeres i god tid før vårdugnaden. Syklene som ingen eier kan deretter bli solgt, kastet eller gitt bort til beboere som ønsker det.

6. Automatisk døråpner

Døra til inngangen i 1.etasje er tung å åpne, noe som gjør det vanskelig for beboere med sykkel, barnevogn og rullestol, eller ved inn- og utflytting. For å gjøre adkomsten enklere for alle foreslås det å installere en automatisk døråpner. Dette vil øke både tilgjengeligheten og brukervennligheten i hverdagen.

Vedtak:

Ny dør settes inn med kodelås og dørpumpe.

7. Korttidsutleie

Hyppig utleie på airbnb. I borettslag kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene kan ikke fravikes i vedtektene.

Vedtak:

Styret sender ut informasjon angående lovverk rundt korttidsutleie, samt at andelseier gir tilstrekkelig informasjon til leietaker angående søppelhåndtering og lignende.

Styret sjekker med Bonord hvilke sanksjonsmuligheter borettslaget har med tanke på korttidsutleie og overtredelser.

8. Kodelås

Flere tilfeller av tyveri i postgangen.

Vedtak:

Se vedtak sak 6.

9. Fremtidig vedlikehold av blokka

Etter diverse arbeid på blokken de siste årene bemerkes det at fasaden generelt sett begynner å bli i dårlig stand.

I nær framtid må det planlegges omfattende arbeid på fasaden.

Dette kan enten finansieres via oppsparte midler eller lån i banken.

Vedtak:

Styret henter inn prisanslag på arbeid med å utbedre fasaden.

Det må sjekkes om det blir mest kostnadseffektivt å ta alt på en gang eller strekke det ut over flere år.

Dersom opptak av lån er aktuelt vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, eventuelt at det tas opp som sak under ordinær generalforsamling.

Protokoll for BRL På Første Rad 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Magnussen (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Eva Ersfjord (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Siri Lindstrøm (sign.)	05.04.2025

Eiendomsrapport

Rapportdato : 25.2.2026

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Påliteligheten 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 / 3924 / 0 / 0

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
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	FO	Friområde

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1426	Strandkanten boligbydel	Eldre reguleringsplan	26.04.2000	B7a	Blokkbebyggelse
1426	Strandkanten boligbydel	Eldre reguleringsplan	26.04.2000	M3	Kommunalteknisk virksomhet

side: 1

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1510	Delfelt VIII, Statoiltomta, Strandkanten sør	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	25.02.2002	T3	Kjørevei

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
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan			

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?
NEI - Eiendommen er ikke 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 25.2.2026

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-119/3924/0

Bruksnavn	FELT BB7A	Beregnet areal	1 263.5
Etablert dato	02.04.2004	Historisk oppgitt areal	1 264.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn

☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring

☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BRL PÅ FØRSTE RAD 1	890480462	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	09.08.2012	03.09.2012		
OP - Oppmålingsforretning	09.08.2012	04.09.2012		
FE - Feilretting	29.03.2010	22.04.2010		
OP - Oppmålingsforretning	29.03.2010	22.04.2010	091033	
DL - Kart- og delingsforretning	02.04.2004		M084053	

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
☑	☐	☐	☐	☐		1 263.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190871088	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 190871088: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 593.0
Antall boenheter	51	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	3 593.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.06.2005	02.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	24.06.2005	07.12.2005
TB - Tatt i bruk	25.01.2007	26.01.2007
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.01.2007	19.04.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	46.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	46.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	61.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	54.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	46.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	46.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	74.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	58.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	49.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	59.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0501	74.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	48.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	48.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	49.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	49.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	64.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	49.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	13	626.0	0.0	626.0	0.0
H05	12	676.0	0.0	676.0	0.0
H03	14	767.0	0.0	767.0	0.0
H04	12	676.0	0.0	676.0	0.0
H01	0	848.0	0.0	848.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sjøstranda	75		9006 TROMSØ
Sjøstranda	77		9006 TROMSØ
Sjøstranda	79		9006 TROMSØ
Sjøstranda	81		9006 TROMSØ
Sjøstranda	83		9006 TROMSØ
Sjøstranda	85		9006 TROMSØ
Sjøstranda	87		9006 TROMSØ
Sjøstranda	89		9006 TROMSØ
Sjøstranda	91		9006 TROMSØ
Sjøstranda	93		9006 TROMSØ
Sjøstranda	95		9006 TROMSØ
Sjøstranda	97		9006 TROMSØ
Sjøstranda	99		9006 TROMSØ
Sjøstranda	101		9006 TROMSØ
Sjøstranda	103		9006 TROMSØ
Sjøstranda	105		9006 TROMSØ
Sjøstranda	107		9006 TROMSØ
Sjøstranda	109		9006 TROMSØ

Sjøstranda	111	9006 TROMSØ
Sjøstranda	113	9006 TROMSØ
Sjøstranda	115	9006 TROMSØ
Sjøstranda	117	9006 TROMSØ
Sjøstranda	119	9006 TROMSØ
Sjøstranda	121	9006 TROMSØ
Sjøstranda	123	9006 TROMSØ
Sjøstranda	125	9006 TROMSØ
Sjøstranda	127	9006 TROMSØ
Sjøstranda	129	9006 TROMSØ
Sjøstranda	131	9006 TROMSØ
Sjøstranda	133	9006 TROMSØ
Sjøstranda	135	9006 TROMSØ
Sjøstranda	137	9006 TROMSØ
Sjøstranda	139	9006 TROMSØ
Sjøstranda	141	9006 TROMSØ
Sjøstranda	143	9006 TROMSØ
Sjøstranda	145	9006 TROMSØ
Sjøstranda	147	9006 TROMSØ
Sjøstranda	149	9006 TROMSØ
Sjøstranda	151	9006 TROMSØ
Sjøstranda	153	9006 TROMSØ
Sjøstranda	155	9006 TROMSØ
Sjøstranda	157	9006 TROMSØ
Sjøstranda	159	9006 TROMSØ
Sjøstranda	161	9006 TROMSØ
Sjøstranda	163	9006 TROMSØ
Sjøstranda	165	9006 TROMSØ
Sjøstranda	167	9006 TROMSØ
Sjøstranda	169	9006 TROMSØ
Sjøstranda	171	9006 TROMSØ
Sjøstranda	173	9006 TROMSØ
Sjøstranda	175	9006 TROMSØ

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Sjøstranda 75, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 1263 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-25

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

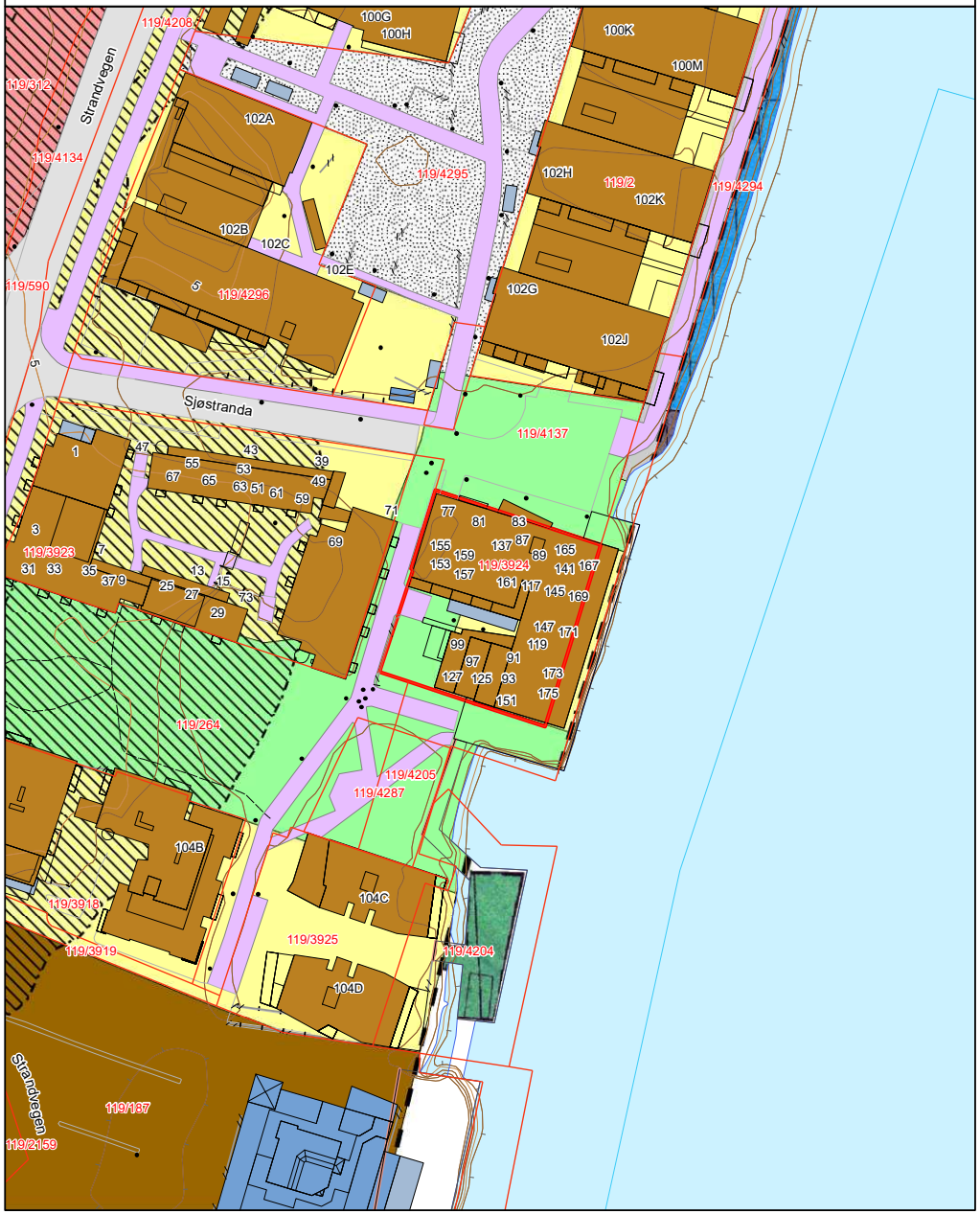
Adresse: Sjøstranda 75, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-25

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

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

Reguleringsplan

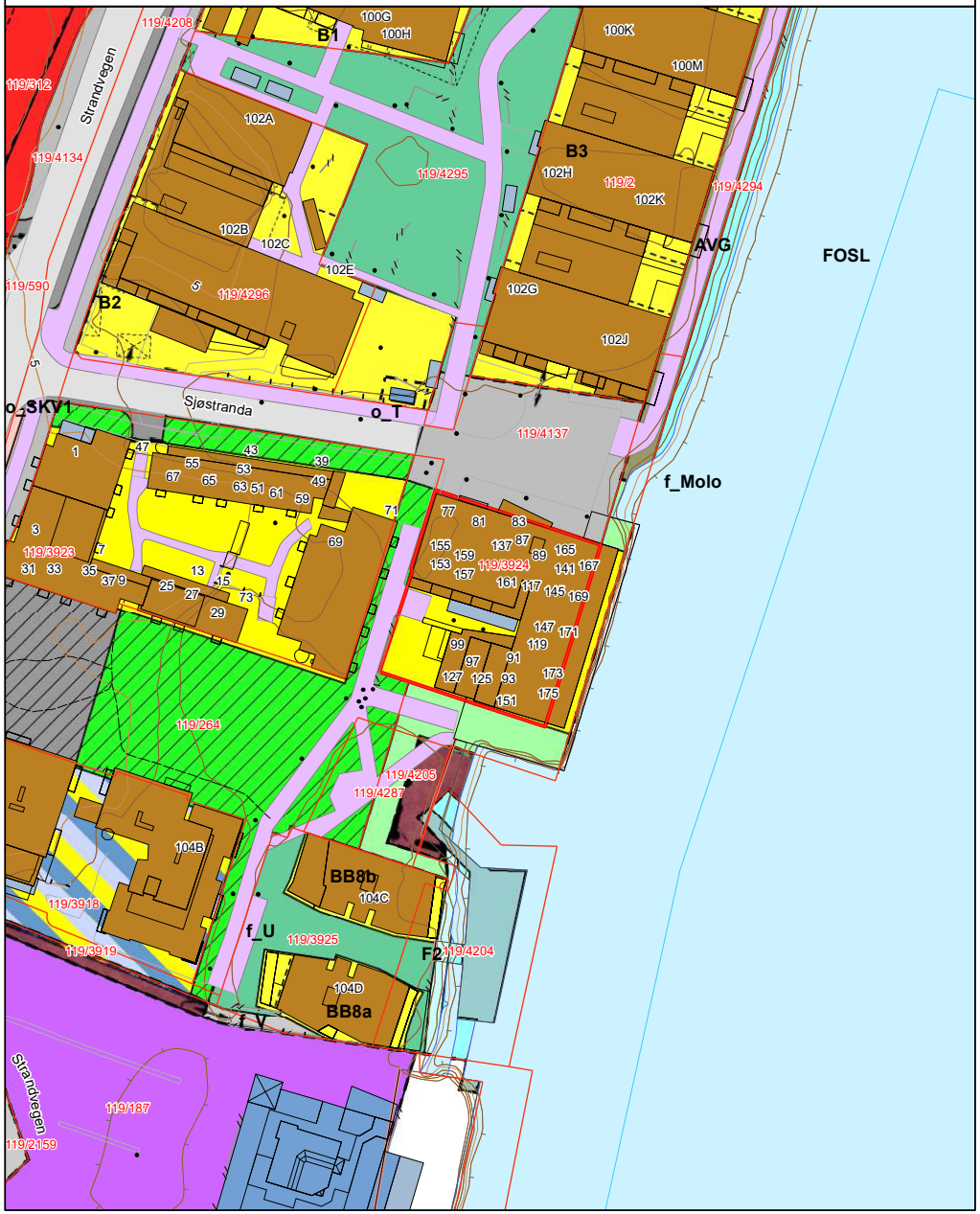
Adresse: Sjøstranda 75, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1426
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-25

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

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

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- 6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 6900 - Angitt formål sjø og vassdrag med m/u tilh. strandsone komb. m. andre angitte hovedformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Bussholdeplass
- Turveg
- Privat småbåtanlegg (land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning / Kontor

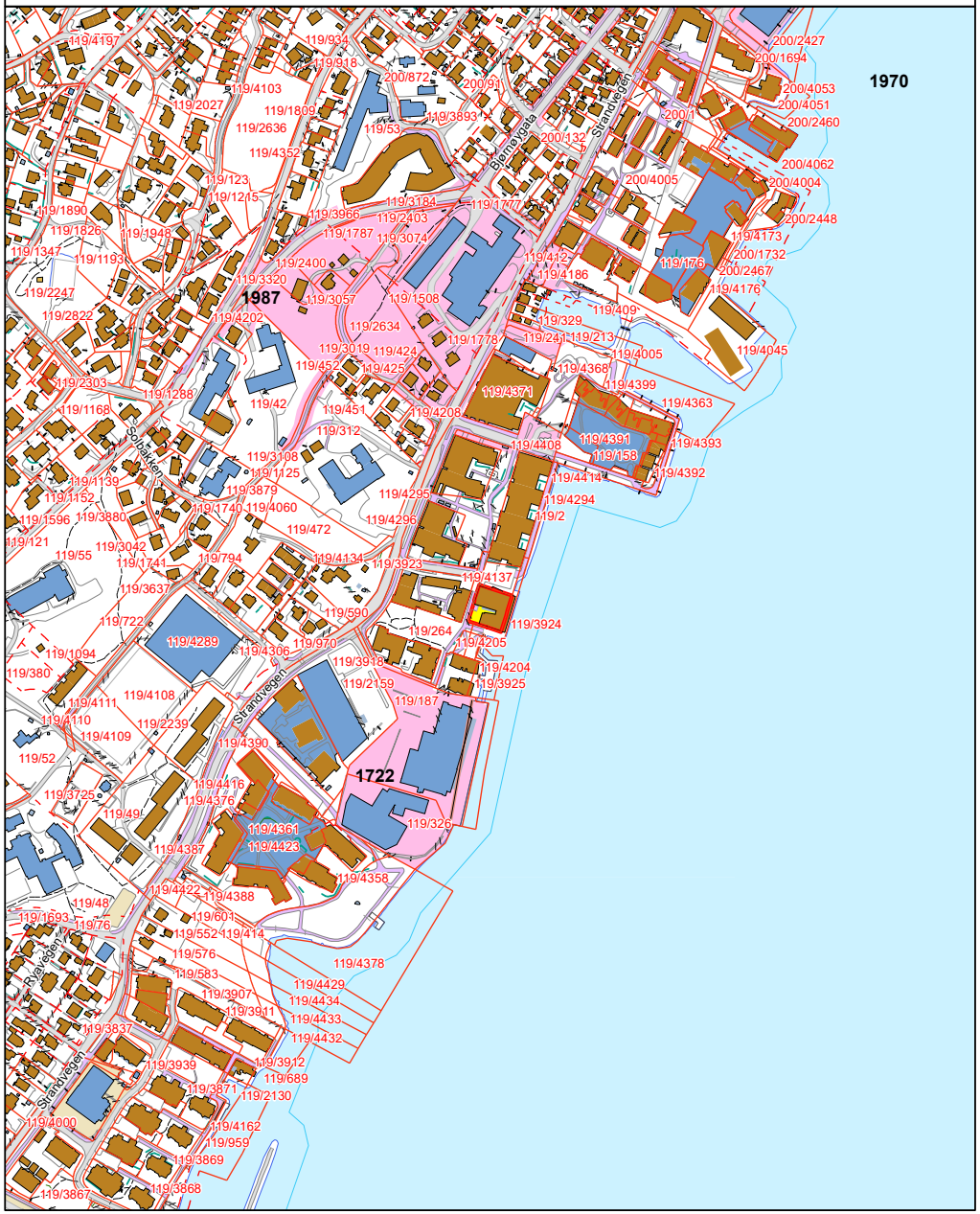
Pågående regulering

Adresse: Sjøstranda 75, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0
Planident:1987,1722

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-25

Tromsø kommune
Byutvikling

N



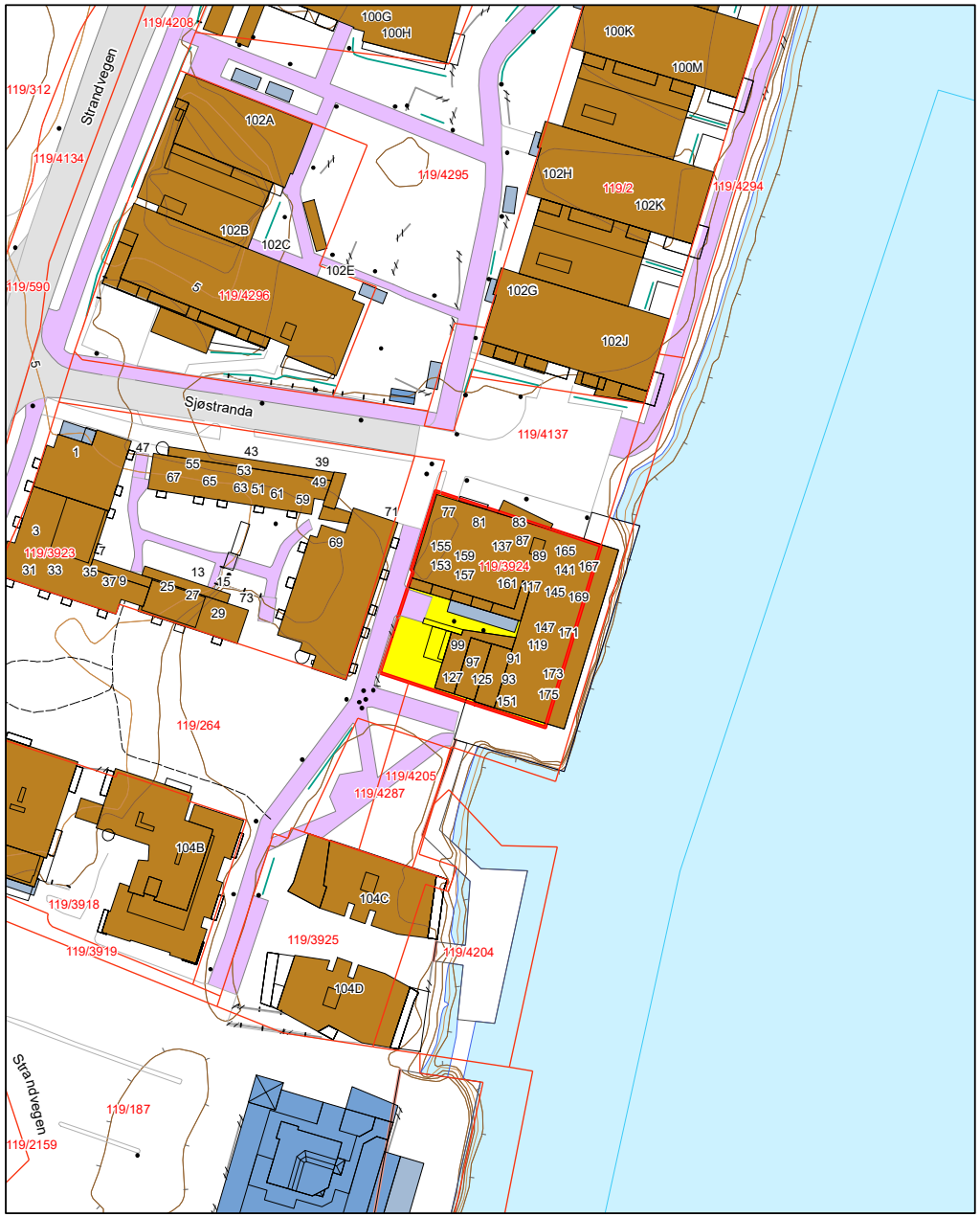
Oversiktskart

Adresse: Sjøstranda 75, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1263 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-25

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Sjøstranda 75, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1263 m² Dato: 2026-02-25

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 : 25.2.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1263.5		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7730239.59	652771.22	Ikke spesifisert	5.22	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
2	7730241.23	652766.26	Ikke spesifisert	9.37	Ukjent		Terrengmålt	10	0
3	7730244.15	652757.36	Ikke spesifisert	13.61	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	0
4	7730248.41	652744.43	Ikke spesifisert	5.95	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	7730250.27	652738.78	Ikke spesifisert	21.07	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
6	7730270.28	652745.38	Ikke spesifisert	0.48	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
7	7730270.41	652744.92	Ikke spesifisert	16.11	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
8	7730285.81	652749.66	Ikke spesifisert	34.13	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
9	7730275.12	652782.07	Ikke spesifisert	15.58	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
10	7730260.22	652777.51	Ikke spesifisert	4.95	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
11	7730255.49	652776.06	Ikke spesifisert	2.89	Ukjent		Terrengmålt	10	0
12	7730252.72	652775.22	Ikke spesifisert	13.73	Ukjent		Tatt fra plan	10	0

side: 1

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DELPLAN VIII, STRANDKANTEN SØR - PLAN NR. 1510

Dato:..... 29.01.02
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 25.02.02
Dato for siste revisjon: 18.07.13
Dato for Byrådets vedtak/egengodkjenning ME……..... 15.08.13
Endring gjelder **Pkt. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

I

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

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

1.2. Bolig/strandpromenade

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Parkeringsplasser og bodareal under bakken tilhører plan 1619, B8 Strandkanten og skal ha sin adkomst herfra.

2.2 Over dekke skal beplantning realiseres i hht. godkjent utomhusplan datert 30.04.2010 for delfelt VIII.

2.3 Takkonstruksjon over parkeringsanlegg må dimensjoneres for akseltrykk til maskiner som skal vedlikeholde, brøyte friareal og strandpromenade.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

Det gis ikke brukstillatelse for parkering- og bodareal før opparbeiding av punkt 2.2 er utført.

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjørevei

3.2. Offentlig snuplass/plass

3.3. Fortau

4. FRIOMRÅDER

4.1. Strandpromenade/turvei

5. FAREOMRÅDER

5.1. Nettstasjon (N)

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Kommunalteknisk anlegg (M)

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Felles avkjørsel (FT)

7.2. Felles fortau

7.3. Felles uteoppholdsrom (FL)

III

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Strandkanten, plan 504-1426, vedtatt 26.04.0 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder også for denne bebyggelsesplanen. I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende tilleggsbestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet. Der det er motsetning mellom bestemmelsene gjelder disse bestemmelser foran reguleringsplanen:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

a) Plassering: Bygningene skal plasseres med fasade i formålsgrense, som vist på plankartet. Der det ikke er i konflikt med bruk av uterommet eller annen bebyggelse, tillates justert plassering på inntil 2 meter. Samlet bebygd grunnareal skal ikke endres.

b) Innglasset areal Inngiasset areal som er tilrettelagt for opphold, og hvor det er lagt opp til nær visuell kontakt med utvendig naboskapsrom, skal ikke medregnes i T-BRA.

c) 1. etasje leiligheter: For leiligheter i 1. etasje som ikke ligger 0,5-1,0 meter høyere enn bakkeplan, gjelder at det skal etableres en buffersone mot felles uterom, enten i form av privat

uteplass, vegetasjon, eller andre fysiske tiltak. Leiligheter på bakkeplan skal ikke ha 2-roms høyde ut mot glassfasade (unngå innsyn).

d) Variert høyde og sol i uterom: Innen KB2O skal den sørøstligste bygningen, mot FL1, fortrinnsvis ha maksimal høyde C=+13,0. Dersom dette gjennomføres tillates byggehøyde på inntil C=+ 19,0 på en av de nordligste bygningene. Det tillates ikke påbygging i sør i ettertid.

e) Gangbroer: Svalgangbroer over felles uterom innen KB2O skal utformes slik at de er gjennomsiktige, lette og oppbrutte volumer som framstår som en del av uterommet istedenfor å dele rommet i to. Det skal ikke være kontinuerlige vegger som binder svalgangene sammen til ett høyt volum.

f) Uteareales: Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for 1. bolig før tilhørende naboskapsrom (FL7, FL8, FL9, FL1O og FL11) er ferdig opparbeidet i henhold til uteromsplan. Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for leilighet nr. 50 før det store parkrommet, FL1/ FL2/ FL3/ Fl er ferdig opparbeidet (jfr. pnkt 7.2 c) og d)).

g) Riving: Stiplet bebyggelse på plankartet tillates revet.

h) Mindre oppbygg: Heismaskinrom og trappeoppganger til takterrasser kan overstige maksimal angitt cotehøyde i den grad det er nødvendig av tekniske grunner. Oppbygget skal ha en utforming som er i tråd med og understreker byggets design.

1.2 Bolig/ strandpromenade

I området tililates bebyggelsen kraget ut over strandpromenaden. Bybyggelsen skal utformes i sammenhneg med boliger under pnkt. 1.1, og strandpromenaden skal opparbeides i tråd med detaljert uteromsplan, jfr. pnkt. 4.1. Det skal være fri høyde under bygning på minimum C+1 i (tilsvarer 3 etasjer) over strandpromenaden.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

a) På kjørevei nord i området tillates ikke vanlig personbiltransport øst for nettsatsjon N. Dette skal sikres gjennom skilting.

b) Innkjøring til parkeringskjeller skal være som vist på plankartet.

c) Funksjonshemmedes behov skal innarbeides i de detaljerte planer for offentlige trafikkområder.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Strandpromenade/ turvei

Området skal opprarbeides i tråd med detaljert uteromsplan, utarbeidet av fagkyndig innen landskapsarkitektur. Detaljert plan skal være basert på prinsipper i overordna uteromsplan for området, datert 30.10.01. Det skal foreligge forpliktende utbyggingsavtale for samkjørt utforming og matereialbruk for hele strandpromenaden innen reguleringsplan for Strandkanten.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Nettstasjon (N)

Det tillates etablert nettstasjon innen område N. Nettstasjonen skal være tilgjengelig med bil for utskifting av transformator.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Kommunalteknisk anlegg (M3)

Det tillates etablert miljøstasjon (avfallshåndtering og evt.teknisk anlegg) innen område M3.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjorsel (FT)

a) FT 1 er felles for områdene KB22 og B8 (som ikke inngår i bebyggelsesplanen). Eiendom Gnr. 119 Bnr. 187 skal ha fri bruksrett til FT 1.

b) Innkjøring til parkeringskjeller skal være som vist på plankartet.

7.2 Felles uteoppholdsrom (FL)

a) Felles uteoppholdsrom skal opparbeides i tråd med de detaljert uteromsplan/ landskapsplan som er utarbeidet av fagkyndig innen landskapsarkitektur, på bakgrunn av overordna uteromsplan for området, datert 30.10.01. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting av arbeidet tillates.

b) Det skal gjøres nødvendige opparbeidingstiltak, i samråd med ekspertise innen klima, i felles uteoppholdsrom for å dempe eventuell økning i turbulens når B8 er utbygd.

c) Naboskapsrom, FL7, FL8, FL9, FL1O og FL11 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innen det tilhørende byggeområdet.

d) Felles park og gangvei, FL1, FL2, FL3 og Fl skal svære ferdig opparbeidet, og belysning skal være ferdig innstallert, før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 50 innen bebyggelsesplanområdet.

e) For FL2 gjelder at det skal foreligge forpliktende utbyggingsavtale om samkjørt utforming og materialbruk for gangvei, med teknisk kulvert under, gjennom reguleringsplan for Strandkanten.

f) FL1, FL2 og FL3 er felles for alle beboere innen Strandkanten boligbydel.

g) FL4, FL5, FL6 og FL7 er felles for beboere innen område KB2O.

h) FL8 er felles for beboere i område BB7.

i) FL9, FL1O og FL11 er felles for beboere innen område KB22.

7.3 Felles fortau

a) Felles fortau ved FT1 er felles for områdene K22 og B8 (inngår ikke i planen).

b) Fortau skal ferdigstilles samtidig som felles avkjørsel, FT.

IV

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

• Aktuelle arealer skal skiltes i tråd med skiltplan, datert 30.10.01.

• Alle anlegg, bebyggelse og uterom, skal utformes slik at tilgjengeligheten for funksjonshemmede blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle.

Byutviklingssjefen / SRS

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. Utearealer

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.

SJØSTRANDA 167

Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbakken	Linje X31, 33, 34	3 min / 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes		13 min

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	10 min
102 elever, 10 klasser	0.7 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.)	10 min
282 elever, 17 klasser	0.8 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	5 min
288 elever, 14 klasser	2.1 km
Fagereng skole (1-7 kl.)	6 min
348 elever, 21 klasser	2.9 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	6 min
479 elever, 43 klasser	2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	26 min
60 elever, 2 klasser	1.9 km
Kongsbakken videregående skole	24 min
620 elever, 23 klasser	1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

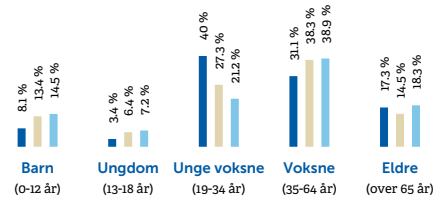
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Strandkanten Fus barnehage (1-6 år)	6 min
57 barn	0.5 km
Bjerkaker barnehage (1-5 år)	7 min
22 barn	0.5 km
Kveldrovegen barnehage (0-5 år)	13 min
55 barn	1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strandvegen	2 min
Post i butikk	0.2 km
Eurospar Strandveien	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

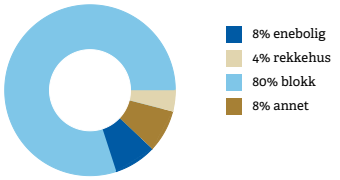
STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

SPORT

Bjerkaker skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
Tromsø lærerhøgskole	10 min
Aktivitetshall	0.7 km
EVO Tromsø Sør	13 min
Feel24 Strandgata	17 min

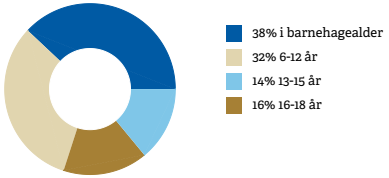
BOLIGMASSE



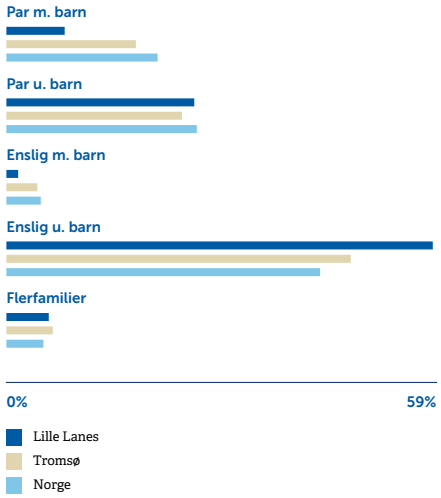
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	18 min
Apotek 1 Strandvegen	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



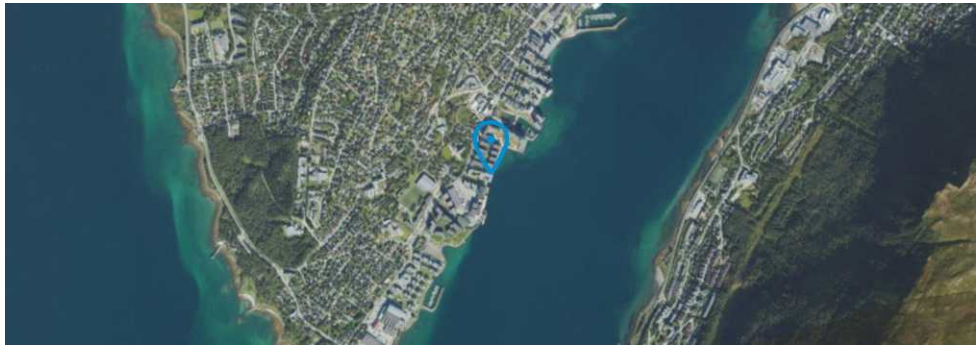
FAMILIESAMMENSETNING

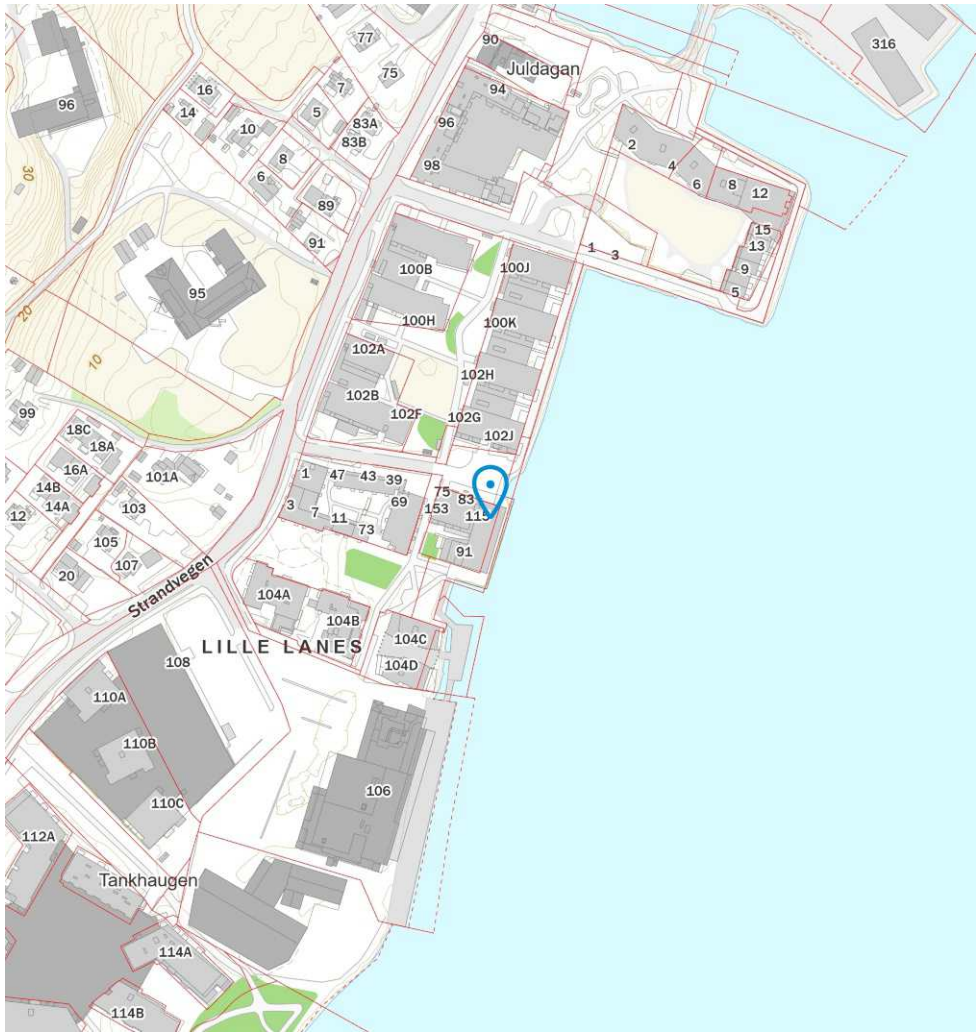


SIVILSTAND

		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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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: 18260030 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Sjøstranda 167, 9006 Tromsø.
Andelsnr. 44 i PÅ FØRSTE RAD 1BRL, org.nr. 890480462, 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: 18260030
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no