

Velkommen til

Solstrandvegen 123, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solstrandvegen 123
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 790 000,-
Omkostninger	kr	170 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 960 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 570,-

BRA/BRA-i	146 / 126 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2000
Etasjer	2

Energimerke D

Velkommen til Solstrandvegen 123!

En flott bolig med garasje og fantastisk utsikt.
Boligen går over to plan og inneholder blant annet romslig gang, stor stue, kjøkken, praktisk vaskerom/ bad, 3 soverom, bad/ wc og wc.
Godt med bodplass. Stor og solrik terrasse mot vest. Parkering i privat garasje og på tomt.

Boligen er en del av det attraktive sameiet Solstrand Terrasse. Eiendommen er plassert i den delen av Solstrandvegen som er sperret for gjennomkjøring, noe som gir lite trafikk i gaten.

Boligen er vendt mot vest og har svært gode solforhold og en flott utsikt. Boligen fordeler seg over de to øverste etasjene, men siden inngangspartiet er vendt mot Solstrandvegen kan man gå rett inn i boligen uten å ty til trapper. Inngangspartiet er tydelig avgrenset fra naboene slik at man kan disponere sitt eget uteområde.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solstrandvegen 123, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 436, Snr. 9, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 790 000,-
Omkostninger	kr	170 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 960 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 972 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 169 750,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 170 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 444,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 570,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, dugnad, snøbrøyting, bredbånd og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt som følgende:
Grunnleie kr. 5 407
Dugnad kr. 100
Snøbrøyting kr. 484
Signal Brebånd kr. 579

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

Forretningsfører
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: 126 m²
BRA totalt: 146 m²
TBA: 32 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Parkering i egen garasje, samt biloppstillingsplass for én bil. Garasjen er tinglyst tilleggsdel til seksjonen. Det er ikke tilrettelagt for el bil lading.

Sameiebrøk
121/1992

Sameiets eiendom
Gnr. 18, Bnr. 436, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 952 m². Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Eiendommen har en ideell andel på 1/54 i realsameie gnr. 18 bnr. 628. Området utgjør et ubebygd friområde på ca. 1 276 m² som disponeres i fellesskap av sameierne.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen har asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Byggeår
2000 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder:

Hovedetasje:
BRA-i 79 m²: Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 boder og stue/kjøkken.
BRA-e 32 m²

Loftetasje:
BRA-i 47 m²: Gang m/trapp, bad/wc og 3 soverom.

I tillegg frittstående garasje med BRA-e 20 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.

Bygningssakkyndig bemerker at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Dagens bruk samsvarer med godkjente bygningstegninger for garasjen, men ikke for boligen. Dette gjelder at vegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp, og at det er satt opp vegg mellom vindfang og hall. Nevnte tiltak utløser ikke søknadsplikt. Dagens bruk er kontrollert mot tegninger datert 11.12.1996 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Standard
Boligen fremstår godt vedlikeholdt, og med generelt god standard med alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Av oppgraderinger i senere tid kan det nevnes:
- Montert varmepumpe, utført av firma i 2023.
- Rørfornying i bygget, utført i regi av sameiet.

- Montert fibernett, utført i regi av sameiet.
- Montert ny vedovn, utført av firma i 2022.
- Bygget er malt utvendig, utført av firma i 2020.
- Montert ny skyvedør til terrassen, utført av firma i 2022.

Ovenstående er opplyst av eier.

Kjøkken hovedetasje:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benk og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom hovedetasje:
Gulvet har vinylbelegg. Vegger har malt tapet. Malt himling. Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Bad/vaskerom hovedetasje:
Vegger er tekket med våtromstapet. Himling har sparklet og malt gips. Gulvet har vinylbelegg. Elektrisk gulvvarme i rommet. Våtrommet har stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Våtrommet er utstyrt med utslagsvask, ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Bad/WC loftetasje:
Vegger har våtromstapet. Himling har sparklet og malt gips. Gulvet har vinylbelegg. Elektrisk gulvvarme i rommet. Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og overskap med lys, gulvmontert toalett, badekar og dusjgarnityr. Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulv har fliser, parkett, belegg og laminat. Vegger har malt tapet og panel. Himlinger har sparklet og malt gips. I hovedetasje er det gulvvarme i entré, bad/vaskerom. Loftsetasje har gulvvarme på bad/wc. Etasjeskille av trebjelkelag internt i boenheten og støpt betongdekke mot underliggende boenhet. Lakkert tretrapp som strekker seg mellom hoved- og loftsetasjen i leiligheten. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Én dør med glassfelt.

Pipe og ildsted:
Innvendig pipeløp som strekker seg fra leilighetens hovedetasje og over tak. Elementpipe fra byggeår. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken, toalett- og våtrom. Avtrekksvifte er plassert i kneloft mot nord.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe montert i hovedetasjen (stue). Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Sugeenhet er plassert i bod i hovedetasjen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken på ca. 200 liter plassert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår. El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré. Eier opplyser at sikringsskap ble skiftet i 2014. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for el-installasjonen i boligen. Det ligger én samsvarserklæring datert 02.11.2023 på servicejobb i Boligmappa. Dokumentasjon fra tilbake i tid finnes ikke. Det bør utføres en utvidet el-kontroll. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig). Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstilt.

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

TG2 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist manglende dampsperre mellom ytterveggen og kneveggen. Det er registrert fuktskjolder i enkelte deler av takkonstruksjonen mot nord. Avtrekkskanal fra ventilasjon er ikke isolert.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Stedvise glipper i skjøter av parkett i hovedetasjen. Etter fjerning av vegg mellom stue og kjøkken er gulvet supplert med innlimte parkettbiter, som avviker fra øvrig gulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist manglende isolasjon i etasjeskillet (observert fra kneloft mot nord).
- Bad/vaskerom hovedetasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad/WC loftetasje: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er lav himlingshøyde/skråtak i dusjsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner (sentralstøvsuger): Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ledninger fra taklampe i loftsetasjen er provisorisk isolert.
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 11: I regi av sameiet ble det utført rørfornying av faglært i 2024.

Pkt. 15: Det ble satt inn ny vedovn i 2022 pga lite skade i gammel vedovn. Arbeid utført av Neumann i 2022.

Pkt. 17: Sikringsskap satt inn i ca. 2014 av fagfolk. Firma usikkert.

Pkt. 22: Område ligger under område markert av kommunen som faresone for ras og skred.

Pkt. 24: Angående radon: Ikke forhøyet, er fortsatt installert i ene boden.

Pkt. 28: Mulig fremtidig vedlikehold som kan føre til økte kostnader.

Pkt. 29: Tilhørende garasje.

Pkt. 33: Garasje er privat og vedlikehold gjøres av eier og ikke av sameiet. Hele sameiet ble malt utvendig for noen år siden. Gammel treplatt på terrasse ble fjernet og det ble lagt nytt dekke. Det er montert port for snømåking på terrassen - den kan ikke låses, gitt beskjed til sameiet men har funnet teknikk for å låse den.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med ukjent oppbygging. Utvendig tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra kneloft mot nord, samt underliggende rom/etasje.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende panel.

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

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Terrassedør (mot øst): Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Terrassedør (mot vest): Isolert skyvedør med 3-lags isolerglassfelt fra 2022.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 32 m² med utgang fra stuen. Malt stående rekkverk med en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av betong, delvis bygget over et innredet boligrom. Terrassedekke er kledd med plastfliser.

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

Garasje:
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Støpt betongsåle mot grunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående panel. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med betongtakstein. Leddet garasjeport med motor som ifølge eier ble skiftet i 2023.

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

Beliggenhet
Boligen ligger på Reinen i Tromsdalen. Nærhet til turterreng, skole, barnehage, bussholdeplass og kjøpesenter. Stor terrasse med gode solforhold og flott utsikt over byen.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse og godkjente bygningstegninger for terrassehus og garasje, datert 11.12.1996. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet

krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kommunen opplyser i brev datert 05.05.2014 at de ikke har det fysiske dokumentet for midlertidig brukstillatelse i sine arkiver. Tromsø kommune bekrefter likevel at eiendommen ble godkjent i vedtak av 11.12.1996, og at midlertidig brukstillatelse er registrert i matrikkelen den 07.03.2000.

Oppvarming
Elektrisk, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

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
Boligen har fiber - Signal bredbånd.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Det følger av vedtekene pkt. 2.2 at den enkelte sameier kan leie ut sin eierseksjon, men må informere styret om dette. Ved framleie av leiligheten er eier forpliktet til i å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter/retningslinjer og eventuelt andre bestemmelser som gjelder sameiet, ifølge sameiets vedtekter pkt. 4.3.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i eldre reguleringsplan for "Hungeren - Gammelgård", med plan-ID 1277 datert

23.11.1994, og avsatt til samme formål i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.2017. Eiendommen er videre omfattet av bebyggelsesplan iht. reguleringsplan med plan-ID 1392, datert 11.11.1996 som gjelder vann- og avløpsanlegg, Felt B13, Nedre Kaldslett, pumpestasjon.

Reguleringsplankart, kommuneplankart og bebyggelsesplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for vegstøy (gul sone), samt faresone for ras og skred.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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 1 214 687,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 858 746,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Kjellaug Mortensen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 14047
Dato: 10.11.1999
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121 / 1992

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14047
Dato: 10.11.1999
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Litt om Sameiet Solstrand Terrasse:
- Sameiet består av 18 boliger og ingen næringsseksjoner.
- Leiligheten har seksjonsnummer 9 og seksjonsbrøk 121/1992.
- Styreleder er Birte Hansen Nordgård, e-post: solstrandterrasse@mittbonord.no
- Forretningsfører er BoNord.
- Sameiet har vedlikeholdsplan PlussPlan.

Dyrehold:
Sameiet har ingen regler om dyrehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere, jf. vedtektene pkt. 2.2. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Dugnad:
Når nødvendig forskjønning/rydding utendørs ansees ønskelig, vil styret
innkalle sameierne til dugnad. Det følger av vedtektene pkt. 12.4 at hver seksjon skal innbetale et fast beløp hver måned i dugnad, som skal fastsettes i årsmøte. For hver time utført dugnadsarbeid, rapportert til styret før 15. desember, skal seksjonseieren kompenseres med en måneds innbetaling.

Økonomi:
Årsresultat for 2024 viste et overskudd på kr. 155 969
Sameiet budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 181 542
Det foreligger per nå ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Arbeid i regi av sameiet:
Det har vært snakk om en kuldeproblematikk i enkelte leiligheter. Arbeid rundt isolering er satt på vent, og det er ikke vedtatt noe enda. I senere tid kan det medføre økte kostnader ved en evenutell utbedring av bygningsmassen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 18 900,- (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 Jarand Gamst i MOTAKST AS den 13-02-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 13.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 05.02.2026
Energiattest, datert 13.02.2026
Vedtekter, sist endret 02.04.2025
Husordensregler, sist endret 02.04.2025
Innkalling ordinært årsmøte 2025 med regnskap for år 2024
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2025
Protokoll fra ordinært årsmøte 2025
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025
Infoskriv om eierskifte
Bygningstegninger, datert 11.12.1996
Info fra kommunen ang. manglende midlertidig brukstillatelse, datert 05.05.2014
Seksjonering samt tinglyst rettighet, datert 10.11.1999
Matrikkelrapport, datert 30.01.2026
Grunnkart, datert 30.01.2026
Oversiktskart, datert 30.01.2026
Kommuneplankart, datert 30.01.2026
Reguleringsplankart, datert 30.01.2026
Bebyggelsesplankart, datert 30.01.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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



Velkommen til Solstrandvegen 123- En innholdsrik og velholdt selveierleilighet over to plan. Panoramautsikt. Stor,



Terrasse med flott utsikt
















Dove
FACE CLEAN LOTION





















Utsikt fra stue









Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (terrassehus)

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN

TROMSØ kommune

gnr. 18, bnr. 436, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4521 **Referansenummer:** PE9287

Foretak: Motakst AS **Takstingeniør:** Jarand Gamst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet (terrassehus)

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

Garasje

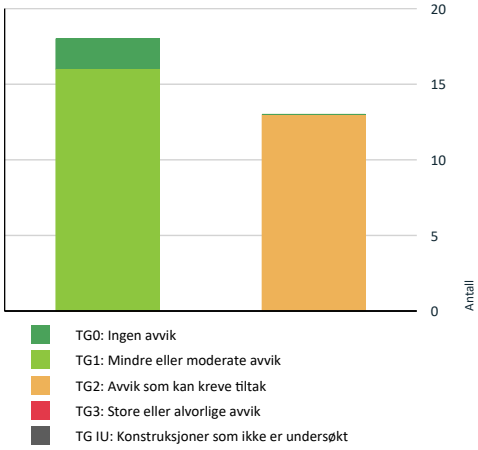
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (terrassehus)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (TERRASSEHUS)



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten holder generelt god standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

Opplyst av eier:
- Montert varmepumpe, utført av firma i 2023.
- Rørfornying i bygget, utført i regi av sameiet.
- Montert fibernett, utført i regi av sameiet.
- Montert ny vedovn, utført av firma i 2022.
- Bygget er malt utvendig, utført av firma i 2020.
- Montert ny skyvedør til terrassen, utført av firma i 2022.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med ukjent oppbygging.
Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra kneloft mot nord, samt underliggende rom/etasje.

Det ble fuktmålt i tilgjengelige deler takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er påvist manglende dampsperre mellom ytterveggen og kneveggen.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte deler av takkonstruksjonen mot nord.
Avtrekkskanal fra ventilasjon er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedre utettheter i dampsperren. Innhent dokumentasjon, om mulig.
Utettheter i dampsperren kan føre til luftlekkasjer med transport av varm og fuktig inneluft opp i kaldere konstruksjoner. Dette kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre uoppdagede skader på konstruksjonen over tid.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør (mot øst): Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør (mot vest): Isolert skyvedør med 3-lags isolerglassfelt fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 32 m2 med utgang fra stuen. Malt stående rekkverk med en høyde på ca. 91 cm.
Konstruksjon av betong, delvis bygget over et innredet boligrom. Terrassedekke er kledd med plastfliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendig vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for skjulte skader og uforutsette kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har fliser, parkett, belegg og laminat.
Vegger har malt tapet og panel.
Himlinger har sparklet og malt gips.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Entré, bad/vaskerom
Loftsetasje: Bad/wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise glipper i skjøter av parkett i hovedetasjen.
Etter fjerning av vegg mellom stue og kjøkken er gulvet supplert med innlimte parkettbiter, som avviker fra øvrig gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av parketten bør påregnes.
Overflater for øvrig fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.





Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betongdekke.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 9 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende isolasjon i etasjeskillet (observert fra kneloft mot nord).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er et avvik fra forventet standard som kan påvirke lyd- og varmeisolasjon.
Det bør etterisoleres i de delene av etasjeskillet hvor det mangler isolasjon.



TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig pipeløp som strekker seg fra leilighetens hovedetasje og over tak.
Type: Elementpipe.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2022.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Sotluke montert ved ildstedet. Pipen ble sist feiiet i 2022.





TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Lakkert tretrapp som strekker seg mellom hoved- og loftsetasjen i leiligheten.
Høyde på rekkverk: Ca. 96 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 10 cm.

Mindre avvik: Trappen har noe knirk ved belastning.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Én dør med glassfelt.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling har sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Elektrisk gulvvarme i rommet.
Gulvet er flatt, tettesjikt ved dørterskel har oppbrett på ca. 30 mm.





Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask, ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

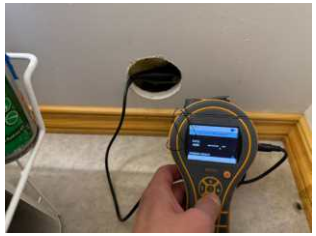


Funksjonstest av avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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%.



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har våtromstapet.
Himling har sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er lav himlingshøyde/skråtak i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Dusjløsningen er uegnet.



LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Elektrisk gulvvarme i rommet.
Gulvet er flatt, tettesjikt ved dørterskel har oppbrett på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





Kontroll av fall mot sluk.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og overskap med lys, gulvmontert toalett, badekar og dusjgarnityr.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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%.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benk og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvet har vinylbelegg.
Vegger har malt tapet.
Malt himling.

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.



Funksjonstest av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i bad/vaskerom.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Fordelere for rør-i-rør er montert åpent, ikke i fordelerskap, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Det er montert automatisk vannstopper med fuktsensor i kjøkkenskap, som gir en risikoreduserende funksjon.







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken, toalett- og våtrom.
Avtrekksvifte er plassert i kneloft mot nord. Siste service ble utført i 2021.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe montert i hovedetasjen (stue).

Mindre avvik: Det er ikke etablert drenering fra utvendig del av pumpen.

Eier opplyser at varmepumpen er montert for ca. 2 år siden og det har ikke vært utført service i ettertid.
For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.





TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Tilstandsrapport

Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.
Sugeenhet er plassert i bod i hovedetasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på ca. 200 liter plassert i vaskerommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.



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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1999 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår. Eier opplyser at sikringsskap ble skiftet i 2014.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for el-installasjonen i boligen.
Det ligger én samsvarserklæring datert 02.11.2023 på servicejobb i Boligmappa. Dokumentasjon fra tilbake i tid finnes ikke.

4. 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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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 bør utføres en utvidet el-kontroll.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstilt.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

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

⚠ 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.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ledninger fra taklampe i loftsetasjen er provisorisk isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Elektriske ledninger må sikres forskriftsmessig, eventuelt at ny lampe monteres.
Uten radonmåling foreligger det usikkerhet rundt radonnivået i boligen og eventuell helserisiko kan ikke vurderes.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Temakart - radon

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle mot grunn.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående panel.
Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Leddet garasjeport med motor.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2023	Opplyst av eier:	Skiftet motor til garasjeport.

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

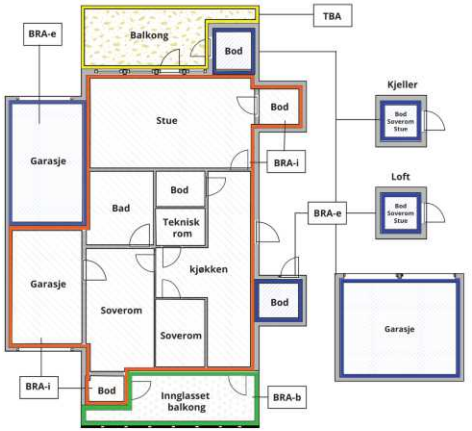
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet (terrassehus)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	79			79	32
Loftsetasje	47			47	
SUM	**126**				**32**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, bod 1, bod 2, stue/kjøkken		
Loftsetasje	Gang m/ trapp, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Kjellaug Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	18	436		9	2952 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Solstrandvegen 123

Hjemmelshaver

Mortensen Kjellaug

Kommentar

Takstingeniøren besitter ingen informasjon ang. felles formue/gjeld for eierseksjonen.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Solstrand Terrasse	121 / 1992	Boligbyggerlaget Nord	995897083

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Reinen i Tromsdalen. Nærhet til turterreng, skole, barnehage, bussholdeplass og kjøpesenter. Stor terrasse med gode solforhold og flott utsikt over byen.

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 boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Hungeren - Gammelgård", plan-ID 1277. Ikrafttredelse 23.11.1994.

Om tomten

Sameiet tomt som har et areal på ca. 2 952 m². Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Terrassehus med eierseksjoner fra 1998, bygd over 5 plan (respektive boenhet ligger i plan 4-5) Til boligen hører det med frittstående garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Hensynssone

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for vegstøy .

Byggemåte

Etaskjeskille internt i boenheten av trebjelkelag, og mot underliggende boenhet av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende panel.
Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering i egen garasje.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	10.02.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	23.01.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	23.01.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	11.12.1996	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	04.02.2000	Midlertidig brukstillatelse for boligen, iht. matrikkel.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	02.11.2023	Samsvarserklæring på servicejobb. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	11.12.1996	Godkjente bygningstegninger av garasjen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 436
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areal som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

bankID SIGNERT 05.02.2026
Mortensen Kjellaug

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

Kjellaug Mortensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solstrandvegen 123
9020 Tromsdalen

5501-18/436/0/9

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: I regi av sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rørfornying

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Neumann

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny vedovn i 2022 pga lite skade i gammel vedovn

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?:** 2014

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap satt inn i ca 2014 av fagfolk.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Område ligger under område markert av kommunen som faresone for ras og skred

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ikke forhøyet, er fortsatt installert i ene boden.

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?

• Ja

Mulig fremtidig vedlikehold.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Garasje er privat og vedlikehold gjøres av eier og ikke av sameiet.
Hele sameiet ble malt utvendig for noen år siden

Gammel treplatt på terrasse ble fjernet og det ble lagt nytt dekke.
Det er montert port for snømåking på terrassen. Den kan ikke låses, gitt beskjed til sameiet.
Funnet teknikk for å låse den.

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.

enova

Energiattest



Adresse	
Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259112**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16550604**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **436**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,57 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 320 kWh**



Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN

Detaljering

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

Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLSTRAND TERRASSE

I TROMSØ KOMMUNE - G.NR 18 B.NR.436

1 Eiere og andeler i sameiet

1.1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av nåværende og framtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner.

1.2 Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1-18 som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet.

SEKSJONSNR	SAMEIEBRØK	FORMÅL
1	102/1992	Bolig
2	109/1992	Bolig
3	121/1992	Bolig
4	121/1992	Bolig
5	109/1992	Bolig
6	102/1992	Bolig
7	102/1992	Bolig
8	109/1992	Bolig
9	121/1992	Bolig
10	121/1992	Bolig
11	109/1992	Bolig
12	102/1992	Bolig
13	102/1992	Bolig
14	109/1992	Bolig
15	121/1992	Bolig
16	121/1992	Bolig
17	109/1992	Bolig
18	102/1992	Bolig
SUM	1992/1992	

2 Rett til bruk (jfr. Eierseksjonsloven § 19)

2.1 Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet slik det fremgår av ovennevnte fordelingsliste og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eieren av de respektive seksjonene ha en eksklusiv bruksrett til andre areal så som garasjer og terrasser som tillegger vedkommende seksjon.

2.2 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier kan leie ut sin eierseksjon. Utleier informerer styret om dette. Gjentakende kortidsutleie, som næringsvirksomhet tillates ikke.

3 Vedlikehold (jfr. Eierseksjonsloven § 20)

3.1 Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3.2 Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendig forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjoner. Sameierene kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjonene. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkeltes regning.

3.3 Sameieren skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierene. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres når dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne. Jfr. Pkt. 6.1.2.

3.4 Bygningsstrukturen tilhører sameiet og utvendig vedlikehold er et felles ansvar. Dette gjelder ikke strukturelle/fasademessige endringer utført på egen kostnad for eksempel vinterhage, vindskjerm og lignende. Dette holdes ved like av eier. Vinduer, terrassedører og ytterdører (unntatt fra dørlås) regnes som del av bygningens fasade og utskifting ved eventuell slitasje/skade er sameiets ansvar etter styrets godkjenning. Alt av innvendig vedlikehold er den enkelte eiers ansvar.

4 Pantsettelse og salg

4.1 Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. (Pantsettelse av den enkelte heftelse på andelsgjelden ideelle andel med tilhørende seksjon skal ikke anmerkes på den andre ideelle andel av sameiet.) Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjon og kan heller ikke på annen måte skilles fra den.

Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen bestemmelser om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av disse sameievedtekter.

4.2 Ved overdragelse av sameieandelene plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.

4.3 Ved framleie av leiligheten er eier forpliktet til i å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter/retningslinjer og eventuelt andre bestemmelser som gjelder sameiet.

5 Panterett for sameiernes forpliktelser (jfr. Eierseksjonsloven § 25)

5.1 De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført**.** Den enkelte deltaker kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Skyldige beløp forrentes med den til enhver tid gjeldende rentesats for hver påbegynt mnd fra forfallsdato

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 måned fra varsel er gitt å betale skyldig beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

6 Beslutningsmyndighet (Eierseksjonsloven kap. IV)

6.1 Sameierene opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til bl.a. vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Eventuelle endringer av fasaden skal på forhånd godkjennes/vurderes av kompetent organ, og i de tilfeller det er påkrevet, av kommunale bygningsmyndigheter.
3. Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.
4. Fastsettelse av retningslinjer.
5. Vedtak som nevnt i pkt. 3.
6. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Sameierene skal for øvrig treffe beslutning om utforming av vedtekter og/eller husordensregler for sameiet.

7 Styret og styrets oppgaver

7.1 Boligsameiet ledes av et styre som består av 3 personer: leder, sekretær og et styremedlem. Styret velges med vanlig flertall på sameiermøtet. Tjenestetid for

sekretær, styremedlem og varamedlem er satt til ett år. For leder er det 2 år men ved gjenvalg kan vedkommende velges for ett år.

7.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Sekretær eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Protokoll skal føres og underskrives av alle styremedlemmer.

7.3 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Ved aktivitetet /pengebruk av over NOK 100 000 skal sameierne informeres og det skal innhentes minimum to anbud.

8 Sameiemøtet

8.1 Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan holdes hvis styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.2 Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslag-, tale- og stemmerett. Hver leilighet har èn stemme. En sameier kan møte ved fullmektig. Ordinært sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallelsen til møtet, bl.a.

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Velge nytt styre og eventuelt revisor
- Innkomne saker

8.3 Årsberetning og revidert regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte leveres ut til alle sameiere. Sameiermøte skal normalt bare behandle og treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

9 Beboermøter

Styret kan kalle beboerne inn til beboermøte. Et beboermøte er kun et forum for å gi informasjon og for utveksling av synspunkter. Et beboermøte er ikke beslutningsdyktig, og envher avstemning i et slik møte har ingen bindende virkning.

10 Garasjeregnskap

Årsregnskapet skal hvert år ha et vedlegg for garasjen i Theodor Hagerups veg, som viser innbetalt beløp fra de 12 leilighetene som bruker garasjen, utgående beløp, og saldo.

11 Forsikring, skade – boligmassen

11.1 Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

11.2 Ved partiell eller total skade samt nødvendig utbedring er sameierdeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

11.3 Egenandelen ved forsikringsoppgjør ved skade, der Sameiets forsikringsavtale blir gjeldende, dekkes av Sameiet.

12 Fellesutgifter

12.1 Den enkelte sameier skal betale et månedlig beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales månedlig.

12.2 Utgiftene til snørydding for angjeldende uteområder tilbakeføres til slik det opprinnelig var, det vil si med 1/3 på beboerne i Theodor Hagrupsv og 2/3 i Solstrandvegen med iverksetting fra høsten 2016.

12.3 Utgiftene vedr grunnpakke tv /internett fordeles likt mellom eierseksjonene. Vedtaket settes i verk så snart som mulig.

12.4 Hver seksjon skal innbetale et fast beløp hver måned i dugnad, som skal fastsettes i årsmøte. For hver time utført dugnadsarbeid, rapportert til styret før 15 desember, skal seksjonseieren kompenseres med en måneds innbetaling.

13 Lover og regler som gjelder for sameiet Solstrand Terrasse

13.1 For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og i ordensregler. For øvrig gjelder Eierseksjonslovens regler.

ORDENSREGLER

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at gjeldende retningslinjer blir fulgt. Leiligheten med tilhørende fellesanlegg, garasjer og terrasser skal ikke brukes slik at det sjenerer naboene.

1 EIENDOMMENS BEVARELSE OG UTSEENDE

1 Når nødvendig forskjønning/rydding utendørs ansees ønskelig, vil styret innkalle sameierne til dugnad.
2 Etter 5.4.2000 er det ikke tillatt å sette opp utepeiser på terrassene.
3 Skade på bygning/fellesanlegg forårsaket av beboer skal utbedres snarest. Han/hun må selv bære eventuelle omkostninger, og skaden skal utbedres fagmessig. Melding gis til styret.
4 Bygningsmassens fasade skal ikke endres uten søknad til Sameiet.
5 Når en sameier vil montere/installere faste installasjoner (paraboler/antenner/varmepumper etc.) skal dette gjøres uten sjenanse for andre sameiere og den totale bygningsmassen, og skal på forhånd godkjennes av Sameiet med simpelt flertall

2 BRUK AV TERRASSEN

Ved bruk av terrassen skal det taes hensyn til naboene over/under når det gjelder lufting, banking av tepper, blomsteroppheng.

3 FELLES GARASJEANLEGG

1 Fellesgarasjen benyttes av sameiere i 1. og 2. etasje. Disse har hver fått tildelt fast plass for ett kjøretøy. Fordelingsplan er utlevert og oppslått i garasjen.
2 Det skal være ryddig og god orden i fellesgarasjen. Søppel skal ikke etterlates på gulvet.
3 Tilhenger, dekk ol. kan, hvis plassen tillater det, oppbevares i garasjen foran eget kjøretøy inntil veggen på tildelt plass. Det forutsettes at naboplass ikke blir berørt, og at parkert kjøretøy ikke hindrer inn- og utkjøring i garasjen.

4 SNØMÅKING

1 Alle beboere må måke foran garasje, søppelcontainer og postkasser.
2 Snømåking fra trappeinngang og terrasser skal foregå slik at underliggende seksjon blir minst mulig berørt. Gjesteparkeringsplass må ikke bli unødvendig sperret. Vis hensyn!

5 PARKERING

1 Ved parkering: Vis hensyn mht. snøbrøyting.
2 Det skal ikke parkeres foran garasjeanleggene
3 Hver leilighet i Theodor Hagerupsv. disponerer en garasjeplass i fellesgarasjen. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboerne til parkering av egen bil.

6 SØPPEL/AVFALL

1 Kommunens gjeldende direktiver følges.
2 Mat- og restavfall skal plasseres i anviste beholdere innpakket etter forskriftene.

3 Boligsameiets felles containere er kun beregnet for normal husholdningsavfall. All ekstra avfall/søppel i forbindelse med ut- og innflytting, rydding ol. må beboer selv besørge transportert til offentlig godkjent mottak.

7 VANNLEDNING

Av sikkerhetsmessige hensyn bør man stenge av vannet når man reiser bort.

8 AD LOFT OVER OPPRINNELIG TAK INNGANGSPARTI 2. ETASJE

Av brannteknisk hensyn er det ikke tillatt å bruke det opprinnelige taket over utebodene i 2. etasje til loft eller lagringsrom. (Vedtatt i Sameiemøte 18.01.01).

Tromsø, 02.04.2025

Birte Hansen Nordgård	Richard Holt	Marte Knudtsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solstrand Terrasse

Tidspunkt: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Sted: Frost Kraftentreprenør, Evjenvegen 46

Velkommen til ordinært årsmøte

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 årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Solstrand Terrasse, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

21.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Solstrand Terrasse

Fullmakt - årsmøte onsdag 02.04.2025

På årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte 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 årsmøte i Sameiet Solstrand Terrasse onsdag 02.04.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Solstrand Terrasse

Tidspunkt: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Sted: Frost Kraftentreprenør, Evjenvegen 46

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 styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5 Forslag til endringer i vedtektene

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 24.03.2025

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 xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 20.03.2024).

4. VALG

Dagens styre har valgt å fratre sine verv før tjenestetidens utløp, dermed skal det velges et helt nytt styre.

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Richard A. Holt foreslår Birte Hansen Nordgård valgt som styreleder.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges til styremedlem for 1 år

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

5. Forslag til endringer i vedtektene

Foreslått tekst til endringene (se vedlegg)

Forslag til vedtak: At det gjøres følgende endringer i vedtektene Sameiet Solstrand Terrasse ... (se vedlegg)

Styrets innstilling: Viser til vedlegg

Årsmelding 2024 for Sameiet Solstrand Terrasse

Generelle opplysninger

Sameiet Solstrand Terrasse, org.nr.995897083, er lokalisert i Tromsø kommune.
Sameiet består av 18 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000972895. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets 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. Sameiet Solstrand Terrasse benytter _____ for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Solstrand Terrasse sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Styret mener at både forretningsfører har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 155 969,-.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 1 409 420,-.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Lise Olsen
Styremedlem, Bjørn Arne Olsen
Styremedlem, Gunnar Erland Wilhelmsen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Kuldeproblematikk i 1.etasje

Spyling av drenering og bunnlinje

Planlegging og innkjøp av takrenner som er defekt. Planlagt og kjøpt inn løvfangere til alle nedløpene.

Rørfornying.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 165 800	1 151 345	1 104 552	1 257 175
Andre driftsinntekter	2	19 155	17 800	46 296	7 000
Sum inntekter		**1 184 955**	**1 169 145**	**1 150 848**	**1 264 175**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	3 950	3 950	3 950	3 950
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		26 951	26 951	25 668	28 299
Konsulenthonorar	5	3 150	5 000	0	34 375
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	636 743	611 866	271 476	608 795
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	19 200	0	77 543	5 000
Annet vedlikehold	8	57 320	52 000	47 010	76 100
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	25 883	17 335	17 246	21 400
Kostnader TV/Internett		134 334	135 000	128 933	135 414
Forsikringsskader	10	10 000	0	0	0
Forsikring		103 646	102 685	95 967	114 000
Energi og brensel	11	17 943	14 000	14 815	18 100
Andre driftskostnader	12	3 992	21 200	3 285	17 200
Sum kostnader		**1 093 112**	**1 039 987**	**735 892**	**1 112 633**
Driftsresultat		**91 843**	**129 158**	**414 956**	**151 542**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	13	64 126	9 000	29 439	30 000
Finanskostnader	14	0	0	61	0
Resultat finansposter		**64 126**	**9 000**	**29 378**	**30 000**
Ordinært resultat før skatt		**155 969**	**138 158**	**444 334**	**181 542**
Årets resultat		**155 969**	**138 158**	**444 334**	**181 542**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		155 969	0	444 334	0
Sum disponering		**155 969**	**0**	**444 334**	**0**

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsfakturerte kostnader	113 701	103 646
Sum fordringer	**113 701**	**103 646**
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	1 413 370	1 253 451
Innskudd skattetrekkskonto	16 092	0
Sum bankinnskudd og kontanter	**1 429 462**	**1 253 451**
Sum omløpsmidler	**1 543 163**	**1 357 097**
SUM EIENDELER	**1 543 163**	**1 357 097**

Balanse desember 2024 Sameiet Solstrand Terrasse

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 253 451	809 118
Årets endringer egenkapital	155 969	444 334
Sum egenkapital 31.12	**1 409 420**	**1 253 451**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	113 701	103 646
Skyldig trekk og avgifter	20 042	0
Sum kortsiktig gjeld	**133 743**	**103 646**
Sum gjeld	**133 743**	**103 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 543 163**	**1 357 097**

31.12.24
Sameiet Solstrand Terrasse

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Lise Olsen	Bjørn Arne Olsen	Gunnar Erland Wilhelmsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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.

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

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	955 416	946 361	901 296	1 045 729
Garasjeleie	14 400	14 400	14 400	14 400
TV - Internett	134 352	128 952	127 224	135 414
Inntekter dugnad	21 600	21 600	21 600	21 600
Snøbrøyting	40 032	40 032	40 032	40 032
Sum	**1 165 800**	**1 151 345**	**1 104 552**	**1 257 175**

Boligselskapet består av 18 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	11 955	7 000	10 296	7 000
Andre inntekter	7 200	10 800	36 000	0
Sum	**19 155**	**17 800**	**46 296**	**7 000**

Andre inntekter er ekstrainnkreving for å dekke bytte av garasjeporter.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	3 950	3 950	3 950	3 950
Sum	**3 950**	**3 950**	**3 950**	**3 950**

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsgiveravgift er betalt av styrehonoraret.
Sameiet 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	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	3 150	5 000	0	5 000
Teknisk rådgivning	0	0	0	29 375
Sum	**3 150**	**5 000**	**0**	**34 375**

Økonomisk: bistand til styret fra Bonord utover forretningsføreravtalen.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	22 655	601 866	255 261	598 795
Reparasjon og vedlikehold VVS	594 751	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	19 337	10 000	16 214	10 000
Sum	**636 743**	**611 866**	**271 476**	**608 795**

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	19 200	0	77 543	5 000
Sum	**19 200**	**0**	**77 543**	**5 000**

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	52 820	46 000	46 702	54 500
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	308	0
Annet vedlikehold	4 500	6 000	0	21 600
Sum	**57 320**	**52 000**	**47 010**	**76 100**

Annet vedlikehold: refusjon av innkrevde felleskostnader til dugnad til de som har deltatt på dugnad.

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	20 126	16 035	16 035	20 100
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	5 757	1 300	1 211	1 300
Sum	**25 883**	**17 335**	**17 246**	**21 400**

Note 10 - Forsikringsskade

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

Boligselskapet har hatt en forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	17 943	14 000	14 815	18 100
Sum	**17 943**	**14 000**	**14 815**	**18 100**

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	10 000	0	5 000
Driftsmateriale	0	1 000	0	1 000
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	4 500
Gaver	255	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	676	0	300	1 000
Bank og kortgebyrer	2 124	2 200	2 110	2 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 500	0	1 500
Andre driftskostnader	0	2 000	875	2 000
Sum	**3 992**	**21 200**	**3 285**	**17 200**

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	64 126	9 000	29 439	30 000
Sum	**64 126**	**9 000**	**29 439**	**30 000**

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre rentekostnader	0	0	61	0
Sum	**0**	**0**	**61**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solstrand Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solstrand Terrasse

Styreleder	Lise Olsen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Gunnar Erland Wilhelmsen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Bjørn Arne Olsen (sign.)	24.02.2025

Årsmøte Dato:____02.04.25____

Valgkomiteens innstilling til styret i sameiet Solstrand Terasse

Leder, 2 år:

Styremedlem, 1 år: Marte Knudtsen

Styremedlem, 1 år: Richard Holt

Varamedlem, 1 år: Bengt Atle Fredriksen

15.03.2025

Jeg melder inn følgende sak til årsmøtet i Solstrand Terrasse, 02.04.2025.

Forslag til vedtak:

At det gjøres følgende endringer i vedtektene Sameiet Solstrand Terrasse (sist revidert 14.04.21.) Foreslått endringer er uthevet.

2.2 Andre avsnitt: Den enkelte sameier kan leie ut sin eierseksjon. Utleier informerer styret om dette. **Gjentakende korttidsutleie, som næringsvirksomhet begrenses til 60 dager pr år. Gjesteparkeringsplasser kan ikke benyttes av leietaker for egen parkering. Utleier er ansvarlig for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Eventuelle varsler for brudd på husordensreglene sendes direkte til utleieren.**

7.1 Boligsameiet ledes av et styre som består av 3 personer: leder, sekretær og et styremedlem. Styret velges med vanlig flertall på sameiermøtet. Tjenestetid for sekretær og styremedlem er satt til ett år. For leder er det 2 år, men ved gjenvalg kan vedkommende velges for ett år. **I tillegg velges et varamedlem hvis mulig. Varamedlem har møterett. Dersom hen møter som vara, har hen også møteplikt og stemmerett. Varamedlem er ikke betalt.**

7.2 Nytt avsnitt: **Styret skal sende ut referater fra styremøter til alle sameierne. Eventuelle sensitive personopplysninger sendes ikke ut. Styrets referater/Årsmøtepapirer/informasjon skal sendes ut til boligseksjoner som epost.**

7.3 Nytt avsnitt: **Ved aktivitet/pengebruk av over NOK 100 000, skal sameierne informeres og det skal innhentes minimum to anbud.**

8.2. Setning endres til: **Hver leilighet har en stemme**.

10.4 Nytt avsnitt: **Hver seksjon skal innbetale et fast beløp hver måned, som skal fastsettes i årsmøtet. For hver time utført dugnadsarbeid, rapportert til styret før 15. desember, skal seksjonseieren kompenseres med én måneds innbetaling. Deltakelse i årsmøtet og lignende regnes som dugnad.**

I tillegg er det foreslått følgende nye punkter:

Beboermøter
Styret kan kalle beboerne inn til beboermøte. Et beboermøte er kun et forum for å gi informasjon og for utveksling av synspunkter. Et beboermøte er ikke beslutningsdyktig, og enhver avstemning i et slik møte har ingen bindende virkning.

Garasjeregnskap
Årsregnskapet vil hvert år ha en egen seksjon for garasjen i Theodor Hagerups veg, som viser innbetalt beløp fra de 12 leilighetene som bruker garasjen, utgående beløp, og saldo.

Forretningsfører
Med alminnelig flertall av de avgitte stemmer kan årsmøtet vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styrets ansvar å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt gi dem avskjed. Avtale om slikt kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med alminnelig flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, ektefelle eller barn kan ikke engasjeres som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en sameier, ektefelle eller barn har dominerende innflytelse i.

Richard Holt

Theodor Hagerups veg 42
richard.holt@uit.no

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solstrand Terrasse onsdag 15.01.2025

Til seksjonseiere

Velkommen til ekstraordinært årsmøte Sameiet Solstrand Terrasse

Dato: onsdag 15.01.2025 kl. 18:00

Sted: Tromsdalen videregående skole

Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på ekstraordinært årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter.
- Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

10.01.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Solstrand Terrasse

Sameiet Solstrand Terrasse

Tidspunkt: Onsdag 15.01.2025 kl. 18:00

Sted: Tromsdalen videregående skole

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 Planlegging og iverksetting av arbeidet med «kuldeproblematikken» i de aktuelle leilighetene stanses

Fullmakt ekstraordinært årsmøte onsdag 15.01.2025

På ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier 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 ekstraordinært årsmøte 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 ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solstrand Terrasse onsdag 15.01.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

..... skriv ut denne siden og ta med på ekstraordinært årsmøte .....

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og 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 skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er 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. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 10.01.2025

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. Planlegging og iverksetting av arbeidet med «kuldeproblematikken» i de aktuelle leilighetene stanses

Planlegging og iverksetting av arbeidet med «kuldeproblematikken» i de aktuelle leilighetene stanses øyeblikkelig. (Th Hagerupsv 54 og 60).

Dette på grunn av at dette arbeidet er vedlikehold som sameiet ikke er ansvarlig for, styreleders inhabilitet jfr Eierseksjonlovens paragraf 59, og vår bekymring over sameiets økonomi på grunn av store utgifter.

Hjemmel for kort innkallingsfrist er Eierseksjonslovens paragraf 43.

Per Eliassen

Wenche Wang/Bengt A Fredriksen

Minoo Javidifar/Vegard K Karlsen

Ann Karin Dimmen

Bjørg Kosmo/Richard Holt

Kjellaug Mortensen

Inger Rønne

Elin Setting/Kjell Antonsen

Magne Johansen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solstrand Terrasse onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Frost Entreprenør, Evjenvegen 46

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

16 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
14 stemmeberettigede til stede
2 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Sandra Hansen (Bonord) er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Marte Knudtsen Lomotey er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Bjørg Kosmo 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 24.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Marte Knudtsen Lomotey er valgt til tellekorps.

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 155.969 til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50 000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 20.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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:
Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Richard A. Holt foreslår Birte Hansen Nordgård valgt som styreleder.

Vedtak:
Birte Hansen Nordgård velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vedtak:
Richard Holt og Marte Knudtsen Lomotey velges til styremedlem for 1 år

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

Vedtak:
Bengt Atle Fredriksen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

Vedtak:
Kjellaug Mortensen og Ann-Karin Dimmen velges som valgkomitè for 1 år.

5. Forslag til endringer i vedtektene

Foreslått tekst til endringene (se vedlegg)

Vedtak:
Følgende vedtekter ble endret:

7.3 Nytt avsnitt godkjent ved avstemming:
"Ved aktivitet/pengebruk av over NOK 100 0000 skal sameierne informeres og det skal innhentes minimum to anbud."

8.2 Setning endres til følgende etter avstemming:
"Hver leilighet har èn stemme."

10.4 Nytt avsnitt godkjent ved avstemming:
"Hver seksjon skal innbetale et fast beløp hver måned i dugnad, som skal fastsettes i årsmøte. For hver time utført dugnadsarbeid, rapportert til styret før 15.desember, skal seksjonseieren kompenseres med en måneds innbetaling."

I tillegg ble det ved godkjent avstemming vedtatt å legge til to nye punkter i vedtektene:

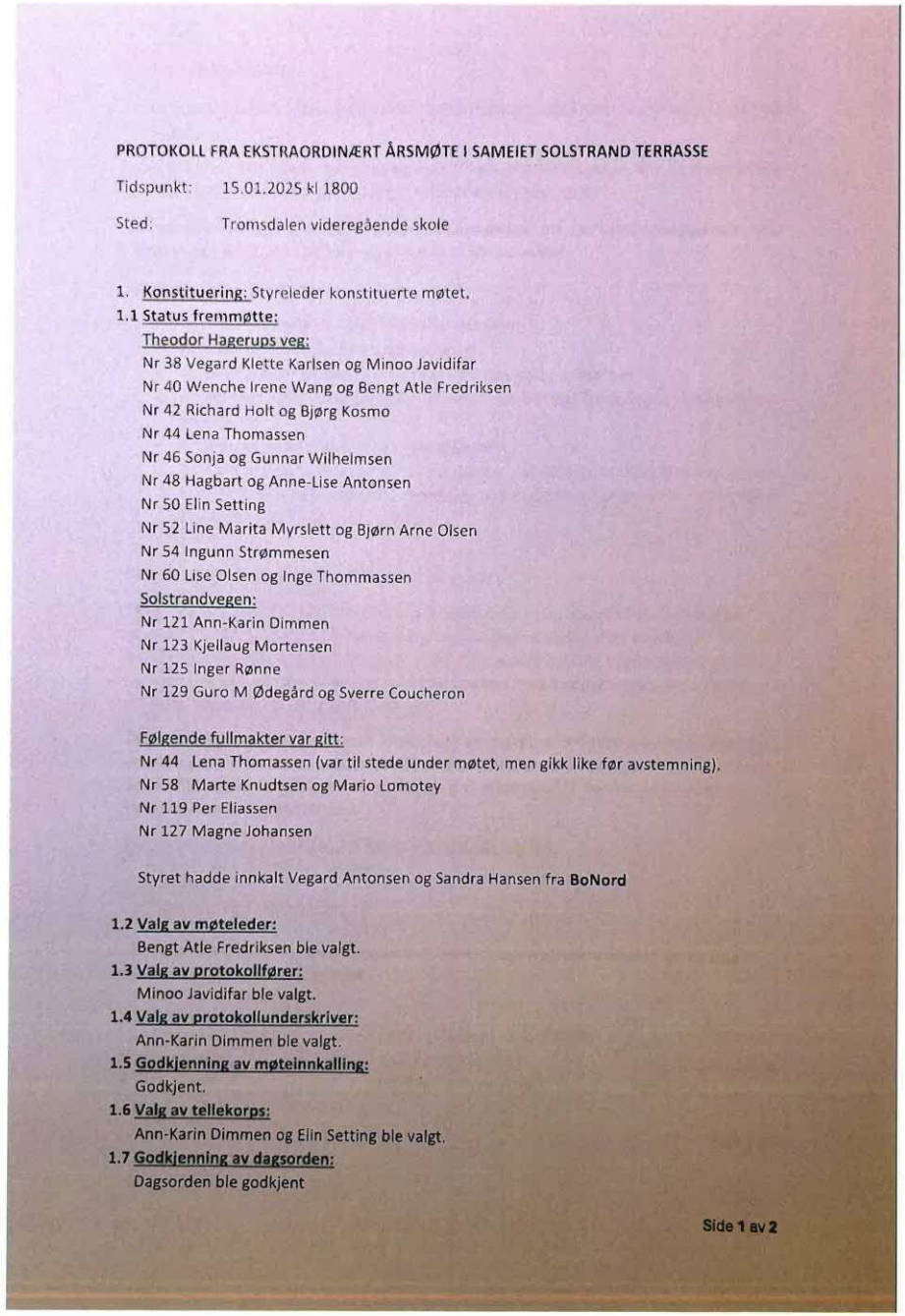
"Beboermøter
Styret kan kalle beboerne inn til beboermøte. Et beboermøte er kun et forum for å gi informasjon og for utveksling av synspunkter. Et beboermøte er ikke beslutningsdyktig, og enhver avstemning i et slik møte har ingen bindende virkning."

"Garasjeregnskap
Årsregnskapet vil hvert år ha ett vedlegg for garasjen i Theodor Hagerups veg, som viser innbetalt beløp fra de 12 leilighetene som bruker garasjen, utgående beløp, og saldo."

Protokoll for Sameiet Solstrand Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sandra Hansen (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Marte Knudtsen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Bjørg Kosmo (sign.)	04.04.2025



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SOLSTRAND TERRASSE

Tidspunkt: 15.01.2025 kl 1800

Sted: Tromsdalen videregående skole

1. Konstituering: Styreleder konstituerte møtet.

1.1 Status fremmøtte:

Theodor Hagerups veg:
Nr 38 Vegard Klette Karlsen og Minoo Javidifar
Nr 40 Wenche Irene Wang og Bengt Atle Fredriksen
Nr 42 Richard Holt og Bjørg Kosmo
Nr 44 Lena Thomassen
Nr 46 Sonja og Gunnar Wilhelmsen
Nr 48 Hagbart og Anne-Lise Antonsen
Nr 50 Elin Setting
Nr 52 Line Marita Myrslett og Bjørn Arne Olsen
Nr 54 Ingunn Strømmesen
Nr 60 Lise Olsen og Inge Thommassen

Solstrandvegen:
Nr 121 Ann-Karin Dimmen
Nr 123 Kjellaug Mortensen
Nr 125 Inger Rønne
Nr 129 Guro M Ødegård og Sverre Coucheron

Følgende fullmakter var gitt:
Nr 44 Lena Thomassen (var til stede under møtet, men gikk like før avstemning).
Nr 58 Marte Knudtsen og Mario Lomotey
Nr 119 Per Eliassen
Nr 127 Magne Johansen

Styret hadde innkalt Vegard Antonsen og Sandra Hansen fra **BoNord**

1.2 Valg av møteleder:
Bengt Atle Fredriksen ble valgt.
1.3 Valg av protokollfører:
Minoo Javidifar ble valgt.
1.4 Valg av protokollunderskriver:
Ann-Karin Dimmen ble valgt.
1.5 Godkjenning av møteinnkalling:
Godkjent.
1.6 Valg av tellekorps:
Ann-Karin Dimmen og Elin Setting ble valgt.
1.7 Godkjenning av dagsorden:
Dagsorden ble godkjent

Side 1 av 2

2. Forslag til vedtak:

«Planlegging og iverksetting av arbeidet med kuldeproblematikken i de aktuelle leilighetene stanses».

Møteleder overtok møteledelsen og oppfordret alle til å være saklige. Han ba videre om at uttalelser som man vilie ha med i referatet måtte være presisert.

Richard Holt redegjorde for saken (kuldeproblematikken) iht. det saksframlegget som var undertegnet av 11 eierseksjoner og sendt ut til alle før møtet:

Bakgrunnen for saken var:

- At vi alle måtte ha en felles forståelse av saken.
- At vi alle må ha de samme opplysningene.
- At sameiet ikke har økonomi til å gjennomføre dette prosjektet nå.
- At vedtaket om å starte opp ikke var fattet i beslutningsdyktig organ (Årsmøte eller styremøte).
- At dette problemet kan være i flere leiligheter.
- At vi må se hele sameiet under ett, problemet må kartlegges i hele bygningsmassen, vi må innhente flere anbud for utbedring, og ha en plan og en økonomistyring før vi eventuelt setter i gang slikt arbeid.

Det ble en engasjert debatt med ulike syn på saken.

Det ble blant annet fra styret reist spørsmål om hvorfor dette hastet sånn. Styrelederen presiserte at per dags dato var det egentlig ikke bestemt en tidlig start av arbeidet. Det som var planlagt var bare begynnelsen av et omfattende arbeid for hele bygningsmassen. 10 millioner var ikke en urealistisk sum for dette arbeidet med å oppgradere våre leiligheter til moderne standard når det gjelder isolering.

Til dette ble det hevdet, fra de som hadde bedt om møtet, at det siste sameiet hadde hørt om saken var referatet fra beboermøtet i garasjen 26.09.24 hvor det stod «og nå ble vi enige om at vi begynner utbedringen når rørfornyingen er ferdigstilt.» Det var grunnen til at 11 sameiere ba om et møte så raskt.

Ved avstemning om forslaget om å stoppe prosjektet var det:
11 beboere som stemte for forslaget,
6 stemte mot
1 leilighet var ikke representert.

NB: Før avstemning presiserte møteleder at avstemningen gjelder arbeidet nå, og kulde-saken kan tas opp igjen i årsmøtet.

Tromsø den 23. januar 2025

Minoo Javidifar	Ann-Karin Dimmen	Bengt Atle Fredriksen
Protokollfører	Protokollunderskriver	Møteleder

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

For tilsluttede lag er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

I frittstående borettslag vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

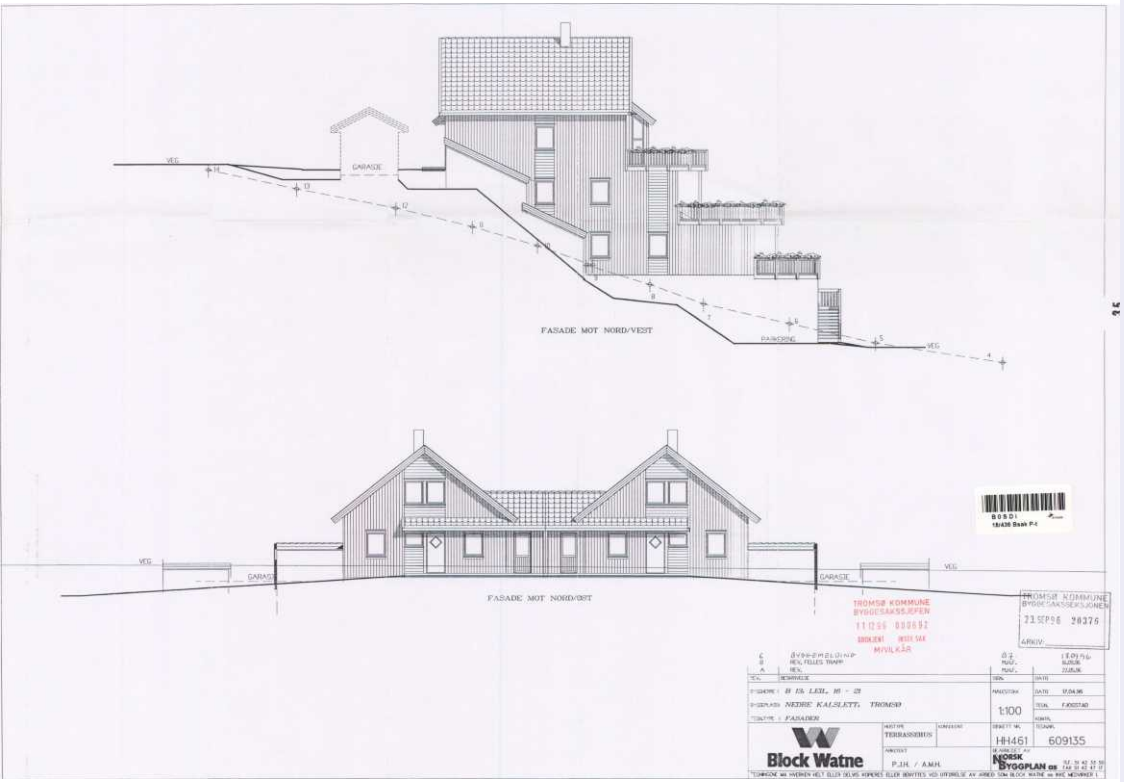
Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

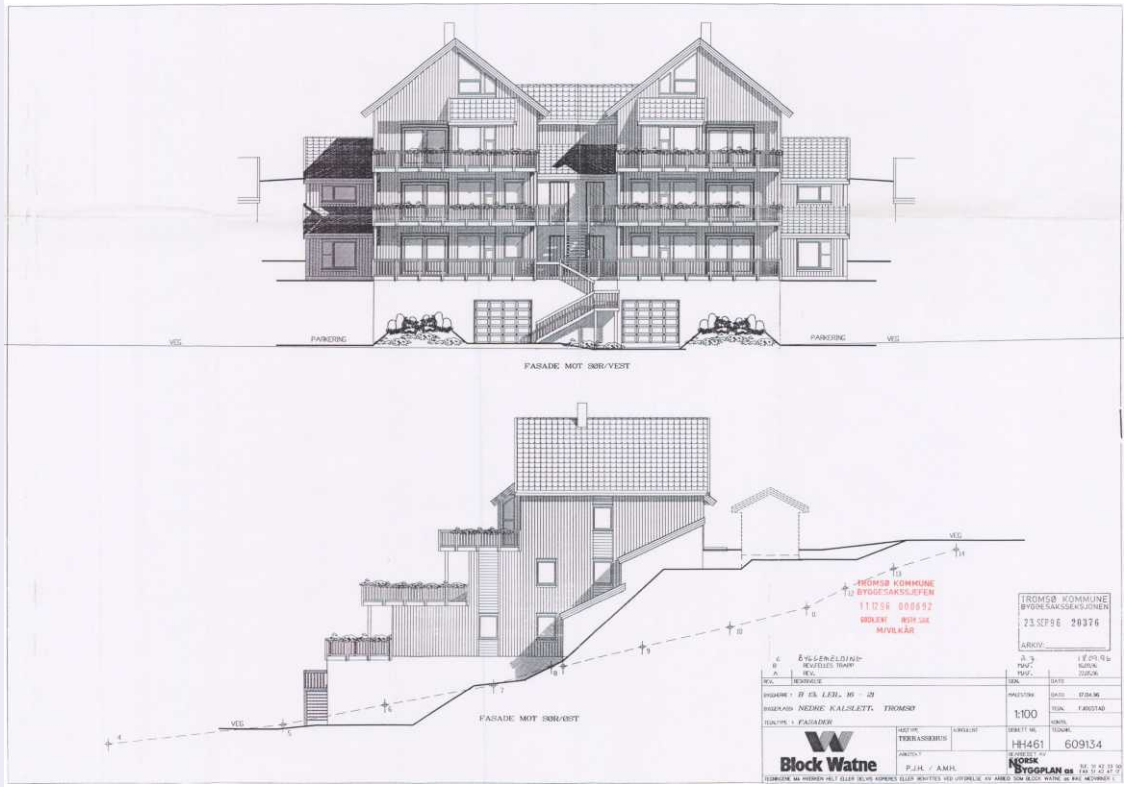
Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

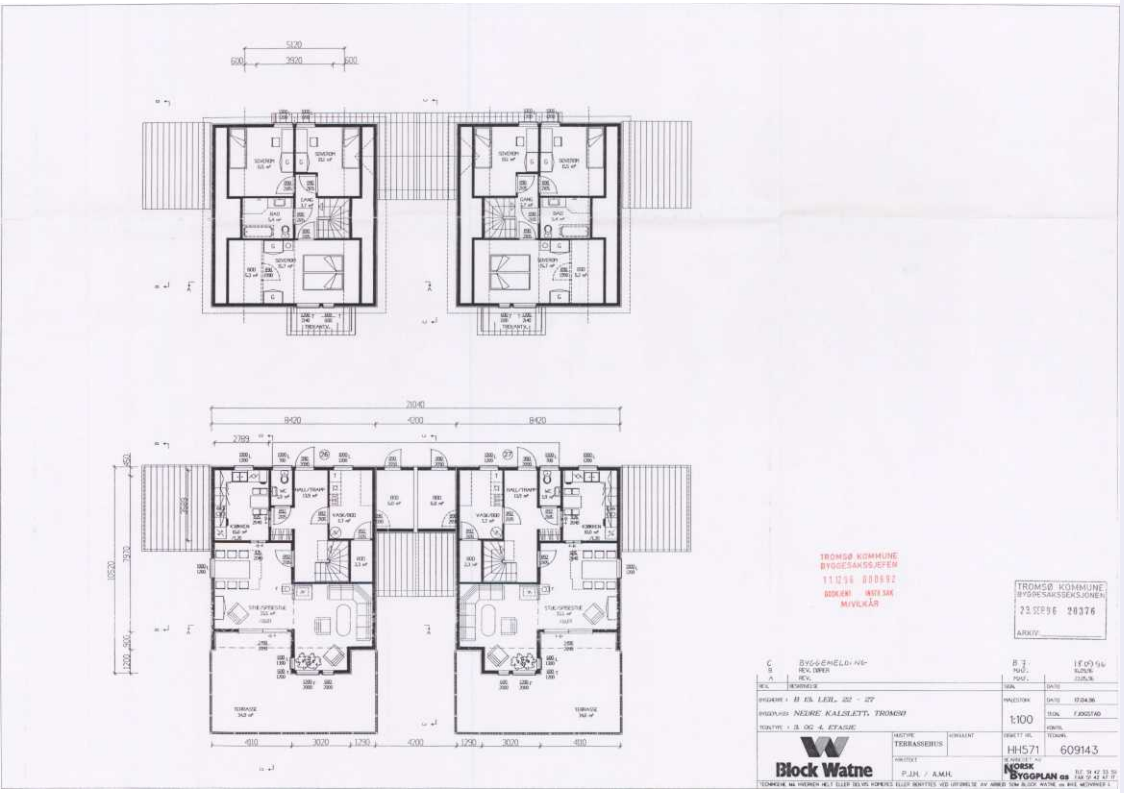
Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva


VEG
GARASJE
FASADE MOT NORD/VEST
PARKERING
VEG
VEG
GARASJE
GARASJE
VEG
FASADE MOT NORD/ØST
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
11 12 96 000692
MVILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
23 SEP 96 20376
ARKIV:
Byggemelding
REV. FELLES TRAPP
B 15. LEIL. 16 - 28
NEDRE KALSLETT. TROMSØ
FASADER
1:100
HH461
609135
TERRASSEHUS
P.J.H. / A.M.H.
Block Watne
NORSK BYGGPLAN as


VEG
PARKERING
PARKERING
VEG
FASADE MOT SØR/VEST
VEG
FASADE MOT SØR/ØST
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
11 12 96 000692
MVILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
23 SEP 96 20376
ARKIV:
Byggemelding
REV. FELLES TRAPP
B 15. LEIL. 16 - 28
NEDRE KALSLETT. TROMSØ
FASADER
1:100
HH461
609134
TERRASSEHUS
P.J.H. / A.M.H.
Block Watne
NORSK BYGGPLAN as



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
23 SEP 96 20376
ARKIV:

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
11 12 96 000892
GODKJENT MED SÆRLIGE VILKÅR

REV.	BYGGEMELDING	SIGN.	DATO
C	REV. DIPER	B.T. MUD. PJH.	18/09/96
B	REV.		
A	REV.		

BYGNING: 8 EN. LEIL. 22 - 27
BYGGESTED: NEDRE KALSLETT, TROMSØ
TEGNING: 3. OG 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100
DATO 17.04.96
TEGN. F.KRISTAD
KONTR.

Block Watne
HUSTYPE TERRASSEHUS
KONSULENT
ARKITEKT P.J.H. / A.M.H.
TEGNING NR. HH571
TEGNING 609143
PROSJEKTERT AV NORSK BYGGPLAN AS

TEGNINGEN MÅ IKKEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE OG ARE MEDVIRKER I.



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
11 12 96 000892
GODKJENT MED SÆRLIGE VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14 OKT 96 20484
ARKIV:

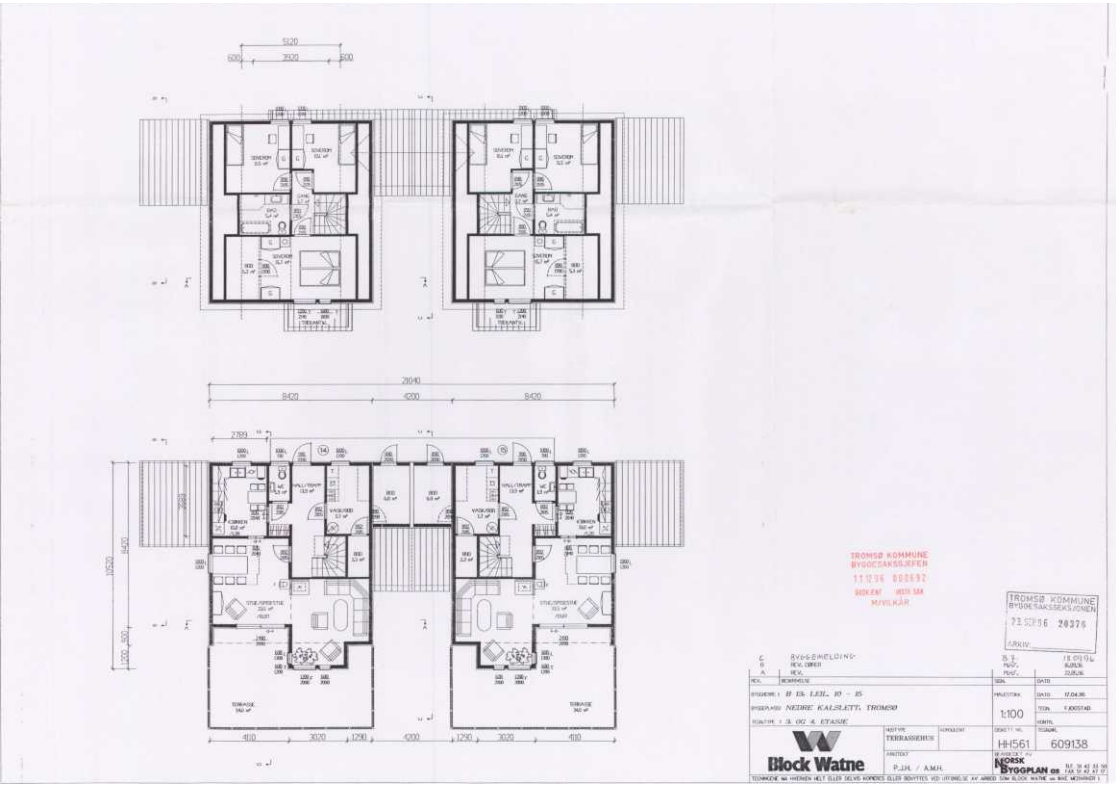
REV.	BYGGEMELDING	SIGN.	DATO
B	REV.		
A	REV.		

BYGNING: 8 EN. LEIL. 16 - 21
BYGGESTED: NEDRE KALSLETT, TROMSØ
TEGNING: 3. OG 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100
DATO 17.04.96
TEGN. F.KRISTAD
KONTR.

Block Watne
HUSTYPE TERRASSEHUS
KONSULENT
ARKITEKT P.J.H. / A.M.H.
TEGNING NR. HH461
TEGNING 609133
PROSJEKTERT AV NORSK BYGGPLAN AS

TEGNINGEN MÅ IKKEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE OG ARE MEDVIRKER I.



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
11 0396 000692
SØKT ENT. MED SM
MVILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
23 SEP 96 20376
ARKIV:

C Rygg-endring
B Rev. diverse
A Rev.

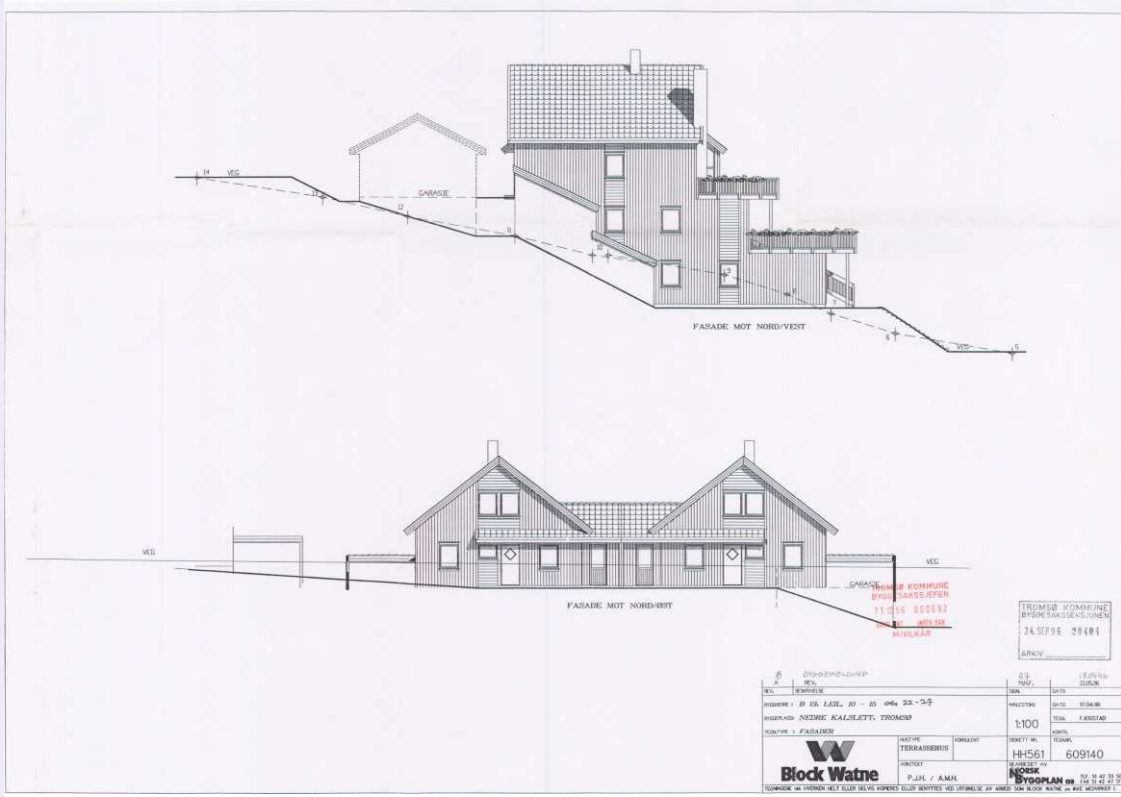
Rev. | Kommentar | Sign. | Dato

Bygning: B EK. LEIL. 10 - 15
Bygn.plass: NEDRE KALSLETT, TROMSØ
Tegn.type: 3 R. 012 A. ETASJE

Målestokk 1:100 | Dato 17.04.96
Tegn. F.KRISTAD
Konstr.
Hustype TERRASSEHUS | Konsulent
Arkitekt P.J.H. / A.M.H.
Sign. HH561 | Tegn.nr. 609138

Block Watne
NORSK BYGGPLAN as

Tegningene må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som Block Watne as ikke medvirker i.



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
11 0396 000692
SØKT ENT. MED SM
MVILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
24 SEP 96 20401
ARKIV:

B Byggemelding
A Rev.

Rev. | Kommentar | Sign. | Dato

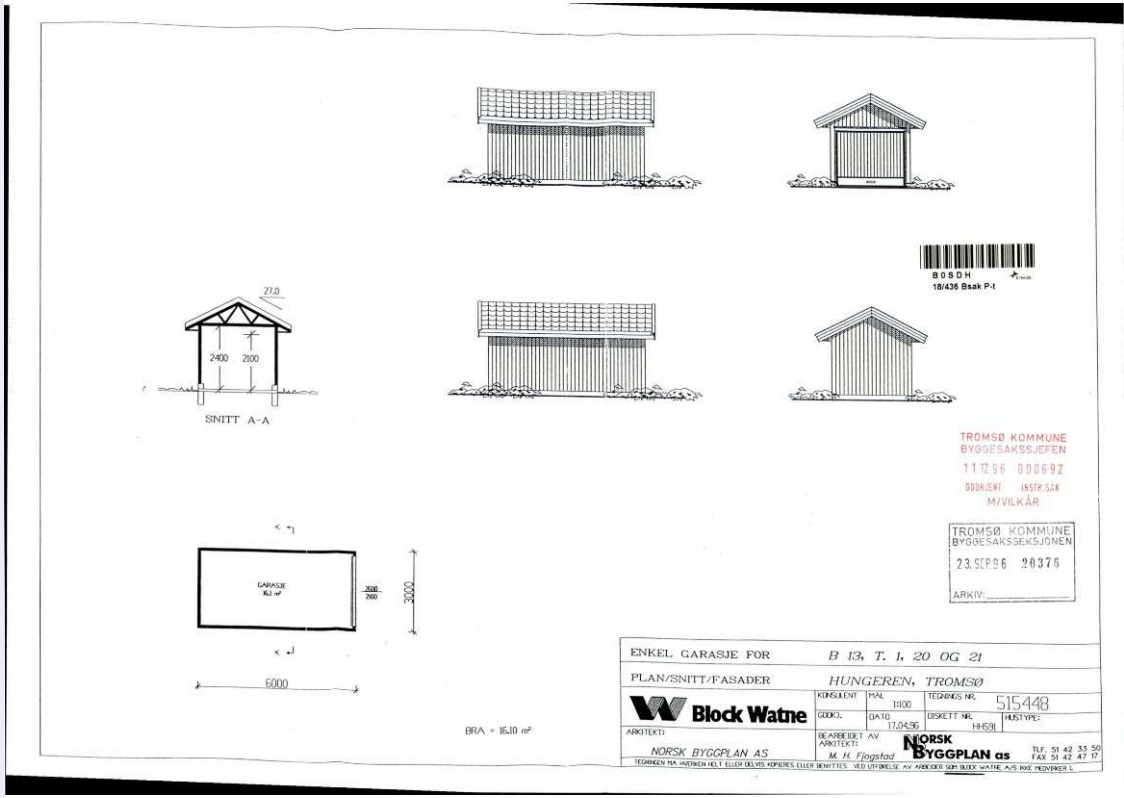
Bygning: B EK. LEIL. 10 - 15 OG 22-27
Bygn.plass: NEDRE KALSLETT, TROMSØ
Tegn.type: FASADER

Målestokk 1:100 | Dato 17.04.96
Tegn. F.KRISTAD
Konstr.
Hustype TERRASSEHUS | Konsulent
Arkitekt P.J.H. / A.M.H.
Sign. HH561 | Tegn.nr. 609140

Block Watne
NORSK BYGGPLAN as

Tegningene må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som Block Watne as ikke medvirker i.


VEG
PARKERING
VEG
FASADE MOT SØR/VEST
GARASJE
VEG
FASADE MOT SØR/ØST
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
24.SEP96 20404
ARKIV:
1:100
Block Watne
P.J.H. / A.M.H.
HH561
609139
NORSK BYGGPLAN as


27.0
2400
2600
SNITT A-A
GARASJE
3000
6000
BRA = 16.10 m²
B05DH
18/436 Bsak P-t
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
11.12.96 000692
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
23.SEP96 20375
ARKIV:
ENKEL GARASJE FOR B 13, T. 1, 20 OG 21
PLAN/SNITT/FASADER HUNGEREN, TROMSØ
Block Watne
1:100
TEGNINGS NR. 515448
17.04.96
HH591
ARKITEKT:
NORSK BYGGPLAN AS
M. H. Flogstad
NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 42 33 50
FAX 51 42 47 17

Byutvikling
Tromsø kommune

John Olav Klodiussen
Postboks 1479

9020 TROMSDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22547/14-LIVKKR	Liv Kronstad	05.05.2014
	Sak nr: 14/3172	**Telefon:** 77 79 05 05	

SOLSTRANDVEGEN 123, 18/436 - VEDR. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Viser til telefonsamtale 02.04.2014 vedr. midlertidig brukstillatelse for Solstrandvegen 123, 18/436.

Etter gjennomgang av saken kan vi ikke se å inneha midlertidig brukstillatelse fysisk i våre arkiver. Tromsø kommune v/byggesaksavdelingen tar til etterretning godkjenning av Solstrandvegen 123, 18/436 som ble fattet i vedtak 11.12.1996. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er i kommunens matrikkelregister registrert 07.03.2000.

Med hilsen

Laila Falck
byggesakssjef

Liv Kronstad
konsulent

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900			77790000	postmottak@tromso.	
9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77 79 00 01	kommune.no	4750.1946.504

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/14047/97
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 13:14

Returneres etter tinglysing til
SPAREBANKEN NOR
v/LISBETH JENSEN
POSTBOKS 1125
9261 TROMSØ

TINGLYST
10 NOV. 1999
NORD-TROMS HERREDSRETT

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
12 AUG 99 45873
ARKIV:

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

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

DAGBOK NR: 14047

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1902	Tromsø Kommune	18	~~347~~ 436		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
943672520	Bjørn AS	1/1

Doknr: 14047 Tinglyst: 10.11.1999 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	102	BG	13	B	102	BG	25				37				49			
2	B	109	B	14	B	109	B	26				38				50			
3	B	121	B	15	B	121	B	27				39				51			
4	B	102	B	16	B	102	B	28				40				52			
5	B	109	B	17	B	109	B	29				41				53			
6	B	121	BG	18	B	121	BG	30				42				54			
7	B	102	B	19				31				43				55			
8	B	109	B	20				32				44				56			
9	B	121	B	21				33				45				57			
10	B	102	B	22				34				46				58			
11	B	109	B	23				35				47				59			
12	B	121	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1992 = nevner: 1992

4. Supplerende tekst[7]

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

Samsvar vedtekter
Vedr. pkt 1: Bnr. endret grunnet ny fradeling pr. 28/10-1999.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø 12.07.99	TERJE WIIK	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[X] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
18	436			i Tromsø	kommune

Dato	Stempel og underskrift
8.11.99	Harald Thon

TROMSØ KOMMUNE * BYUTVIKLINGSSJEEN *

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

NEDRE KALSLETT
TROMSØ

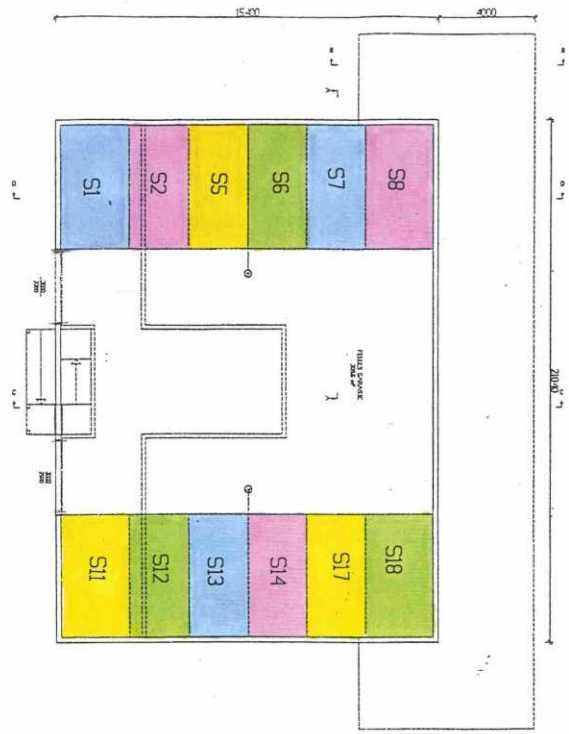
GNR. 18 BNR. ~~34~~ 436

DATO: 19.03.99 MÅLESTOKK: 1:1000

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
26. APR 99 43904
ARKIV:



Side 1 av 11

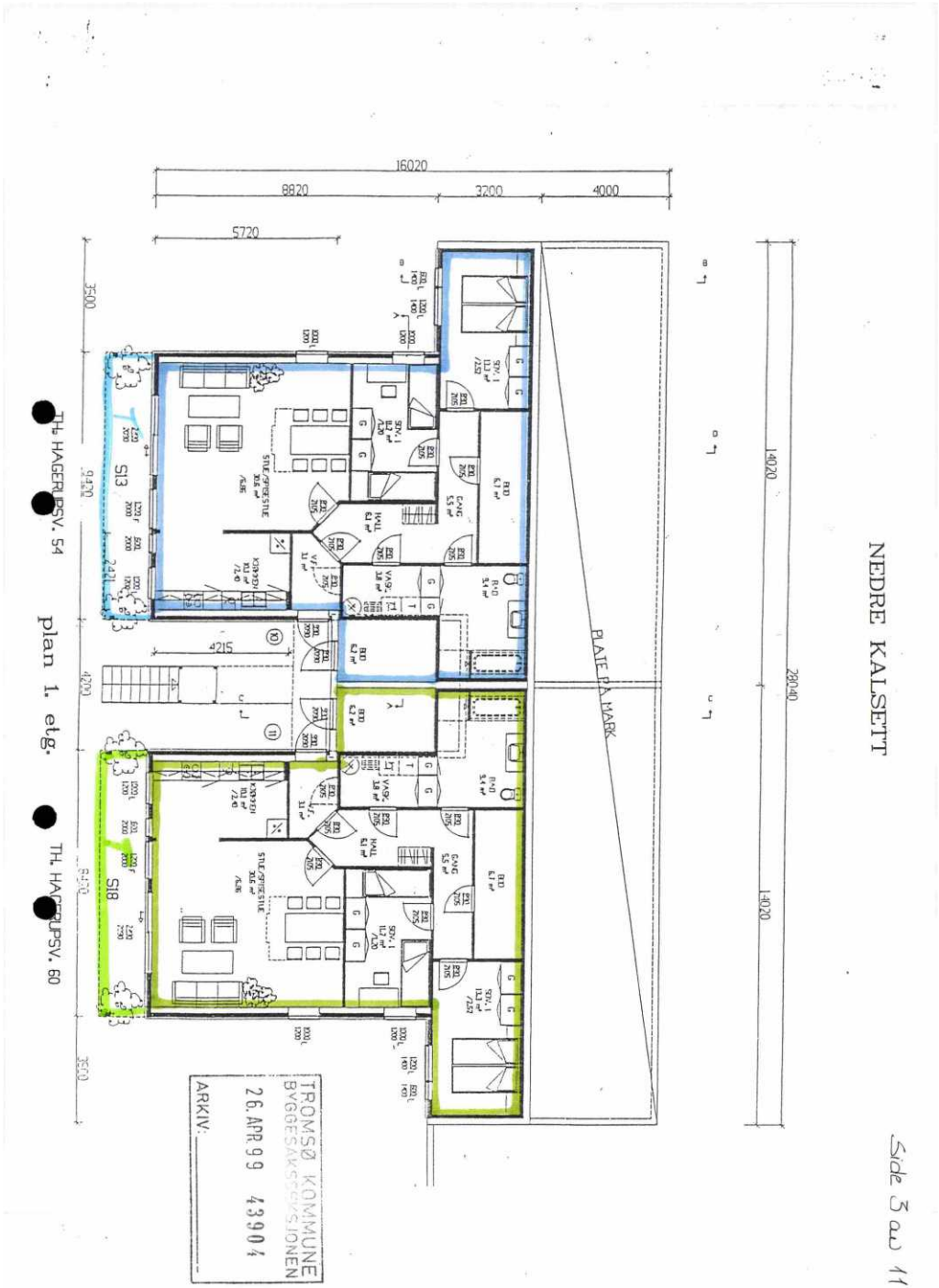


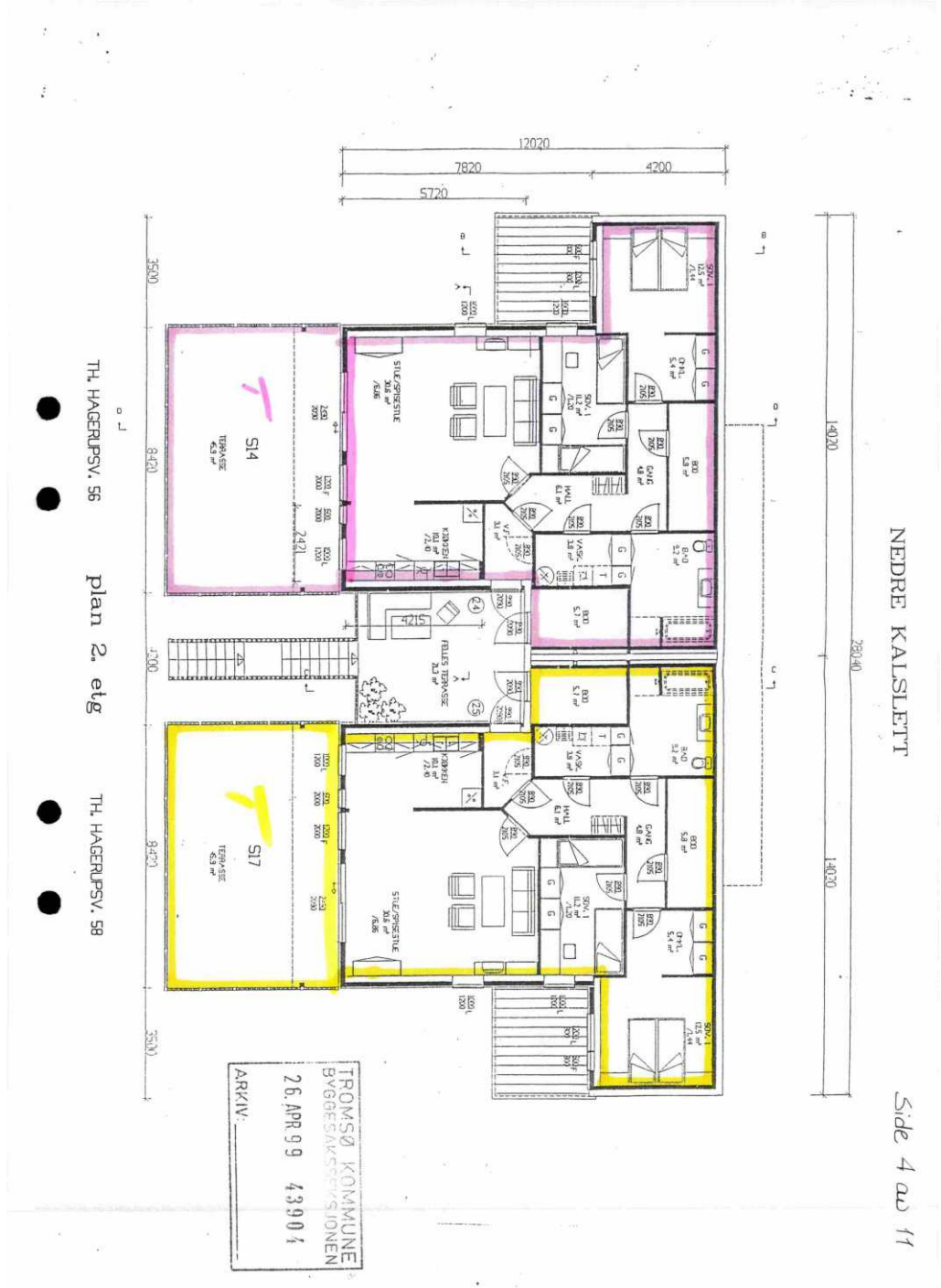
NEDRE KALSLETT

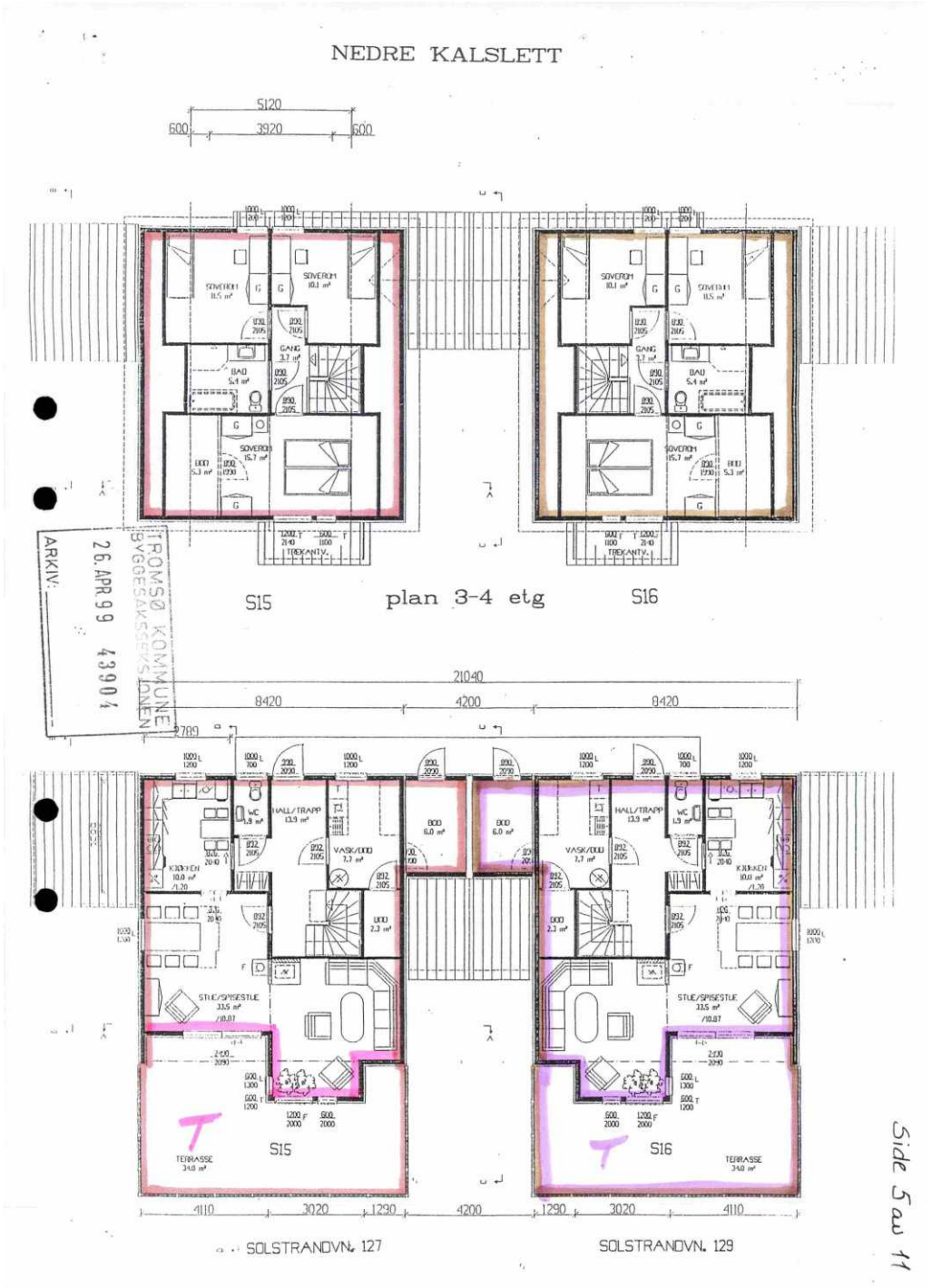
TH. HAGERUPSV.

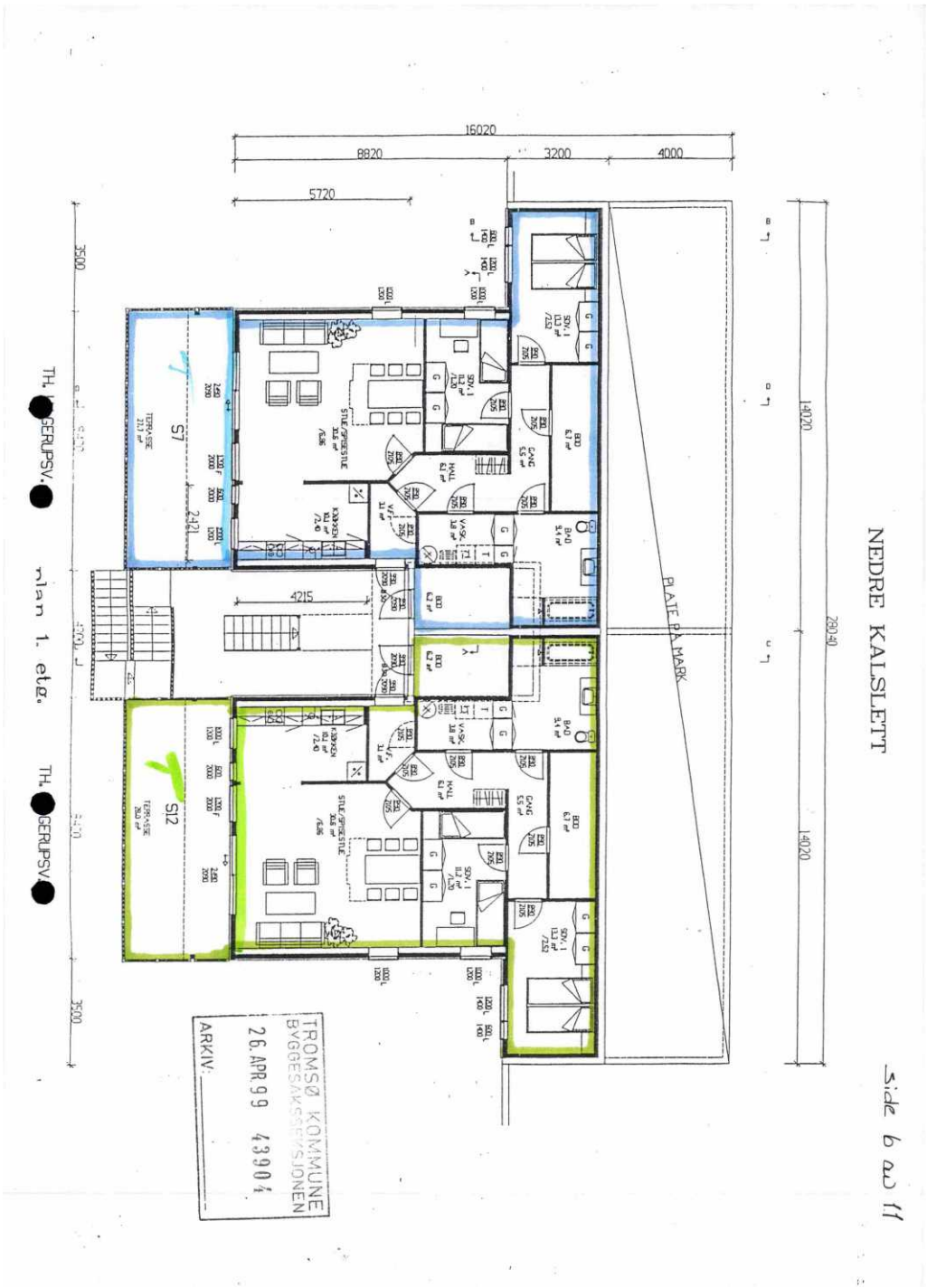
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
26. APR 99 43904
ARKIV:

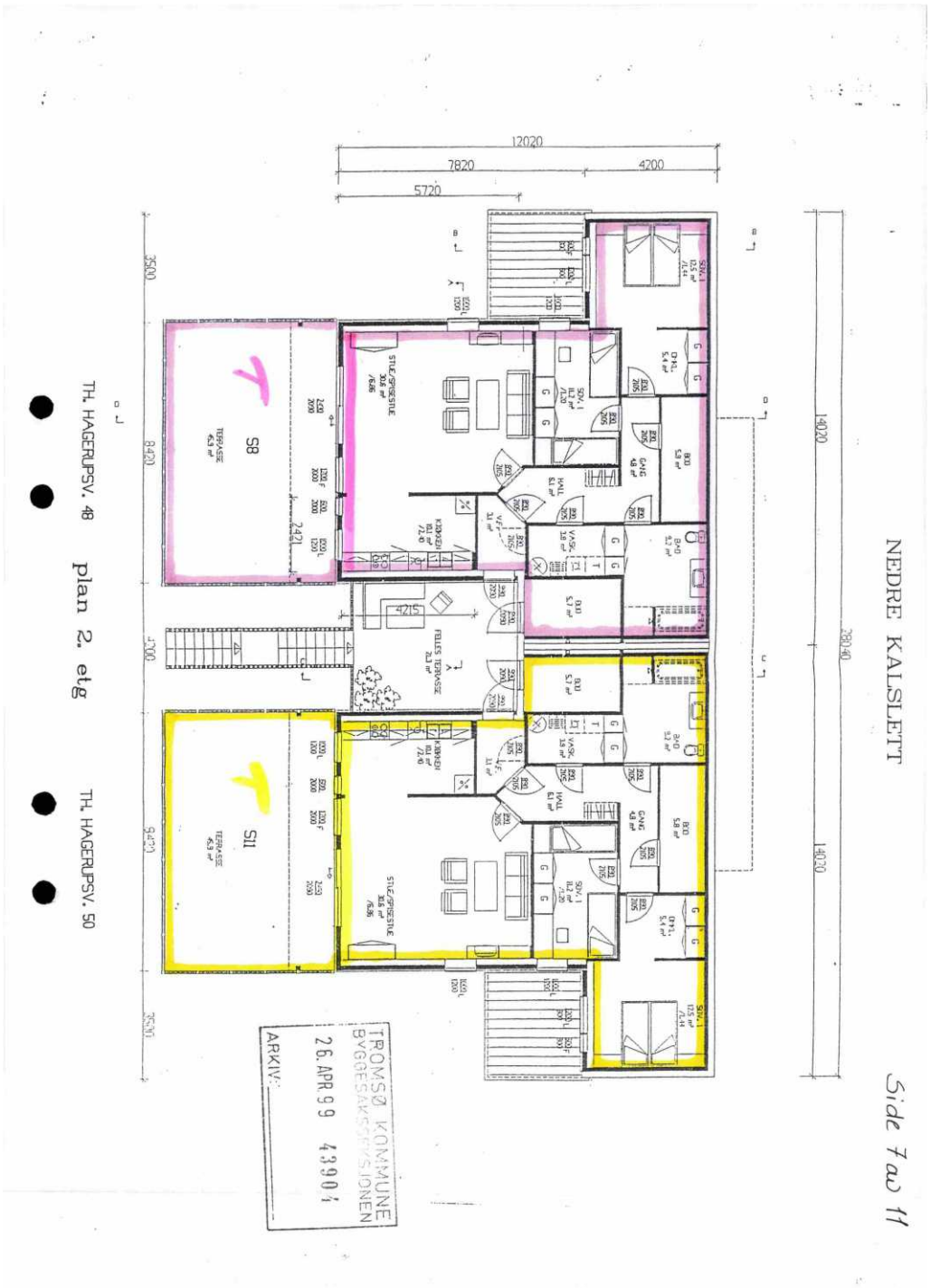
Side 2 av 11


16020
8820
3200
4000
5720
3500
9420
2421
4215
4200
3500
14020
28040
BALE PÅ MARK
S13
S18
TH. HAGERUPSV. 54
plan 1. etg.
TH. HAGERUPSV. 60
NEDRE KALSETT
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
26. APR 99 43904
ARKIV:

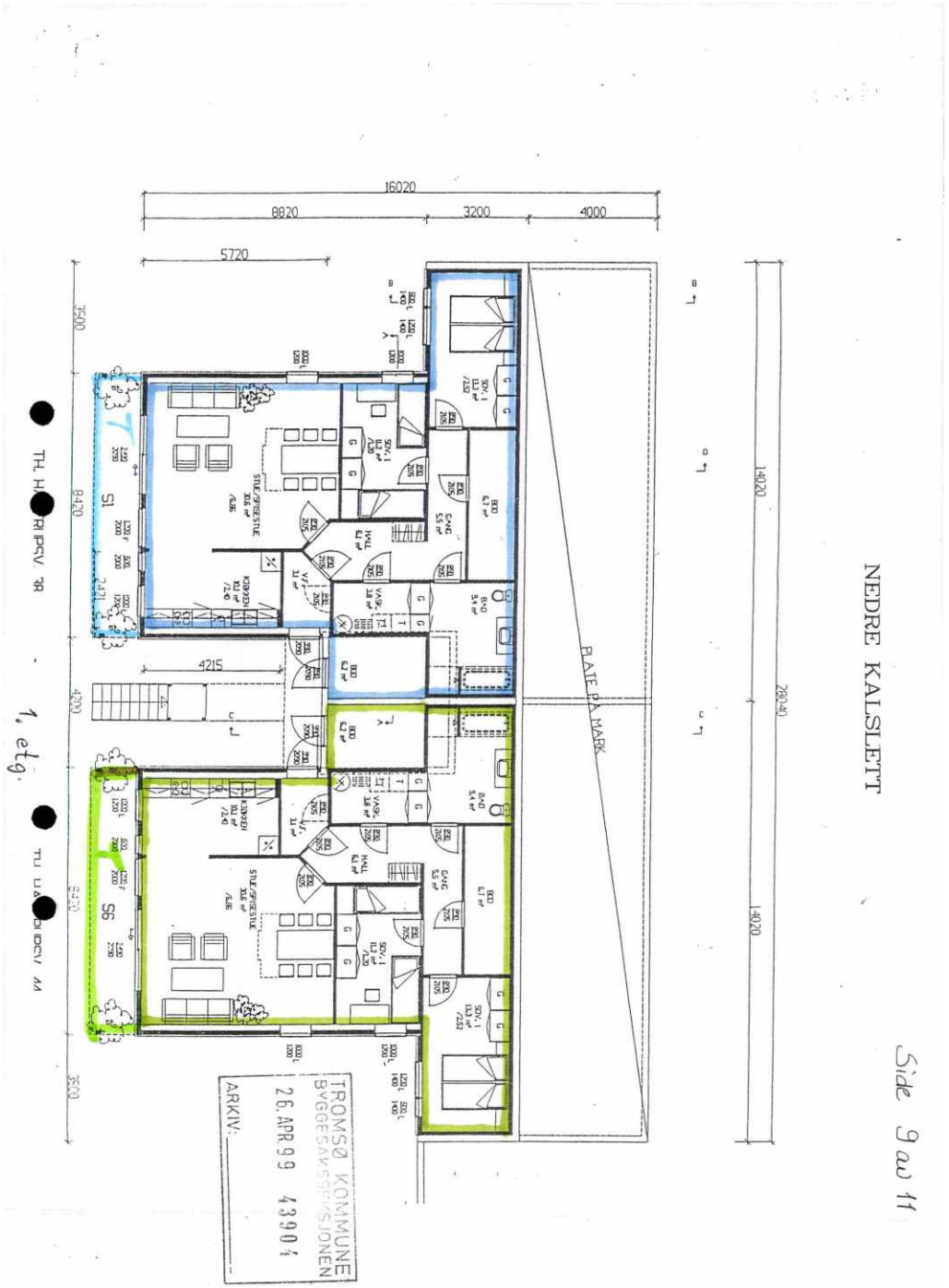

12020
7820
4200
5720
3500
9420
2421
4200
14020
28040
S14
S17
TH. HAGERUPSV. 56
plan 2. etg
TH. HAGERUPSV. 58
NEDRE KALSLETT
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
26. APR 99 43904
ARKIV:

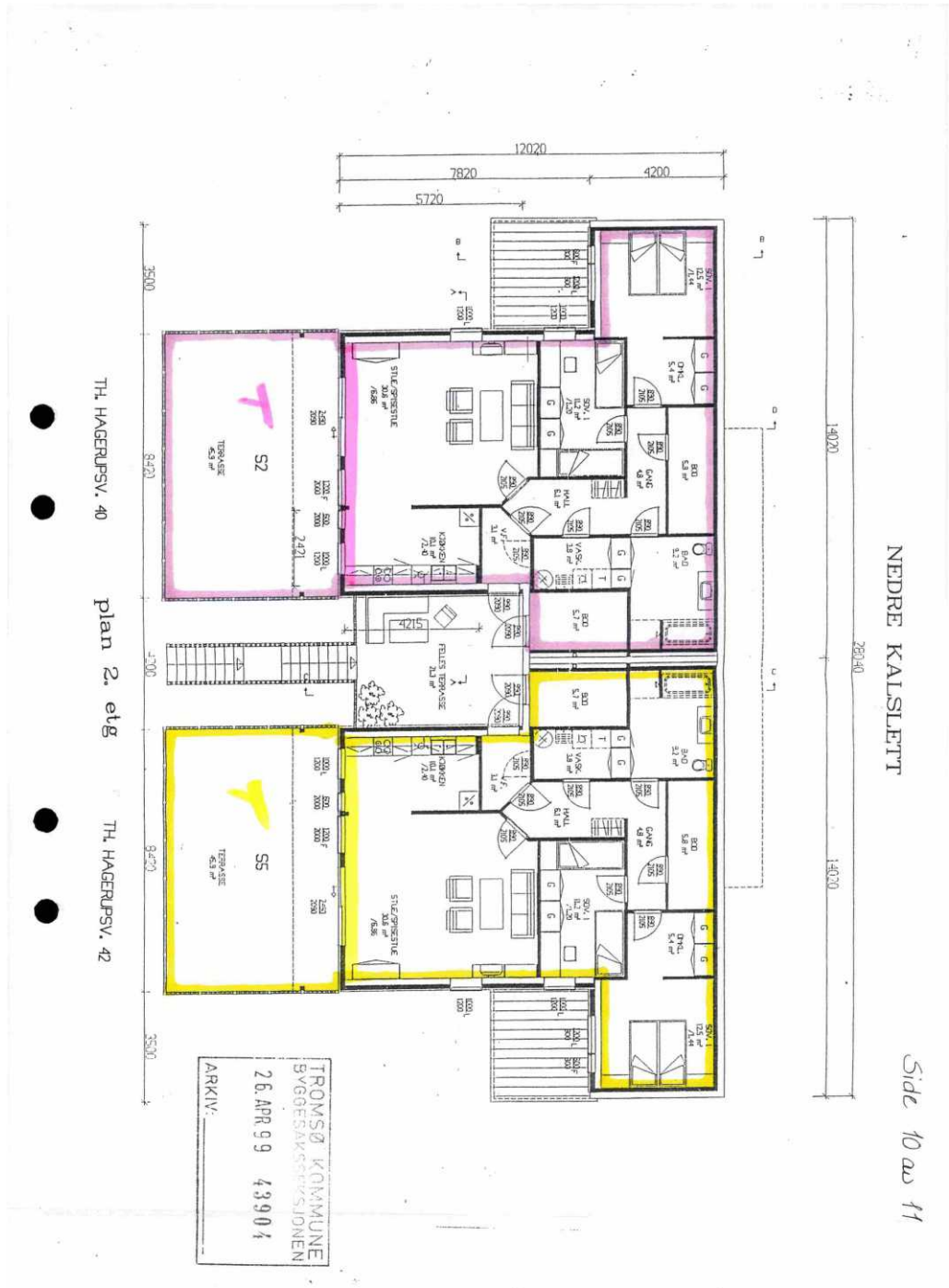

NEDRE KALSLETT
S15
plan 3-4 etg
S16
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSJONEN
ARKIV:
26.APR 99
43904
SOLSTRANDVN. 127
SOLSTRANDVN. 129
Side 5 av 11

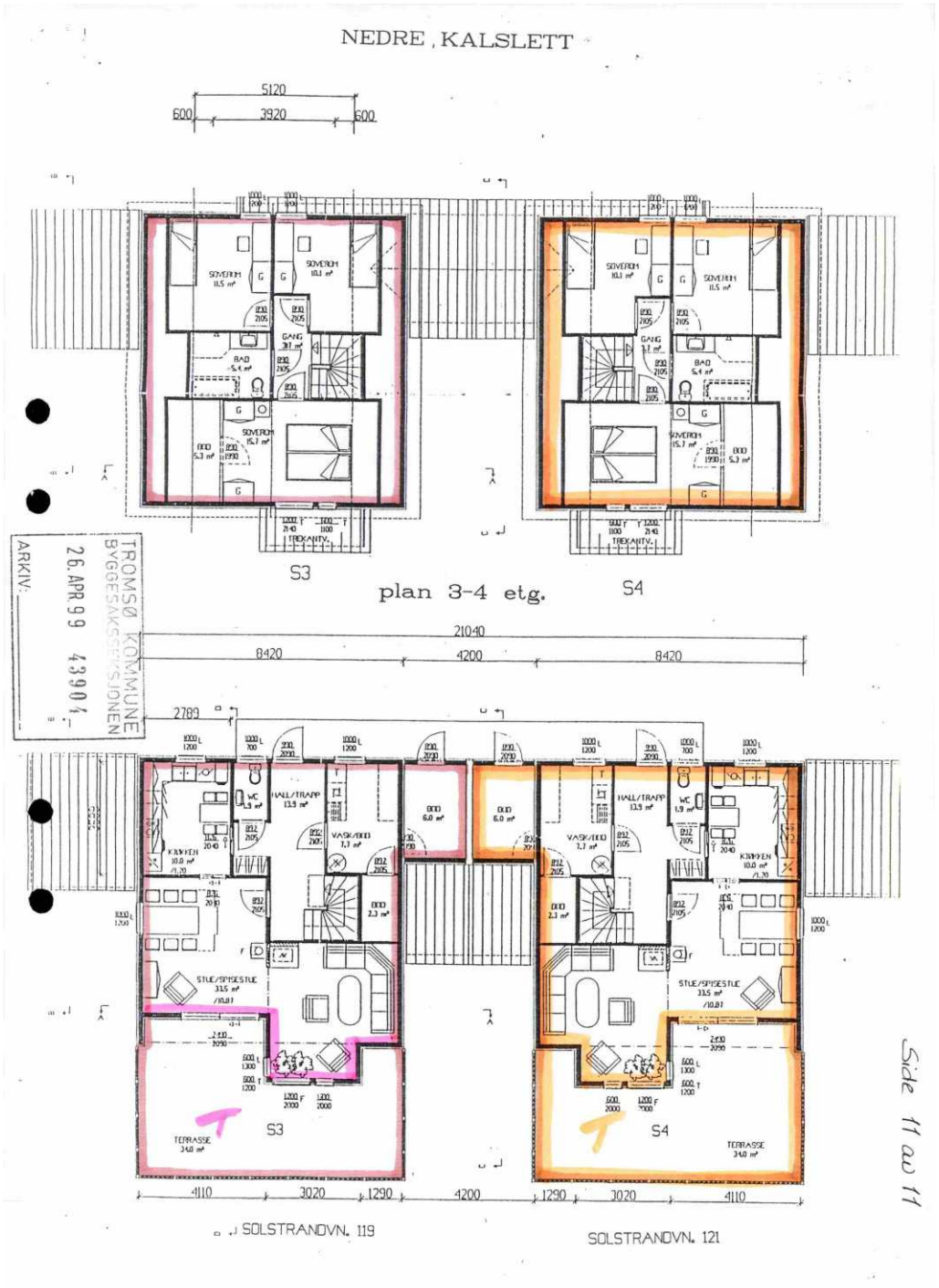

NEDRE KALSLETT
plan 1. etg.
TH. GERUPSV.
S7
S12
BLAIE PÅ MARK
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSJONEN
ARKIV:
26.APR 99
43904
Side 6 av 11

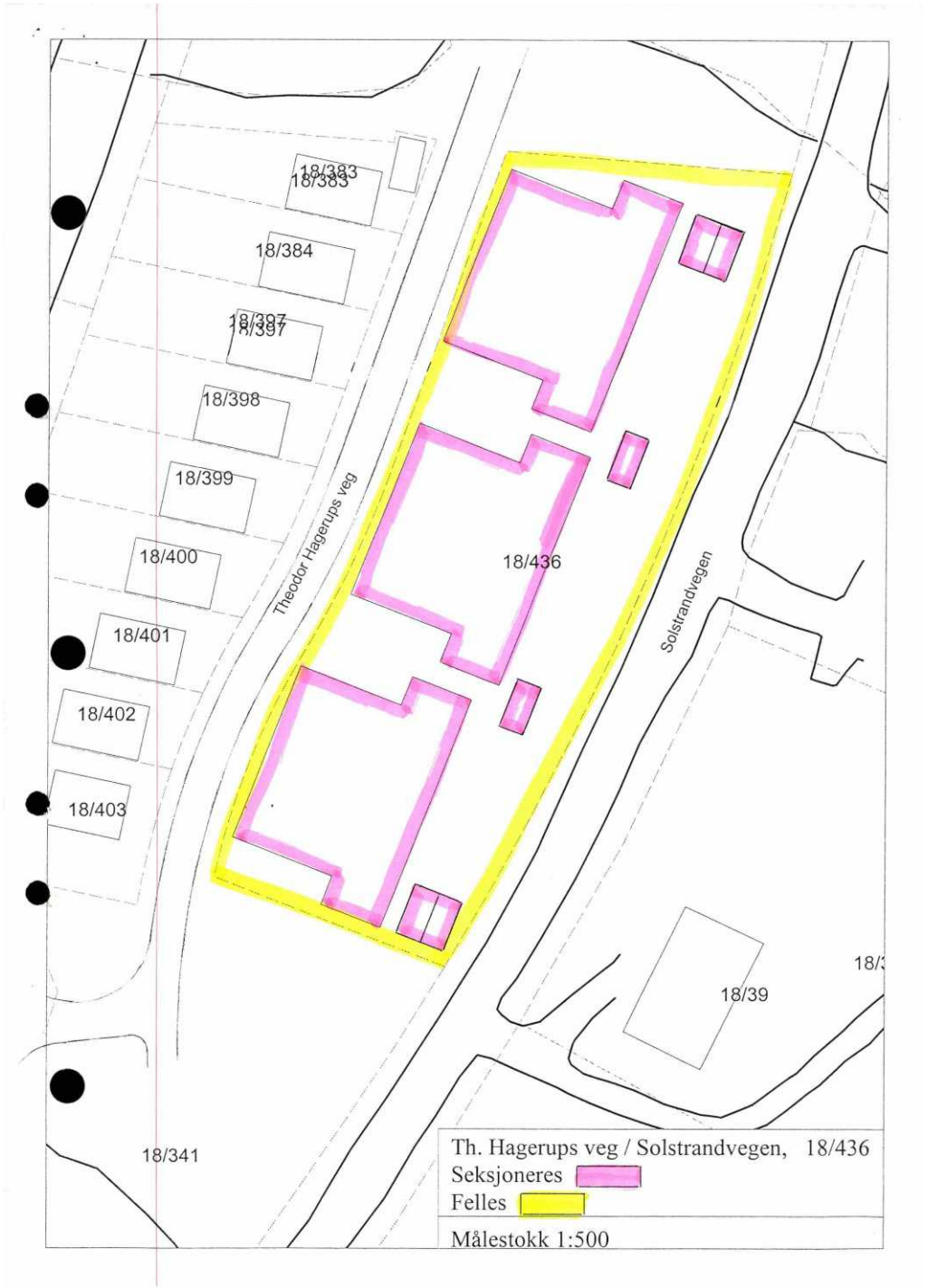

12020
7820
4200
5720
14020
14020
S8
S11
TH. HAGERUPSV. 48
plan 2. etg
TH. HAGERUPSV. 50
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
26. APR 99 43901
ARKIV:
NEDRE KALSLETT
Side 7 av 11

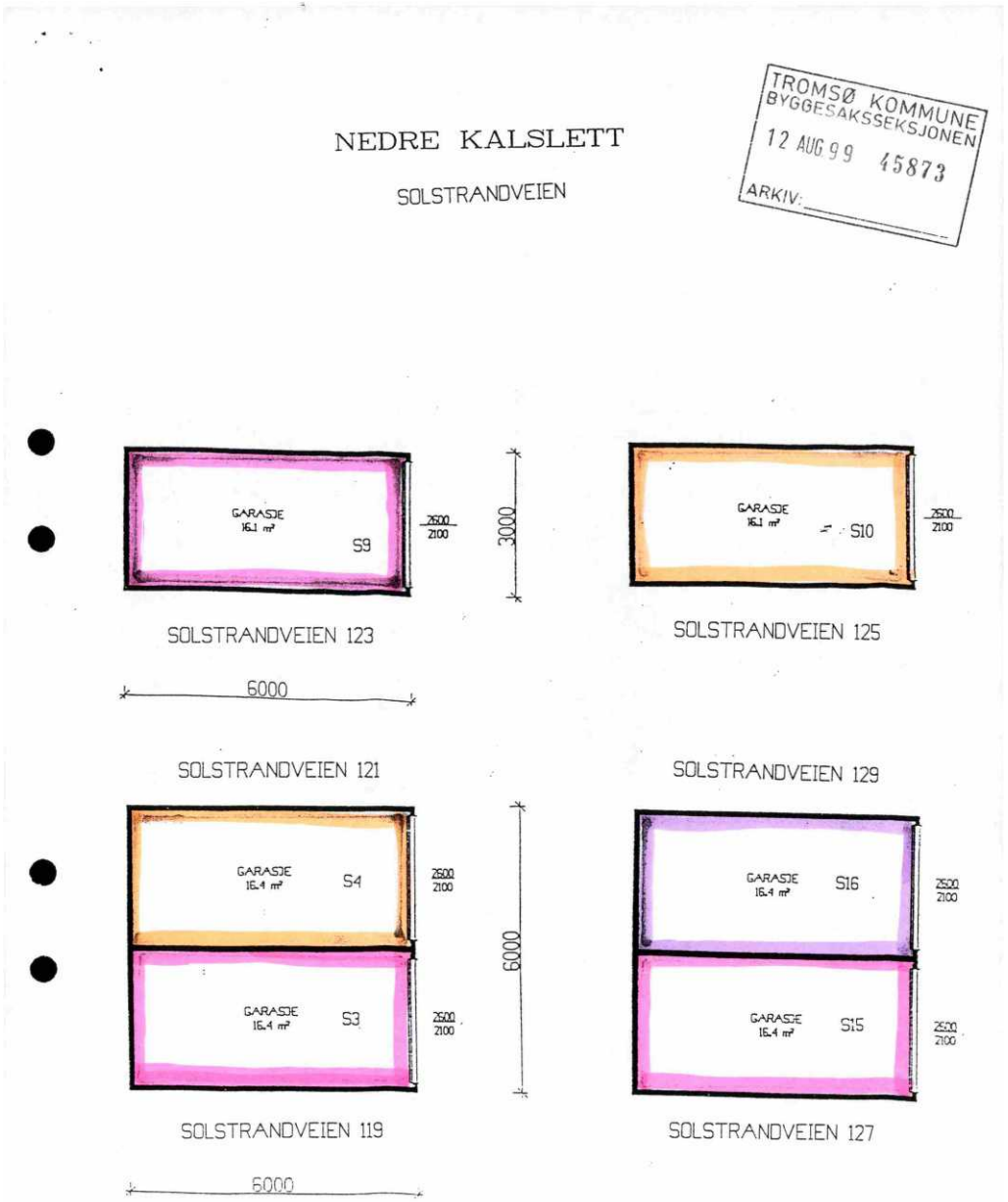

NEDRE KALSLETT
5120
600
3920
600
S9
S10
plan 3-4 etg
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
26. APR 99 43901
ARKIV:
21040
8420
4200
8420
S9
S10
4110
3020
1290
4200
1290
3020
4110
SOLSTRANDVN. 123
SOLSTRANDVN. 125
Side 8 av 11


16020
8820
3200
4000
5720
3500
8420
4200
4215
3500
14020
28040
14020
PLATE PÅ MARK
TH. HAGERUPSV. 38
1. etg.
TH. HAGERUPSV. 40
NEDRE KALSLETT
Side 9 av 11
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
26. APR 99 43904
ARKIV:


12020
7820
4200
5720
3500
8420
4215
3500
14020
28040
14020
S2
S5
TH. HAGERUPSV. 40
plan 2. etg
TH. HAGERUPSV. 42
NEDRE KALSLETT
Side 10 av 11
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
26. APR 99 43904
ARKIV:


NEDRE, KALSLETT
5120
600
3920
600
S3
plan 3-4 etg.
S4
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSJONEN
ARKIV:
26. APR 99
21040
8420
4200
8420
SOLSTRANDVN. 119
SOLSTRANDVN. 121
Side 11 av 11


18/383
18/384
18/397
18/398
18/399
18/400
18/401
18/402
18/403
18/436
18/341
18/39
Theodor Hagerups veg
Solstrandvegen
Th. Hagerups veg / Solstrandvegen, 18/436
Seksjoneres
Felles
Målestokk 1:500



GEODATA

Matrikkelrapport
Seksjon 5501-18/436/0/9

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-18/436/0/9

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.11.1999	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KJELLAUG MORTENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.11.1999			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16550604	0	135 - Terrassehus	MB - Midlertidig brukstillatelse
16550647	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16550604: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 016.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 016.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.12.1996	06.01.1997
IG - Igangsettingstillatelse	15.12.1997	05.01.1998
MB - Midlertidig brukstillatelse	04.02.2000	07.03.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0301	125.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	90.0	0.0	90.0	0.0
H01	2	224.0	0.0	224.0	0.0
H03	2	160.0	0.0	160.0	0.0
U01	0	310.0	0.0	310.0	0.0
H02	2	232.0	0.0	232.0	0.0

Bygning 16550647: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.12.1996	06.01.1997
IG - Igangsettingstillatelse	02.07.1999	03.08.1999
TB - Tatt i bruk	01.01.2000	06.01.1997

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	16.0	1	0	2 - Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Solstrandvegen	123		9020 TROMSDALEN

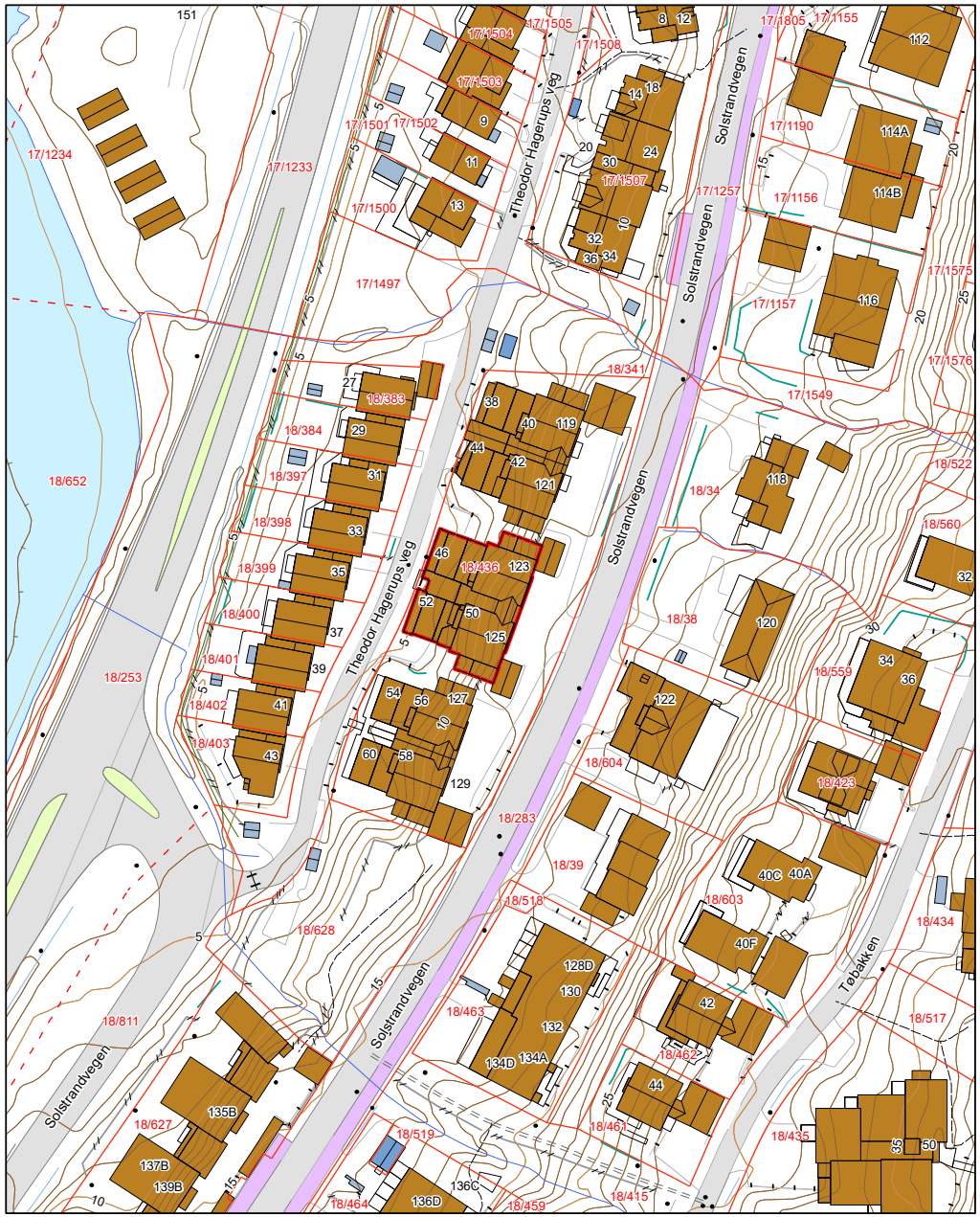
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/436/0/9

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2952 m□ Dato: 2026-01-30

N



Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/436/0/9

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2952 m□ Dato: 2026-01-30

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 : 30.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2952.3		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7729687.04	653644.9	Ikke spesifisert	1.8	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	0
2	7729687.65	653643.21	Ikke spesifisert	26.36	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
3	7729696.52	653618.39	Ikke spesifisert	28.35	Umerket		Terrengmålt	10	85.999
4	7729723.06	653628	Ikke spesifisert	20.95	Umerket		Terrengmålt	10	104.027
5	7729742.21	653636.4	Ikke spesifisert	40.15	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7729780.44	653648.66	Ikke spesifisert	32.29	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	7729778.88	653680.91	Ikke spesifisert	26.74	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	370.546
8	7729753.16	653673.63	Ikke spesifisert	72.21	Umerket		Terrengmålt	10	370.446

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/436/0/9
Målestokk: 1:500
Areal: 2952 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-30

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

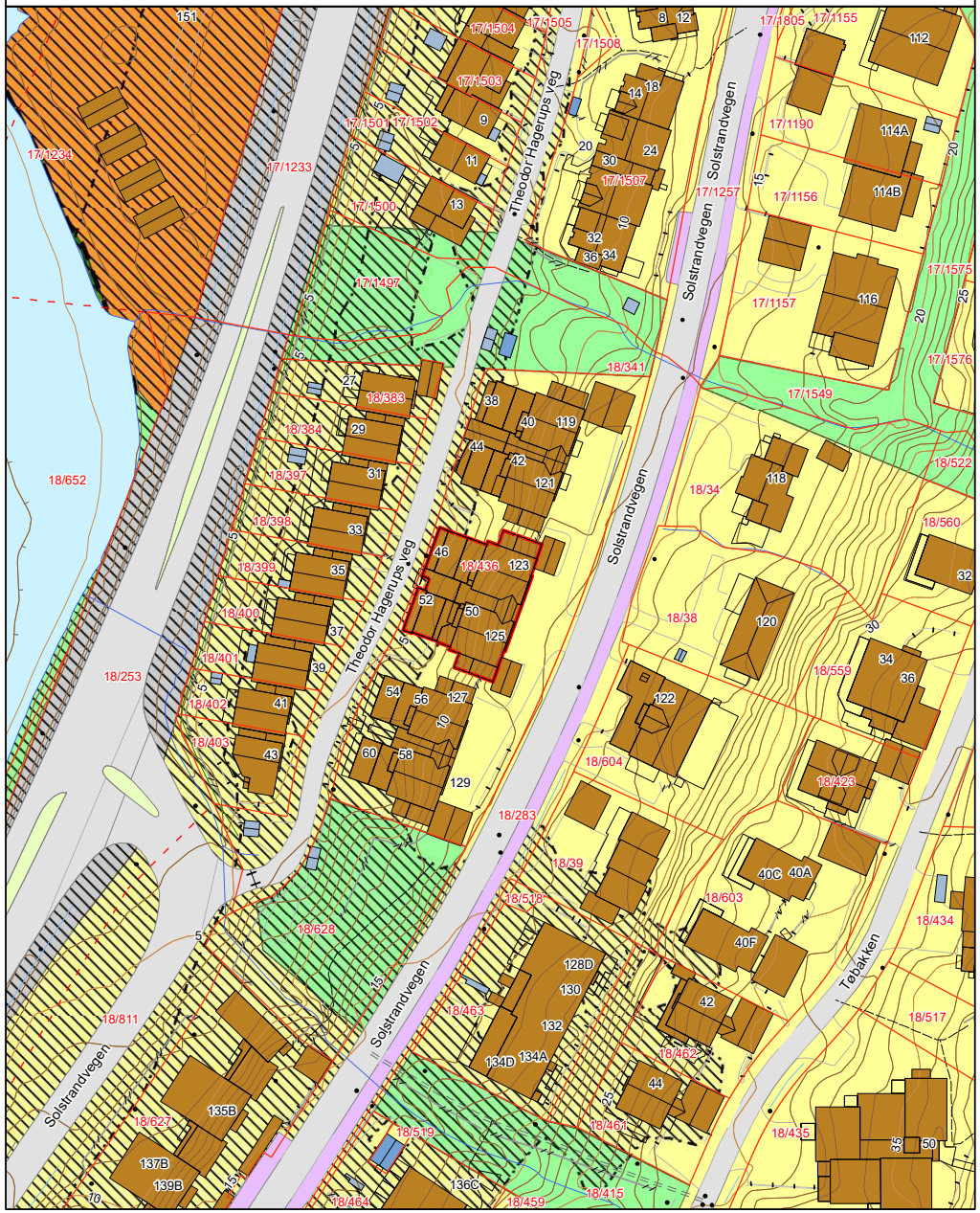
Adresse: Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/436/0/9

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/436/0/9

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1277
Ikrafttredelsesdato: 23.11.1994

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gangveg
- Park
- Vann- og avløpsanlegg

Bebyggelsesplan

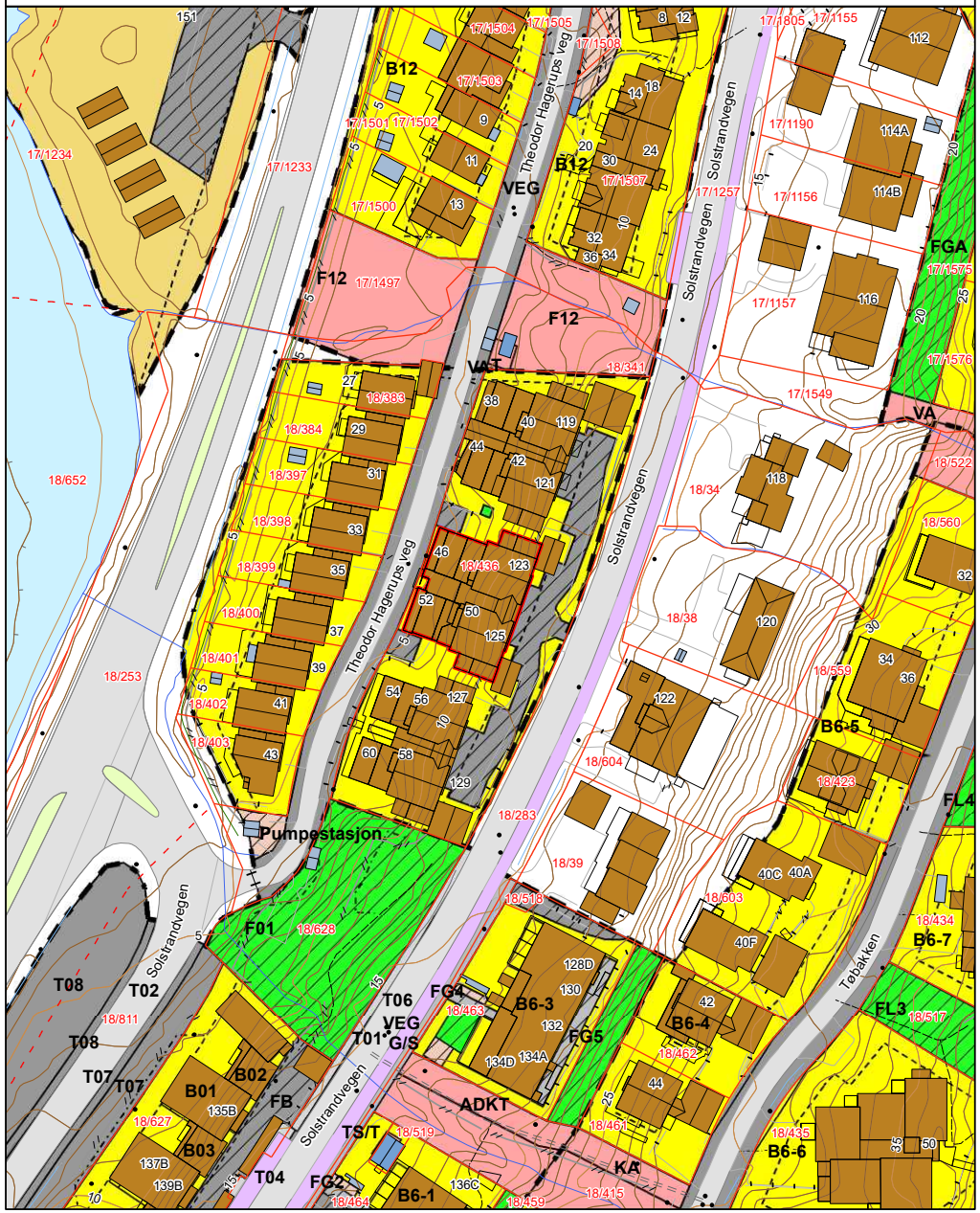
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Solstrandvegen 123, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/436/0/9

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1392
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1996

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-01-30

N



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål

SOLSTRANDVEGEN 123

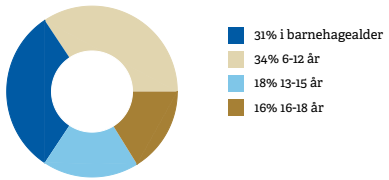
OFFENTLIG TRANSPORT

Reinen Linje 28, X29, 412, 413	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**17 min**

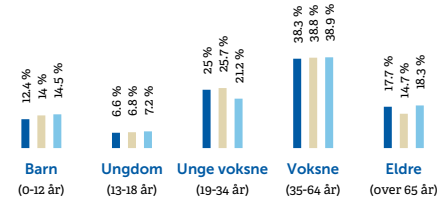
SKOLER

Reinen skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	**7 min** 0.6 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 23 klasser	**5 min** 2.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 432 elever, 36 klasser	**8 min** 4.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	**10 min** 5.1 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**13 min** 7.9 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**8 min** 4.2 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Reinelva	1 956	1 032
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Reinen barnehage (1-5 år) 85 barn	**5 min** 0.4 km
Kanutten Barnehage (0-5 år) 29 barn	**17 min** 1.4 km
Fjellvegen barnehage (0-5 år) 66 barn	**23 min** 2 km

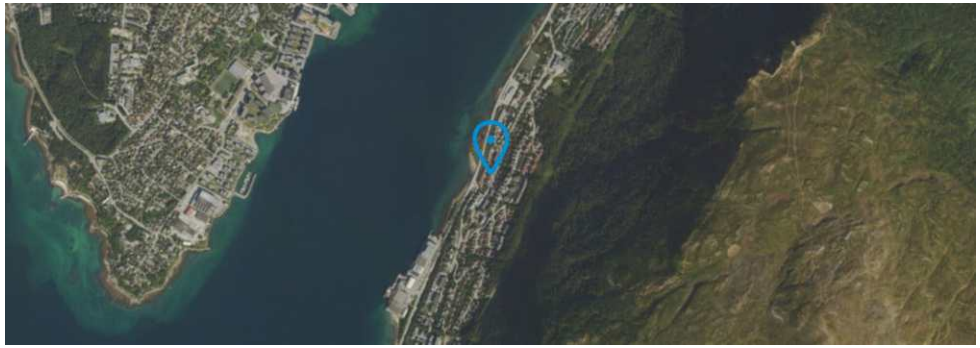
DAGLIGVARE

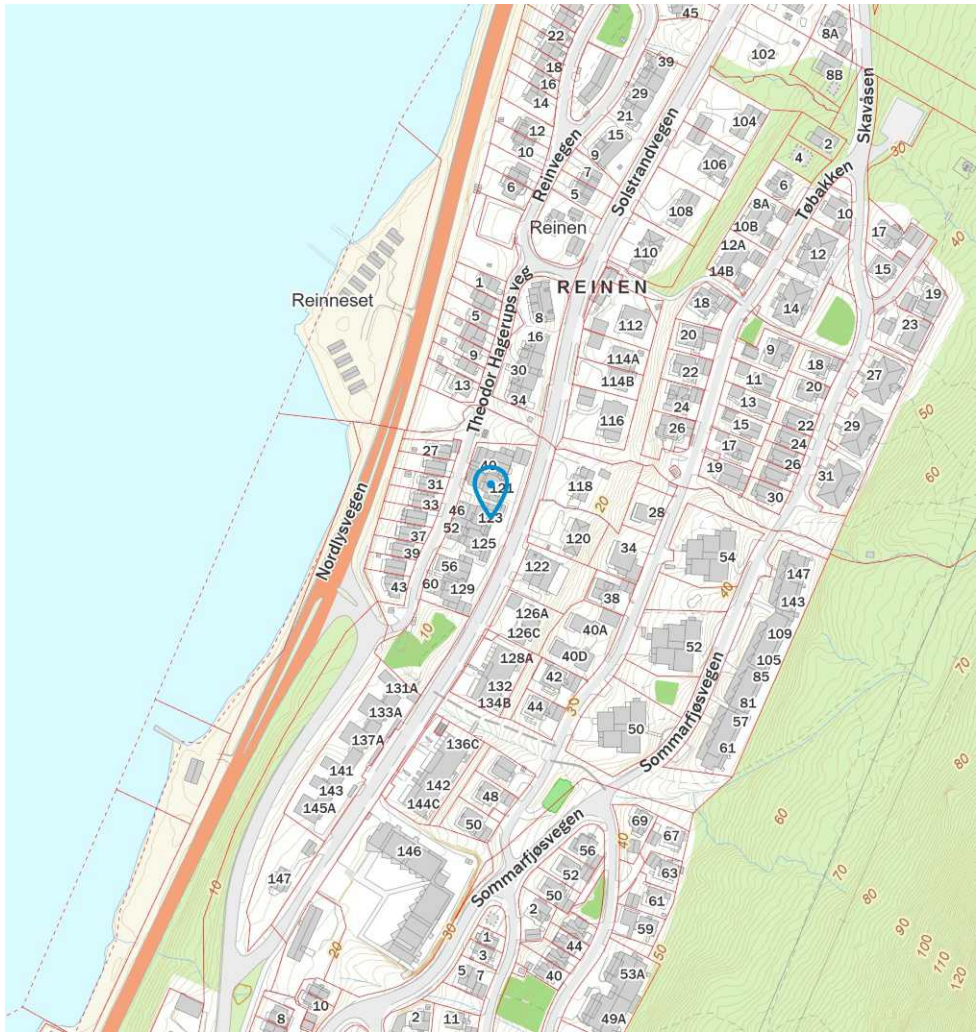
Rema 1000 Tromsdalen Post i butikk	**16 min** 1.4 km
Coop Extra Tromsdalen	**19 min**

SPORT

Reinen kunstgressbane, balløkke Fotball	**3 min** 0.3 km
Reinen nærmiljøanlegg Ballspill	**6 min** 0.5 km
Feel24 Tromsdalen	**17 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**7 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





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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260017 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Solstrandvegen 123, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 18, Bnr. 436, Snr. 9, 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: 18260017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no