

Velkommen til

# Sjøstranda 91, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Sjøstranda 91
# 9006 Tromsø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 900 000,- | **BRA/BRA-i** | 43 / 37 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 1 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 901 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 726 905,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 627 995,- | **Byggeår** | 2007 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 7 800,- | **Etasje** | 2 |

**Energimerke** 


Velkommen til Sjøstranda 91! Her bor du helt i vannkanten med en fantastisk, fri utsikt over sundet og fjellene.

Dette er en arealeffektiv og lys 2-roms andelsleilighet med en fantastisk utsikt som preger hele boligen. Fra du kommer inn i entréen, trekkes blikket umiddelbart mot de store vindusflatene i stuen. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en sosial og luftig følelse, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er praktisk innredet med hvite, slette fronter og alt av nødvendige hvitevarer. Her kan du nyte morgenkaffen mens båtlivet og kystlandskapet glir forbi utenfor. Leiligheten har en gjennomgående god standard med laminatgulv og et pent, flislagt bad med deilige varmekabler og opplegg for vaskemaskin. En ekstern bod på 6 m² gir rikelig med lagringsplass, og borettslaget har også heis og en svært gunstig IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld. Beliggenheten er upåklagelig med Rema 1000, apotek og busstopp kun et par minutter unna, samt umiddelbar nærhet til bryggekanten for fine kvelds- og morgenturer.

Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Thea Mietinen Røslie**
Eiendomsmeglerfullmektig

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Sjøstranda 91, 9006 Tromsø

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 5 i PÅ FØRSTE RAD 1BRL, org.nr. 890480462, Tromsø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 626 905,- |
| Prisantydning | kr | 2 900 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 726 905,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 627 995,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 635 895,- |

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

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

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

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

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 7 800,- pr. mnd.

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

Felleskostnadene er fordelt slik:
Grunnleie: kr 2 398
Renter IN-lån: kr 3 082
Avdrag IN-lån: kr 1 924
GlobalConnect: kr 297
Dugnad: kr 50
Vindusvask: kr 49

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

**BRL På Første Rad 1**
Boligselskapet består av 51 boliger og forretningsfører er BoNord. Styreleder er Marie Helena Ims, kontaktinformasjon: paaforsterad1@gmail.com. Husdyrhold er som hovedregel ikke tillatt i borettslaget. Andelseiere eller leietakere som har særlige grunner for å holde husdyr, kan sende søknad til styret.

Styret planlegger for 2026:
- Flytte to boder inn i sykkelboden
- Gjennomgang av pluss plan med Bonord
- Bytte av dører i fellesareарealet
- Innhente tilbud på brannmaling
- Dugnad vår og høst
- Forhandle ny avtale på internett, dagens avtale går ut i begynnelsen av 2027
- Hente tilbud på oppussing av gulvbelegg i trappeoppgangene
- Hente tilbud på bytte av avtrekksvifte i bodene

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

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 40 984 314,- pr 11-07-2026

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

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12131313223
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 11.07.2026: kr 34 037 343,-
Andel av saldo: kr 726 905,-
Innfrielsesdato: 20.06.2045
Type Rente: Flytende
Rente: 5.05 %

Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer. Individuell nedbetaling av fellesgjeld fra 24.01.2020

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 486 582,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 354 313,-

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

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

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

**Sikringsordning**
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**Forretningsfører**
BoNord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
BRA - i: 37 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2-roms andelsleilighet
2.etasje BRA-i: 37 m²,
Underetasje BRA-e: 6 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal  mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
2

**Parkering**
Boligen har ikke parkering.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 119, Bnr. 3924, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 263 m². Areal er hentet fra kommunale opplysninger. Felles tomt for borettslaget.

Borettslagets tomt er opparbeidet med asfaltert/steinlagt adkomst, samt leke- og oppholdsplasser. Fellesarealene forvaltes av borettslaget i samråd med velforeningen Strandkanten Bydel SA, hvor borettslaget har pliktig medlemskap. Det avholdes dugnad vår og høst.

**Byggeår**
2007 ifølge kommunen.

**Innhold**
Leiligheten er en 2-roms andelsleilighet i 2. etasje med adkomst via felles svalgang, og består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 37 m²: Entré, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken.

Underetasje
BRA-e 6 m²: Bod.

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

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

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens  med dagens bruk.

**Standard**
Andelsleilighet fra 2007 med normal standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med laminerte skrog og laminerte slette fronter. Laminert benkeplate med folie, med fuktsvell i skjøt. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og frittstående komfyr med koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via mekanisk avtrekkssystem. Røropplegg på kjøkkenet ble utbedret i 2026.

Bad/vaskerom:
Våtrom med flislagt gulv og vegger. Termostatstyrte elektriske varmekabler i gulvet. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventil i himling, med tilluft via luftespalte under dørbladet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat lagt i 2018. Fliser på bad/vaskerom. Vegger: Malt strie. Himling: Malte flater. Sparklet og malt gips i himling på bad/vaskerom.

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

Innvendige dører:
Leiligheten har malte glatte dører. Inngangsdøren er en kompakt laminert ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i entréen og på badet.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og mekanisk avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via mekanisk avtrekkssystem.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra byggeår, plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Lagring:
Det er en ekstern bod på ca. 6 m² i underetasjen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Ytterdører: Inngangsdøren tar i karm ved åpning/lukking, og utvendig beslag er bøyd.

- Bad/vaskerom: Det foreligger ikke dokumentasjon på valgte løsninger eller materialer på våtrommet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik på varmekilde. En rad med varmekabler langs veggen fungerer ikke. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er svelling i bunnplaten i servantskapet.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Benkeplaten har fuktsvell i skjøt.

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: En rad med gulvfliser inn mot veggen på badet blir ikke varm, selv om resten av badegulvet varmes opp av varmekablene. Det er

ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 9: Det har vært fleskebillelarver i leiligheten. Ufaglært arbeid i 2026: Byttet dekklister på sokkel kjøkken, støvsuget under sokkelen og satt på nye lister. Kastet alt av tørrmat og lagt ny tørrmat i lufttette bokser. Støvsuget hele leiligheten daglig og kastet støvsugerposene umiddelbart. Vasket kjøkkenhåndduker og kluter på 90 grader. Brukt InsektNIX pulver langs listverk i kjøkken og stue.

Pkt. 25: Verditakstrapport utarbeidet før salg i 2018, rapportdato 10.08.2018.

Pkt. 31: Varmluftselementet i stekeovnen fungerer ikke, men de øvrige varmeelementene i stekeovnen og komfyren generelt fungerer som normalt. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med brann- og lydklassifisering.

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**
Leiligheten ligger i langs Strandvegen som er sør på Tromsøya, i et bygg som står direkte ved sjøkanten. Utsikten fra leiligheten går rett ut over sundet mot fastlandet og fjellene på den andre siden av vannet. Langs bygget er det en kaipromenade, og tomten har opparbeidede uteoppholdsarealer med benker og lekeplass.

Til dagligvarehandelen er det et par minutters gange, med både Rema 1000 og Eurospar i Strandvegen. Apotek 1 ligger i samme gate. Bussholdeplassen Solbakken er rett i nærheten, med avganger mot sentrum og UiT/UNN. Sentrum er i gangavstand.

Aktivitetshallen ved Bjerkaker skole er tilgjengelig i løpet av få minutter til fots. For den som vil trene på treningssenter, finnes det tilbud i gangavstand langs Strandvegen.

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

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

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

Hvitevarer på kjøkken og på bad, hyller i bod, lampe i stue følger med salget. I tillegg kan seng og sofa følge med om ønskelig.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg B7 med tilhørende adkomst, datert 25.01.2007. Kopi av denne følger vedlagt.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Den midlertidige brukstillatelsen er tidsbestemt og har løpt ut på tid. Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

**Oppvarming**
Elektrisitet. Termostatstyrte elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

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

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

**Internett- og tv-leverandør**
Internett/fiberinfrastruktur fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene med kr 297 per måned. Styret planlegger å forhandle ny avtale på internett i 2026, da dagens avtale utløper i begynnelsen av 2027.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan leies ut i sin helhet med de begrensinger som følger av borettslagsloven.

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

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

Boligen ligger i et område med aktsomhetsgrad moderat til lav for radon, ifølge NGU sitt temakart.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse (felt B7a) og kommunalteknisk virksomhet (felt M3) i henhold til reguleringsplan for Strandkanten boligbydel (plan-ID 1426), vedtatt 26.04.2000. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan for Delfelt VIII, Statoiltomta, Strandkanten sør (plan-ID 1510), vedtatt 25.02.2002. Arealet er her regulert til kjørevei (felt T3).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse og friområde.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen. I henhold til kommunens kart for pågående regulering er det registrert planer med plan-ID 1987 "Detaljregulering for Meieriet" og 2020 "Sjøkanten senter" i nærområdet. Se kommunekart.com for mer informasjon.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 714 395,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 857 580,-.

**Andel felles formue**
kr 44 398,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Sunniva Johansen

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5781
Dato: 14.04.2004
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud  aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Ole Andreas Ottestad Gaupseth i MOTAKST AS den 20-07-2026.

**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 20.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.06.2026
- Energiattes
- Vedtekter
- Husordensregler
- Protokoll fra årsmøte
- Bygningstegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 25.01.2007
- Matrikkelrapport
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

**Ansvarlig megler**
Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
Epost: trude.berntsen@em1nn.no

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


Photography: A Cultural History
The
uncanny
The Phenograph Graham Clarke
Boyle










ÁNGELA BECERRA
ALGÚN DÍA, HOY


ANGELA
BECERRA
ALGÚN DÍA,
HOY








Dove





# Plantegning




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

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

# SJØSTRANDA 91

## Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Solbakken** | Linje X31, 33, 34 | 3 min, 0.2 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | | 13 min |

## SKOLER

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Polaria/Framsenteret** | 13 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

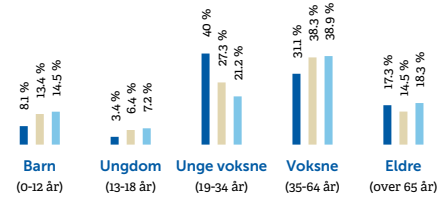
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

## NABOSKAPET

Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Bjerkaker barnehage (1-5 år)** | 22 barn | 7 min, 0.5 km |
| **Strandkanten Fus barnehage (1-6 år)** | 57 barn | 7 min, 0.5 km |
| **Kveldrovegen barnehage (0-5 år)** | 55 barn | 14 min, 1 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Rema 1000 Strandvegen** | Post i butikk | 2 min, 0.1 km |
| **Eurospar Strandveien** | | 3 min |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

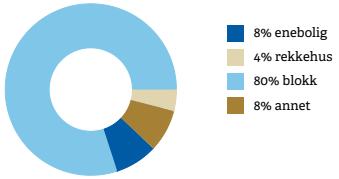
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bjerkaker skole** | Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7 min, 0.5 km |
| **Tromsø lærerhøgskole** | Aktivitetshall | 10 min, 0.7 km |
| **EVO Tromsø Sør** | | 13 min |
| **Feel24 Strandgata** | | 18 min |

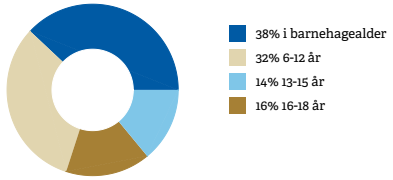
## BOLIGMASSE



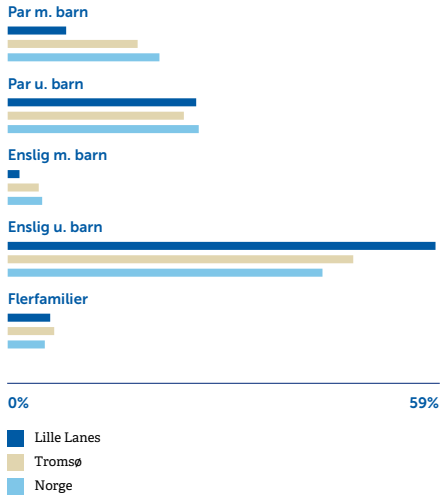

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Nerstranda Senter** | 18 min |
| **Apotek 1 Strandvegen** | 3 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



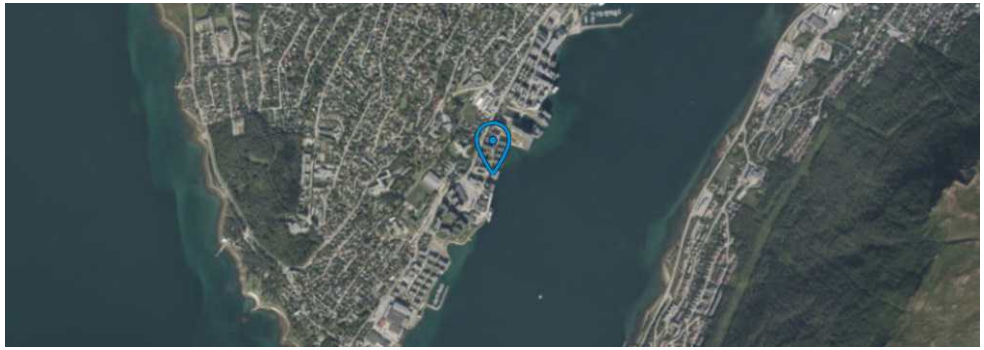

## FAMILIESAMMENSETNING

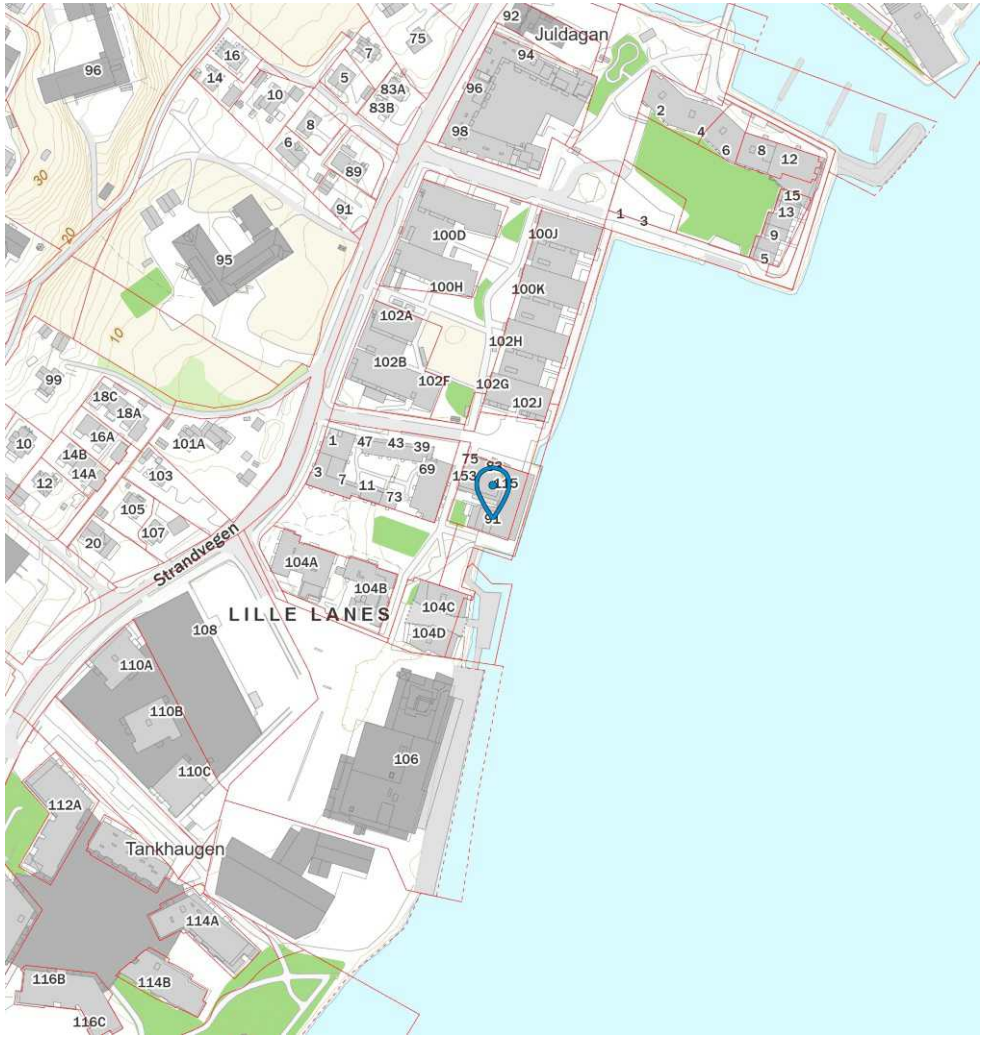



## SIVILSTAND

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

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






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

# Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet
Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3924
Andelsnummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 37 m²**



**Befaringsdato:** 06.07.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-5083 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IR1037

**Autorisert foretak:** Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

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

## Motakst AS

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

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

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

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


**Rapportansvarlig**

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms andelsleilighet**

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



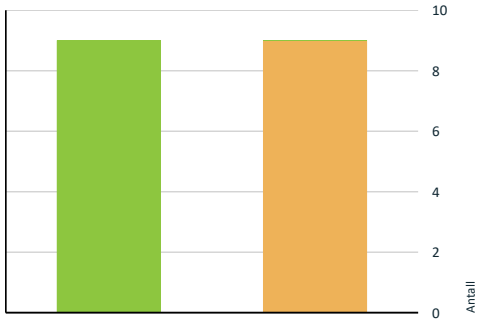


Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Inngangsdøren tar i karm ved åpning/lukking, samt utvendig beslag er bøyd.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist avvik på varmekilde.
Eier informerer at en rad med varmekabler ikke fungerer langs veggen.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er svelling i bunnplaten i servantskapet.

**Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Benkeplaten har fuktsvell i skjøt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

# Sammendrag av boligens tilstand



Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
2006

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

**Anvendelse**
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**
Leiligheten har normal standard.

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

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Utbedring av røropplegg på kjøkkenet. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med brann- og lydklassifisering.

**Vurdering av avvik:**
• Inngangsdøren tar i karm ved åpning/lukking, samt utvendig beslag er bøyd.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør påregnes at døren må få utført vedlikehold og justeres.





### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

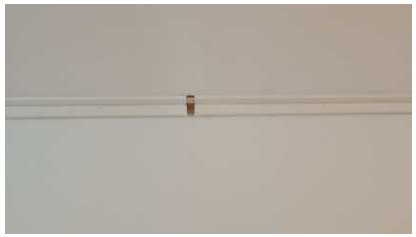
Gulvene har laminat.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har malt strie.
Himlingene har malte flater.
Mindre avvik:
- Det mangler en del av taklisten.



### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Boligen ligger ett område som iht. NGU sitt temakart for radon er opplyst å være i aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

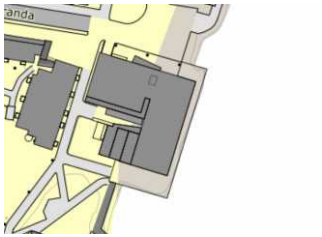
**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Temakart - radon.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

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

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på valgte løsninger eller materialer på våtrommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse). Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Eier informerer at en rad med varmekabler ikke fungerer langs veggen.

- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





Kontroll av fall mot sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er svelling i bunnplaten i servantskapet.

**Konsekvens/tiltak**

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Bunnplaten i servantskapet bør utbedres eller byttes for å hindre videre skade på innredningen.





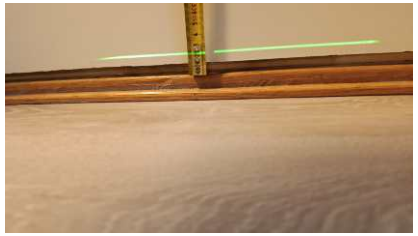
Kontroll av røropplegg.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.



Funksjonstest av avtrekk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entre.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Benkeplaten har fuktsvell i skjøt.

**Konsekvens/tiltak**
• Benkeplaten bør utbedres.



Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i entreen på badet.

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



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.

**Vurdering av avvik:**

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra byggeår plassert i kjøkkenbenk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringstidspunktet. 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.*

**Beskrivelse**

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.



Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# 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

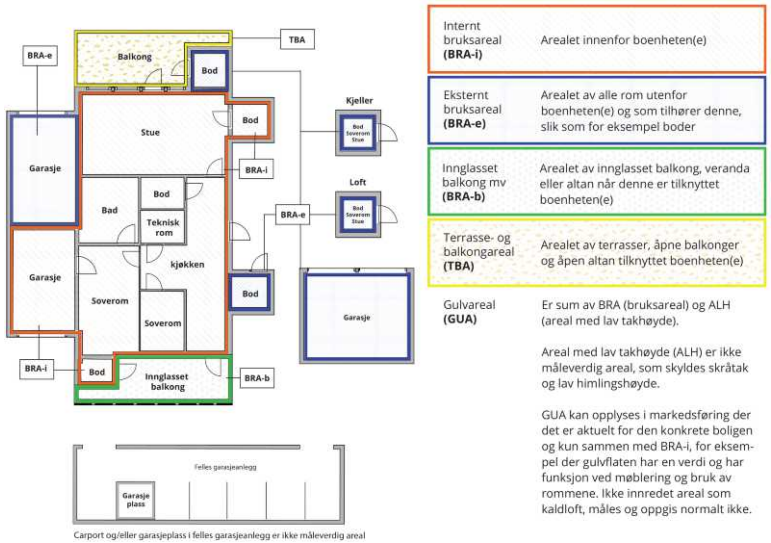
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 2-roms andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 37 | | | 37 | |
| Underetasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **37** | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Entré, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken | | |
| Underetasje | | Bod | |

### 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 06.7.2026 | Ole Andreas O.Gaupseth | Takstingeniør |
| | Sunniva Johansen | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Sjøstranda 91

**Hjemmelshaver**
Brl På Første Rad 1

**Kommentar**
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0201/BRL PÅ FØRSTE RAD 1 | 890480462 | H0201 | Boligbyggelaget Nord | Johansen Sunniva |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 399 000 | 44 398 | *31.12.2025* | 738 252 | *31.12.2025* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 255 000 |
| Omløpsmidler: | | 1 828 063 | Samlet innskuddskapital: | | 37 608 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 276 120 | Langsiktig gjeld (+): | + | 41 586 211 |
| Disponible midler: | | 1 551 943 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 79 194 211 |

**Kommentar**



Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles svalgang.
Bygget ligger ved sjøkanten med flott utsikt over sundet og fastlandet. Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum.
Umiddelbar nærhet til kaipromenade, matbutikk og bussholdeplass med hyppige avganger i retning sentrum og UNN/UiT.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

**Regulering**

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

**Om tomten**

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

**Tinglyste/andre forhold**

Se borettslagets vedtekter.

**Kommuneplan**

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

**Servitutter**

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

**Heftelser**

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

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en boligblokk fra 2007, bygd over fem plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse.

**Byggemåte**

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

**Oppvarming**

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 22.06.2026 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren. | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita AS | 13.07.2026 | Diverse eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnkart | 13.07.2026 | Kart over eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent/eier | 06.07.2026 | Opplysninger gitt ved befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder | 06.07.2026 | Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjente bygningstegninger | 13.06.2005 | Godkjente bygningstegninger av boligen. | Gjennomgått | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | 25.01.2007 | Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3924
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse | **Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ** |
| Dato for energimerking<br>**20.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-298209** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**190871088** |
| Gårdsnummer<br>**119** | Bruksnummer<br>**3924** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## 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<br>**2007** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**37,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**37,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk 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<br>**179,03 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**247,01 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**9 139 kWh** |



## Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ

### Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### 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



Johansen, Sunniva
22.06.2026
Signed bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Sunniva Johansen

## Boligen

Sjøstranda 91
9006 TROMSØ

5501-119/3924/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Siste rekke med gulvfliser inn mot vegg til høyre når man går inn på badet, blir ikke varm, selv om resten av badegulvet varmes opp av varmekablene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært fleskebillelarver i leiligheten på et tidspunkt.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet dekklister på sokkel kjøkken, støvsuget alt under sokkelen nøye før vi har satt på nye lister. Kastet alt av tørrmat, lagt ny tørrmat i lufttette bokser. Støvsuget hele leiligheten hver dag, flere ganger om dagen, og kastet støvsugerposene rett etterpå. Vasket alt av kjøkkenhåndduker, kluter m.m. på 90 grader i vaskemaskin. Brukt InsektNIX pulver langs listverk i kjøkken/stue.

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Verditakstrapport før salg i 2018.
Rapportdato 10.08.2018, Rapportansvarlig Stein Tore Hansen AS.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

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

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

Varmluftselementet i stekeovnen fungerer ikke, men de andre varmeelementene i stekeovnen og komfyren generelt fungerer som vanlig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Byutvikling
Tromsø kommune

Nord - Tre AS
Pb. 2502

9266 TROMSØ

R0VUK/45390908 Geomatikk

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

**STRANDVN. B7, 119/3924 - BOLIGBYGG**
**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Tiltakshaver: Tromsø Bygg AS

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

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

**Boligbygg B7 med tilhørende adkomst.**

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

Gjenstående arbeider må utføres **innen 01.07.2007**.

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

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

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



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

Med vennlig hilsen

Sissel Henriksen
for Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Robert Lied
Robert Lied
ingeniør

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





TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
13.06.05 000143
INNTEGNING

TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING BEH.
18.04.05 1517
ANM.K. KASS.

| | |
|---|---|
| A9001 | RAMMESØKNAD |
| PROSJEKT | B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ |
| TILTAKSHAVER | TROMSØ BYGG AS |
| TEGNING | PERSPEKTIV 9001 |
| 150405 / KM | KM / OE / OE |
| Code arkitektur as | |

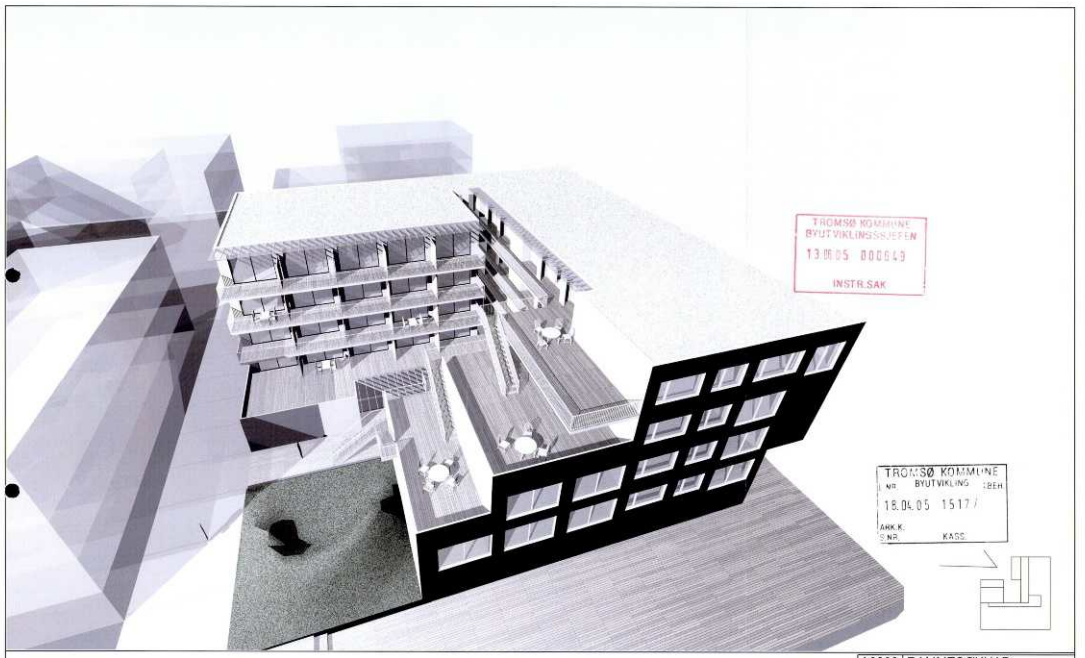


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
13.06.05 000643
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
18.04.05 1517
ARK.K.
S.NR. KASS.

A9002 | RAMMESØKNAD

PROSJEKT: B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TILTAKSHAVER: TROMSØ BYGG AS
TEGNING: PESPEKTIV 9002
Dato: 150405 | Rev: | Tegnet av: KMI | Kontrollert: OE | Prosjektansvarlig: OE | Skala:
Utskrift:
Code. arkitektur as



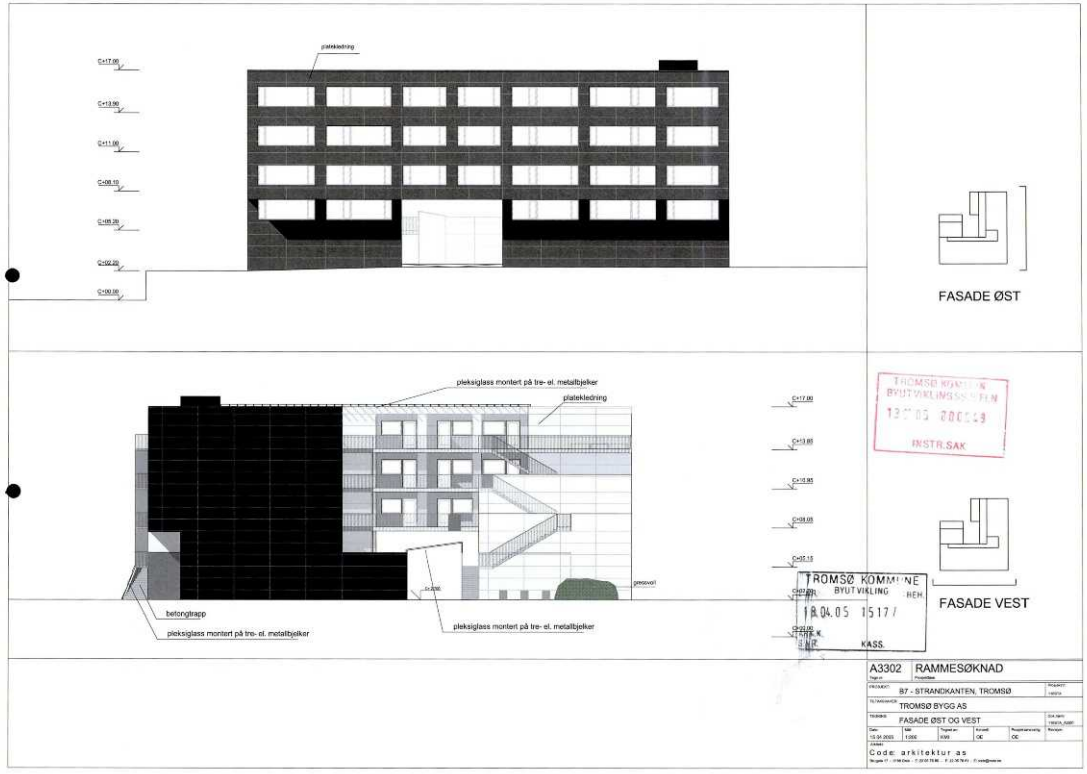
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
13.06.05 000644
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
18.04.05 1517
ARK.K.
S.NR. KASS.

A9003 | RAMMESØKNAD

PROSJEKT: B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TILTAKSHAVER: TROMSØ BYGG AS
TEGNING: PESPEKTIV 9003
Dato: 150405 | Rev: | Tegnet av: KMI | Kontrollert: OE | Prosjektansvarlig: OE | Skala:
Utskrift:
Code. arkitektur as


FASADE NORD
FASADE SØR
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
18.04.05 15177
INSTR.SAK
A3301 RAMMESØKNAD
B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TROMSØ BYGG AS
FASADE NORD OG SØR
Code: arkitektur as


FASADE ØST
FASADE VEST
pleksiglass montert på tre- el. metallbjelker
platekledning
betongtrapp
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
18.04.05 15177
KASS.
A3302 RAMMESØKNAD
B7 - STRANDKANTEN, TROMSØ
TROMSØ BYGG AS
FASADE ØST OG VEST
Code: arkitektur as






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

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.**
**Endret på generalforsamling06.05.2008**
**Endret på generalforsamling 02.06.09**
**Endret på generalforsamling 12.06.12**
**Endret på generalforsamling 30.05.13**
**Endret på ekstraordinær generalforsamling 26.09.13**
**Endret på generalforsamling 03.06.14**
**Endret på generalforsamling 06.05.2015**
**Endret på generalforsamling 27.05.2021**
**Endret på generalforsamling 02.05.2022**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Tromsø kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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



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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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



### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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



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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles elektronisk for de andelseiere som har samtykket til dette og skriftlig for øvrige andelseiere, med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. Andelseieren er ansvarlig for oppdatering av korrekt mailadresse til lagets forretningsfører og styrets leder.

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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



### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## 12. Parkering

### 12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser

Rett til parkering og tilhørende anvisning av plass følger andel.
Andelseiere med rett til parkering må betale en månedlig leiesum for drift og vedlikehold, leiesum fastsettes av styret. Andelseier har ansvar for at bruk av parkeringsplass ikke er til hinder for drift og vedlikehold av garasje. Andelseier plikter å kunne flytte bilen innen rimelig tid på styrets forespørsel. Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelen, bare overføres til andelseiere i BRL På første rad 1 Bruksretten til parkeringsplassen kan leies bort til beboere i BRL  På første rad 1.

### 12-2 Infrastruktur for elbillading

Alle garasjeplasser er klargjort for elbillading. Ladestasjon for elbil skal dekkes av den enkelte andelseier med tilhørende garasjeplass. Anskaffelse og oppstart av ladestasjon må skje i samråd med styret og brukere av elbillading er pliktig å bruke styrets valgte løsning for betaling av forbruk. Styret bestemmer pris per kwh for lading.

## 13. Husdyrhold

### 13-1 Søknadspliktig husdyrshold

Husdyrshold er søknadspliktig. Andelseiere/leietakere som ønsker å ha husdyr må fylle ut borettslagets skjema 'Søknad om husdyrshold'. Søknad må godkjennes av styret. Hvis krav angitt i søknad ikke overholdes, vil avgitt tillatelse kunne bli trukket tilbake.

## 14. Bydelsforening / velforening



### 14-1 Pliktig medlemsskap i bydelsforening / velforening

Borettslaget plikter å være medlem av bydelsforening / velforening Strandkanten Bydel SA. Medlemsskapet i bydelsforeningen / velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i bydelsforeningen / velforeningen.

## 15. Nøkler og adgang til tekniske rom og installasjoner

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

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

## 16. Kameraovervåking

### 16-1 Kameraovervåkning av boder

Borettslaget tillater kameraovervåkning knyttet til bodene i postkassegang og boder sør. Oppsetting skal være i henhold til lover og forskrifter og varsles Datatilsynet.

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

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

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

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

**§ 4. Avfallshåndtering**
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre et gebyr på kr 500,- til dekning av utgifter med å fjerne søppelet.

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

**§ 6. Orden**
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

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

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

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

**§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**
Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leilighetene. Hver andelseier plikter å påse at det er minst ett brannslukkingsapparat eller brannslange i leiligheten. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseierne er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Av brannsikkerhetshensyn er det ikke tillatt med bruk av kullgrill (engangsgrill,kulegrill etc) på terrasser der underlaget er av tre, eller på brygga.

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

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

**§12. Bruk av grill**
Det er ikke tillatt med bruk av grill (eks engangsgrill, kulegrill etc) basert på kull på terrasser av tre, samt brygga.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i BRL På Første Rad 1

**Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:30**
**Sted: Thon Hotel Polar / Thon Conference Tromsø**

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

*Hvem kan delta?*

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

26.03.2026

Med vennlig hilsen
Styret i BRL På Første Rad 1



## Fullmakt - generalforsamling tirsdag 14.04.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i BRL På Første Rad 1 tirsdag 14.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

## BRL På Første Rad 1

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:30
Sted: Thon Hotel Polar / Thon Conference Tromsø


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 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av styremedlemmer

5.4 Valg av varamedlemmer

6 DØRER INN TIL GARASJE

7 YTTERDØR 1.ETASJE

8 SKADER PÅ FASADEPLATER




# 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 26.03.2026.

**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 2025 er godkjent.

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

## 3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.
Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.
Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.
Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

**Forslag til vedtak:** TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.
TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.
Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 130 000.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 03.04.2025).



## 5. VALG

### 5.1 Flertallskrav

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

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

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

### 5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Dagens styreleder, Hilde Erikstad, stiller ikke til gjenvalg. Det må velges ny styreleder.

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

### 5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Eva Ersfjord og Simen Thoresen er begge på valg.

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

### 5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Kenneth Dalan og Kamille Hofsøy Steffensen er begge på valg.

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

## 6. DØRER INN TIL GARASJE

Dørpumpe på innerste dør til garasje er defekt. Dette bør prioriteres da noen kan skade seg i denne døren.

**Forslag til vedtak:** Komplett dør (innerst mot garasje) byttes. Det monteres elektriske dørpumper på begge dørene inn til garasje.

**Styrets innstilling:** Det jobbes med å innhente tilbud på nye dører til felleareal. Disse vil skiftes. Det kan samtidig skiftes dørpumper.

## 7. YTTERDØR 1.ETASJE

Døren er veldig slitt.

**Forslag til vedtak:** Dør utskiftes komplett. Og det monteres elektrisk dørpumpe som åpner døren. Da slipper sykler og barnevogner å skrape på døren. Og standard på bygget heves.

**Styrets innstilling:** Det jobbes med å innhente tilbud på bytte av dører. Dører skal skiftes.

## 8. SKADER PÅ FASADEPLATER

Utskifting av fasadeplater som er skadet. Har observert at det er flere fasadeplater som er sprukket og skadet på bygget.

**Forslag til vedtak:** Se om fasadeplater i samme farge som tidligere montert kan skaffes. Defekte plater utskiftes. Og det monteres dørstoppere på dører da dette er en årsak til at mange fasadeplater er skadet.

**Styrets innstilling:** Gjennomgang av vedlikeholdsplan med Bonord til våren. Her kan skifte av eventuelle fasadeplater være tema.





# Årsmelding 2025 for BRL På Første Rad 1

## Generelle opplysninger

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

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

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

Det er for tiden to leietakere i borettslaget

Det er solgt 11 enheter i borettslaget siden sist generalforsamling

## Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 1 486 582
Endring i disponible midler i 2025 er kr 115 663
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 1 551 943

I tillegg har boligselskapet kr 1 449 032 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Hilde Erikstad
Styremedlem, Simen Thoresen
Styremedlem, Trond-Eirik Henriksen
Styremedlem, Eva Ersfjord
Varamedlem, Kamille Hofsøy Steffensen
Varamedlem, Kenneth Dalan

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 52 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

* Gjennomført dugnad vår og høst

* Hentet inn tilbud på bytte av dører. Ikke fornøyd med tilbudet, må innhente fra flere

* Ryddet i sykkelboden og kastet gamle sykler

* Årlig sjekk av brannslanger i fellesarealet

* Årlig service på heisen

* Årlig sjekk av garasjeport

* Sendt ut informasjon til alle beboere vedrørende kortidsleie

* Spylt opp sluk ved sykkelstativene

## Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

* Flytte to boder inn i sykkelboden

* Gjennomgang av pluss plan med Bonord

* Bytte av dører i fellesareareal

* Innhente tilbud på brannmaling

* Dugnad vår og høst

* Forhandle ny avtale på internett, dagens avtale går ut i begynnelsen av 2027

* Hente tilbud på oppussing av gulvbelegg i trappeoppgangene

* Hente tilbud på bytte av avtrekksvifte i bodene

Årsmeldingen er godkjent av styret.





| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 5 306 395 | 5 396 044 | 5 290 038 | 5 298 260 |
| IN-nedkvittering | | 86 893 | 86 893 | 63 259 | 74 499 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 20 898 | 6 501 | 8 309 | 25 000 |
| Refusjon forsikringsskade | | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **5 414 186** | **5 489 438** | **5 371 606** | **5 397 759** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 3 | 74 682 | 65 902 | 64 554 | 70 741 |
| Styrehonorar | 4 | 130 000 | 130 000 | 115 000 | 130 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 12 506 | 10 381 | 9 701 | 13 006 |
| Forretningsførerhonorar | | 92 696 | 92 703 | 88 281 | 96 404 |
| Konsulenttjenester | 6 | 34 489 | 21 500 | 123 371 | 23 800 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 7 | 282 808 | 426 250 | 241 763 | 508 850 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 8 | 22 533 | 105 000 | 86 849 | 42 000 |
| Annet vedlikehold | 9 | 56 716 | 79 050 | 77 468 | 63 000 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 10 | 77 550 | 87 500 | 57 316 | 84 600 |
| Kostnader TV/Internett | | 178 405 | 170 748 | 172 995 | 184 806 |
| Forsikring | 11 | 185 840 | 185 146 | 169 353 | 192 776 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 12 | 711 602 | 702 760 | 683 488 | 732 943 |
| Energi og brensel | 13 | 27 357 | 43 000 | 37 382 | 30 000 |
| Andre driftskostnader | 14 | 25 743 | 42 500 | 27 248 | 27 700 |
| **Sum kostnader** | | **1 912 927** | **2 162 440** | **1 954 770** | **2 200 626** |
| **Driftsresultat** | | **3 501 259** | **3 326 998** | **3 416 836** | **3 197 133** |
| **Finansinntekter/finanskostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | 15 | 103 819 | 25 000 | 108 555 | 22 000 |
| Finanskostnader | 16 | 2 118 497 | 2 214 558 | 2 266 839 | 1 864 820 |
| **Resultat finansposter** | | **-2 014 677** | **-2 189 558** | **-2 158 284** | **-1 842 820** |
| **Ordinært resultat før skatt** | | **1 486 582** | **1 137 440** | **1 258 552** | **1 354 313** |
| **Årets resultat** | | **1 486 582** | **1 137 440** | **1 258 552** | **1 354 313** |
| **Disponeringer:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 1 486 582 | 0 | 1 258 552 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **1 486 582** | **0** | **1 258 552** | **0** |
| **Disponible midler** | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 1 436 280 | 1 436 280 | 1 410 514 | 1 551 943 |
| Periodens resultat | | 1 486 582 | 1 137 440 | 1 258 552 | 1 354 313 |
| Avdrag på lån | | -1 098 820 | -1 090 846 | -1 028 597 | 0 |
| IN nedkvittering | | -86 893 | -86 893 | -63 259 | -74 499 |
| Innskudd øremerkede midler | | -185 205 | -50 000 | -140 931 | -50 000 |
| **Endring i disponible midler** | | **115 663** | **-90 299** | **25 766** | **1 229 814** |
| **Sum disponible midler** | | **1 551 943** | **1 345 981** | **1 436 280** | **2 781 757** |

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 17, 22 | 89 841 446 | 89 841 446 |
| Tomter | 18, 22 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| **Sum varige anleggsmidler** | | **93 841 446** | **93 841 446** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 19 | 7 650 | 7 650 |
| Øremerkede bankinnskudd | 20 | 1 449 032 | 1 263 827 |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **1 456 682** | **1 271 477** |
| **Sum anleggsmidler** | | **95 298 129** | **95 112 924** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varebeholdning** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 175 868 | 167 992 |
| Fordring finansieringsforetak | | 0 | 8 141 |
| **Sum fordringer** | | **175 868** | **176 133** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 652 194 | 1 669 543 |
| Innestående på skattetrekkskonto | | 1 | 1 990 |
| **Sum bankinnskudd og kontanter** | | **1 652 195** | **1 671 533** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 828 063** | **1 847 665** |
| **SUM EIENDELER** | | **97 126 192** | **96 960 589** |





| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 255 000 | 255 000 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | 15 914 280 | 14 655 728 |
| Årets endringer i egenkapital | | 1 486 582 | 1 258 552 |
| **Sum egenkapital 31.12** | | **17 655 861** | **16 169 280** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 22, 23 | 41 586 211 | 42 771 924 |
| Borettsinnskudd | 21, 22 | 37 608 000 | 37 608 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **79 194 211** | **80 379 924** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 8 141 |
| Leverandørgjeld | | 169 349 | 285 621 |
| Skyldig off. myndigheter | | 501 | 3 106 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 6 396 | 5 508 |
| Påløpte renter | | 62 013 | 73 397 |
| Påløpte avdrag | 22, 23 | 37 860 | 35 611 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **276 120** | **411 384** |
| **Sum gjeld** | | **79 470 331** | **80 791 309** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **97 126 192** | **96 960 589** |

31.03.26
BRL På Første Rad 1

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Hilde Erikstad
Styreleder

Eva Ersfjord
Styremedlem

Simen Thoresen
Styremedlem

Trond-Eirik Henriksen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

**Inntekter**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.







## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Grunnleie | 1 839 924 | 1 839 900 | 1 734 960 | 2 014 691 |
| Garasjeleie | 23 400 | 23 400 | 23 400 | 23 400 |
| Vindusvask | 25 992 | 25 992 | 25 992 | 25 992 |
| Renter lån | 2 121 567 | 2 214 558 | 2 269 951 | 1 864 820 |
| TV - Internett | 170 748 | 170 748 | 170 748 | 181 218 |
| Inntekter dugnad | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 |
| Avdrag lån | 1 094 164 | 1 090 846 | 1 034 387 | 1 157 539 |
| **Sum** | **5 306 395** | **5 396 044** | **5 290 038** | **5 298 260** |

Borettslaget består av 51 andeler.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter elbillading | 20 898 | 6 500 | 7 109 | 25 000 |
| Andre inntekter | 0 | 1 | 1 200 | 0 |
| **Sum** | **20 898** | **6 501** | **8 309** | **25 000** |

Andre inntekter er innkrevd strøm for el-billading.

## Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 53 300 | 47 015 | 45 900 | 50 000 |
| Påløpte feriepenger | 6 396 | 5 642 | 5 508 | 6 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 14 481 | 12 799 | 12 711 | 14 220 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 505 | 446 | 435 | 521 |
| **Sum** | **74 682** | **65 902** | **64 554** | **70 741** |

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

## Note 4 - Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 130 000 | 130 000 | 115 000 | 130 000 |
| **Sum** | **130 000** | **130 000** | **115 000** | **130 000** |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 5 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 12 506 | 10 381 | 9 701 | 13 006 |
| **Sum** | **12 506** | **10 381** | **9 701** | **13 006** |

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

## Note 6 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for økonomisk rådgivning | 12 214 | 11 500 | 10 707 | 13 800 |
| Teknisk rådgivning | 22 275 | 10 000 | 112 664 | 10 000 |
| **Sum** | **34 489** | **21 500** | **123 371** | **23 800** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | 265 375 | 350 000 | 223 222 | 503 850 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS | 8 183 | 10 000 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold elektro | 9 250 | 40 000 | 18 541 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold ventilasjon | 0 | 26 250 | 0 | 5 000 |
| **Sum** | **282 808** | **426 250** | **241 763** | **508 850** |

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

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 0 | 75 000 | 1 415 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg | 3 239 | 10 000 | 64 125 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold heis | 19 294 | 20 000 | 21 309 | 22 000 |
| **Sum** | **22 533** | **105 000** | **86 849** | **42 000** |

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

## Note 9 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 0 | 17 000 | 16 428 | 0 |
| Renhold | 21 250 | 13 000 | 22 488 | 22 000 |
| Sommer- og vintervedlikehold | 3 591 | 2 000 | 0 | 4 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0 | 7 550 | 3 491 | 5 000 |
| Annet vedlikehold | 31 875 | 39 500 | 35 060 | 32 000 |
| **Sum** | **56 716** | **79 050** | **77 468** | **63 000** |





BRL På Første Rad 1 - noter

## Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Drifts- og serviceavtale heis | 36 679 | 36 500 | 27 660 | 38 000 |
| Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg | 0 | 3 500 | 3 166 | 3 500 |
| Drifts- og serviceavtale brannanlegg | 31 046 | 47 500 | 26 490 | 32 500 |
| Internkontrollsystem (HMS) | 6 825 | 0 | 0 | 7 550 |
| Vedlikeholdsplan | 3 000 | 0 | 0 | 3 050 |
| **Sum** | **77 550** | **87 500** | **57 316** | **84 600** |

## Note 11 - Forsikring

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 153 464 | 153 495 | 137 048 | 160 986 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 32 376 | 31 651 | 32 305 | 31 790 |
| **Sum** | **185 840** | **185 146** | **169 353** | **192 776** |

## Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 548 659 | 545 000 | 525 728 | 570 000 |
| Eiendoms- og festeavgift | 162 943 | 157 760 | 157 760 | 162 943 |
| **Sum** | **711 602** | **702 760** | **683 488** | **732 943** |

## Note 13 - Energi og brensel

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 27 357 | 43 000 | 37 382 | 30 000 |
| **Sum** | **27 357** | **43 000** | **37 382** | **30 000** |

## Note 14 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Annen kostnad lokaler | 5 754 | 0 | 0 | 6 000 |
| Driftsmateriale | 1 543 | 18 000 | 16 742 | 2 000 |
| Kontorrekvisita | 0 | 500 | 0 | 500 |
| Kurs, reiser, møter | 0 | 5 000 | 0 | 0 |
| Elektronisk kommunikasjon | 197 | 0 | 523 | 0 |
| Drivstoff | 251 | 500 | 118 | 500 |
| Styrekostnader | 6 630 | 3 000 | 478 | 2 000 |
| Kostnader årsmøte-generalforsamling | 5 085 | 5 000 | 0 | 6 000 |
| Bank og kortgebyrer | 3 369 | 2 500 | 2 722 | 3 700 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 1 875 | 2 000 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 689 | 3 000 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 350 | 5 000 | 4 790 | 5 000 |
| **Sum** | **25 743** | **42 500** | **27 248** | **27 700** |

## Note 15 - Finansinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 103 819 | 25 000 | 108 555 | 22 000 |
| **Sum** | **103 819** | **25 000** | **108 555** | **22 000** |

## Note 16 - Finanskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 2 118 497 | 2 214 558 | 2 266 839 | 1 864 820 |
| **Sum** | **2 118 497** | **2 214 558** | **2 266 839** | **1 864 820** |





## Note 17 - Bygninger

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

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

## Note 18 - Tomt

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

Gnr 119/bnr 3921

## Note 19 - Aksjer og andeler

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

## Note 20 - Øremerkede midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Saldo pr. 01.01 | 1 263 827 | 1 122 896 |
| Innskudd | 185 205 | 140 931 |
| **Sum** | **1 449 032** | **1 263 827** |

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Note 21 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 37 608 000 | 37 608 000 |
| **Sum** | **37 608 000** | **37 608 000** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 22 - Pantestillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 79 232 071 | 80 415 535 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 93 841 446 | 93 841 446 |

## Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DnB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **12131313223** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2015 |
| Rentesats: | 5.05 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 20.06.2045 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 56 100 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 40 335 229 |
| Avdrag i perioden: | 2 984 212 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **37 351 016** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 30 936 364 |
| Andelssaldo 01.01: | 2 472 307 |
| Innbetalt IN i perioden: | 1 887 641 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 86 893 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **4 273 055** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **41 624 071** |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131313223 | 19 | 927 453 | 17 621 607 |
| | 26 | 738 252 | 19 194 552 |
| | 1 | 534 859 | 534 859 |



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

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For BRL På Første Rad 1**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Hilde Erikstad (sign.) | 23.03.2026 |
| Styremedlem | Eva Ersfjord (sign.) | 23.03.2026 |
| Styremedlem | Simen Thoresen (sign.) | 23.03.2026 |
| Styremedlem | Trond-Eirik Henriksen (sign.) | 23.03.2026 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i BRL På Første Rad 1

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BRL På Første Rad 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5HRF0-E8IHB-X2JHW-Q3UMK-5THLR-T4RR9







Shape the future with confidence

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

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

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

Tromsø, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5HRF0-E8IHB-X2JHW-Q3UMK-5THLR-T4RR9

PENNEO

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

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

**Monica Sørensen**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-03-24 13:34:06 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 5HRF0-E8IHB-X2JHW-Q3UMK-5THLR-T4RR9*

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

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

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

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



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BRL På Første Rad 1 tirsdag 14.04.2026 kl. 18:30 - Thon Hotel Polar / Thon Conference Tromsø.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**
13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
13 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**
Elin Magnussen er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**
Eva Ersfjord er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**
Trond-Eirik Henriksen 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 26.03.2026.

**Vedtak:**
Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Eva Ersfjord 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 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 115 663 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

## 3. BYTTE AV REVISOR

¿EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø. ¿
¿Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret. ¿
¿Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte. ¿
¿Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9. ¿

**Vedtak:**
¿TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. ¿
¿TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. ¿
¿Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS. ¿

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 130 000.

**Vedtak:**
Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

## 5. VALG



### 5.1 Flertallskrav

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

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

**Vedtak:**
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

### 5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Dagens styreleder, Hilde Erikstad, stiller ikke til gjenvalg. Det må velges ny styreleder.

**Vedtak:**
Marie Helena Ims velges til styreleder for 2 år.

### 5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Eva Ersfjord og Simen Thoresen er begge på valg.

**Vedtak:**
Tommy Johan Sommerbakk og Ida Emilie Eriksen velges til styremedlem for 2 år.

### 5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Kenneth Dalan og Kamille Hofsøy Steffensen er begge på valg.

**Vedtak:**
Ann-Katrin Tobiassen og Susann Dahl Pettersen velges til varamedlem for 1 år.

## 6. DØRER INN TIL GARASJE

Dørpumpe på innerste dør til garasje er defekt. Dette bør prioriteres da noen kan skade seg i denne døren.

**Vedtak:**
Styret jobber med å innhente tilbud på nye dører til fellesareal. Dørene skal skiftes, og nye dørpumper til garasjedør vil bli gjort samtidig.

## 7. YTTERDØR 1.ETASJE

Døren er veldig slitt.

**Vedtak:**
Styret jobber med å innhente tilbud på nye dører til fellesareal. Dørene skal skiftes.

## 8. SKADER PÅ FASADEPLATER

Utskifting av fasadeplater som er skadet. Har observert at det er flere fasadeplater som er sprukket og skadet på bygget.

**Vedtak:**
Gjennomgang av vedlikeholdsplan med Bonord til våren. Her kan skifte av fasadeplater være et tema.

## Protokoll for BRL På Første Rad 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Elin Magnussen (sign.) | 15.04.2026 |
| Sekretær | Eva Ersfjord (sign.) | 15.04.2026 |
| Protokollvitne | Trond-Eirik Henriksen (sign.) | 15.04.2026 |

### Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

## Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 3924 / 0 / 0

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

**KOMMUNEPLAN**

| Plan ID | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Område | Formål |
|---|---|---|---|---|
| 0142 | Kommuneplanens arealdel | 29.03.2017 | AB_ | Boligbebyggelse |
| 0142 | Kommuneplanens arealdel | 29.03.2017 | FO | Friområde |

**KOMMUNEDELPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Område | Formål |
|---|---|---|---|---|---|

**REGULERINGSPLAN**

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





**BEBYGGELSESPLAN**

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

**PÅGÅENDE PLANARBEID**

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

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

**FORTETTINGSOMRÅDE**

| Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet? |
|---|
| Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet |

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

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|
| Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan | | | |

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

**HENSYNSSONE FLYSTØY**

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

**HENSYNSSONE VEGSTØY**

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

**HENSYNSSONE KVIKKLEIRE**

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





**HENSYNSSONE FLOM**

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

**HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER**

| Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport? |
|---|
| NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport |

**HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED**

| Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred? |
|---|
| NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-119/3924/0

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

- [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 |
|---|---|---|---|---|---|
| BRL PÅ FØRSTE RAD 1 | 890480462 | H - Hjemmelshaver | | Postboks 6156 Stakkevollan | 1/1 |

## Forretninger

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

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|





## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [x] | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | | 1 263.5 | |

## Bygninger

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

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

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

### Bygningsstatushistorikk

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

## Bruksenheter

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





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

## Etasjer

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

## Adresser

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

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

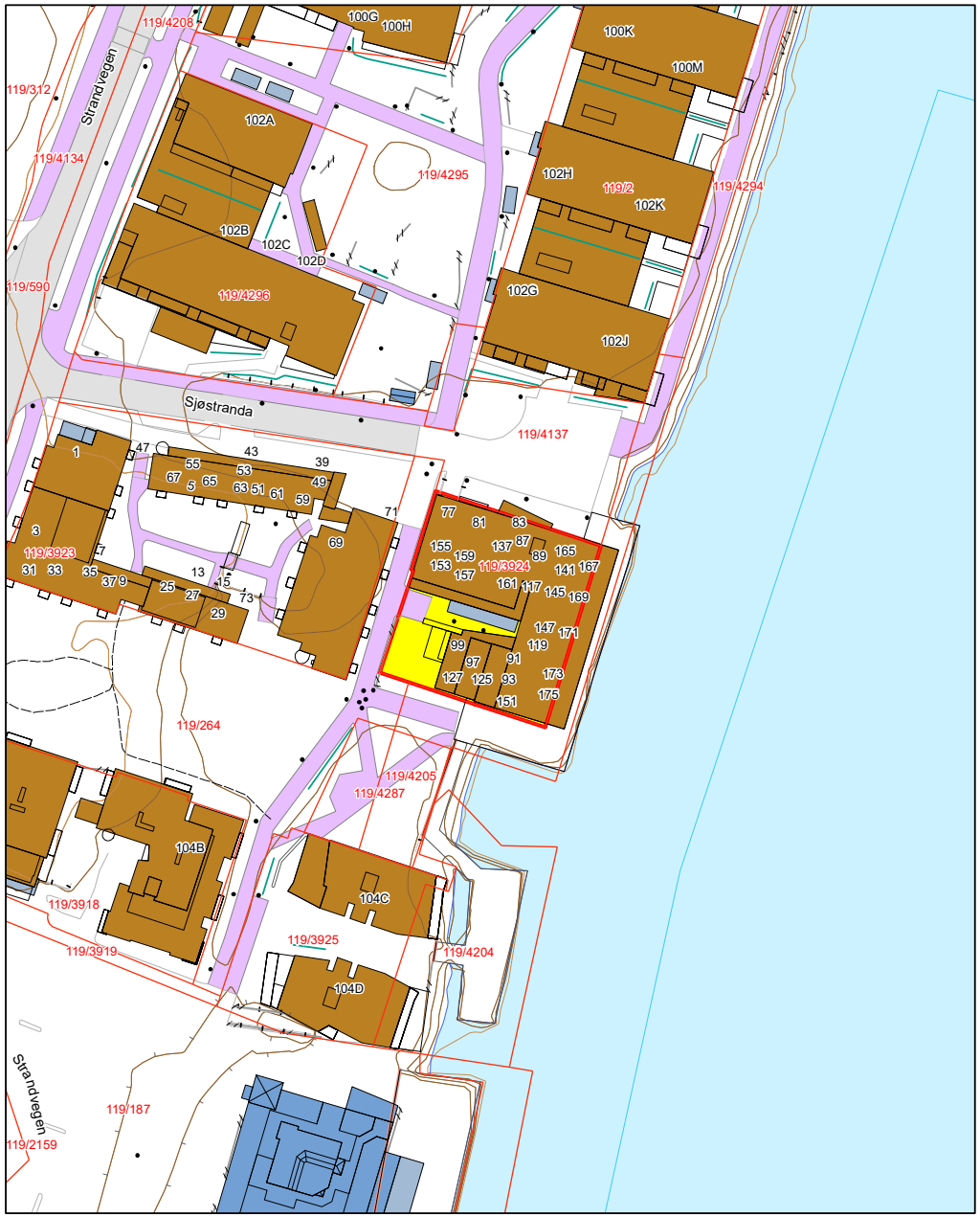


# Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0
Målestokk: 1:1,000
Areal: 1263 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-10

N



# Matrikkelkart

**Tromsø kommune**
Byutvikling

Adresse: Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1263 m² Dato: 2026-07-10

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 : 10.7.2026

**Areal og koordinater:**

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

**Grensepunkt/Grenselinje**

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

side: 1

# Bebyggelsesplan

Adresse: Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1510
Ikrafttredelsesdato: 25.2.2002

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-10

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense

### Anlegg

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

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- RpHensynssoneGrense
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal

# Kommuneplan

Adresse: Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-10

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense

### Anlegg

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

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

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

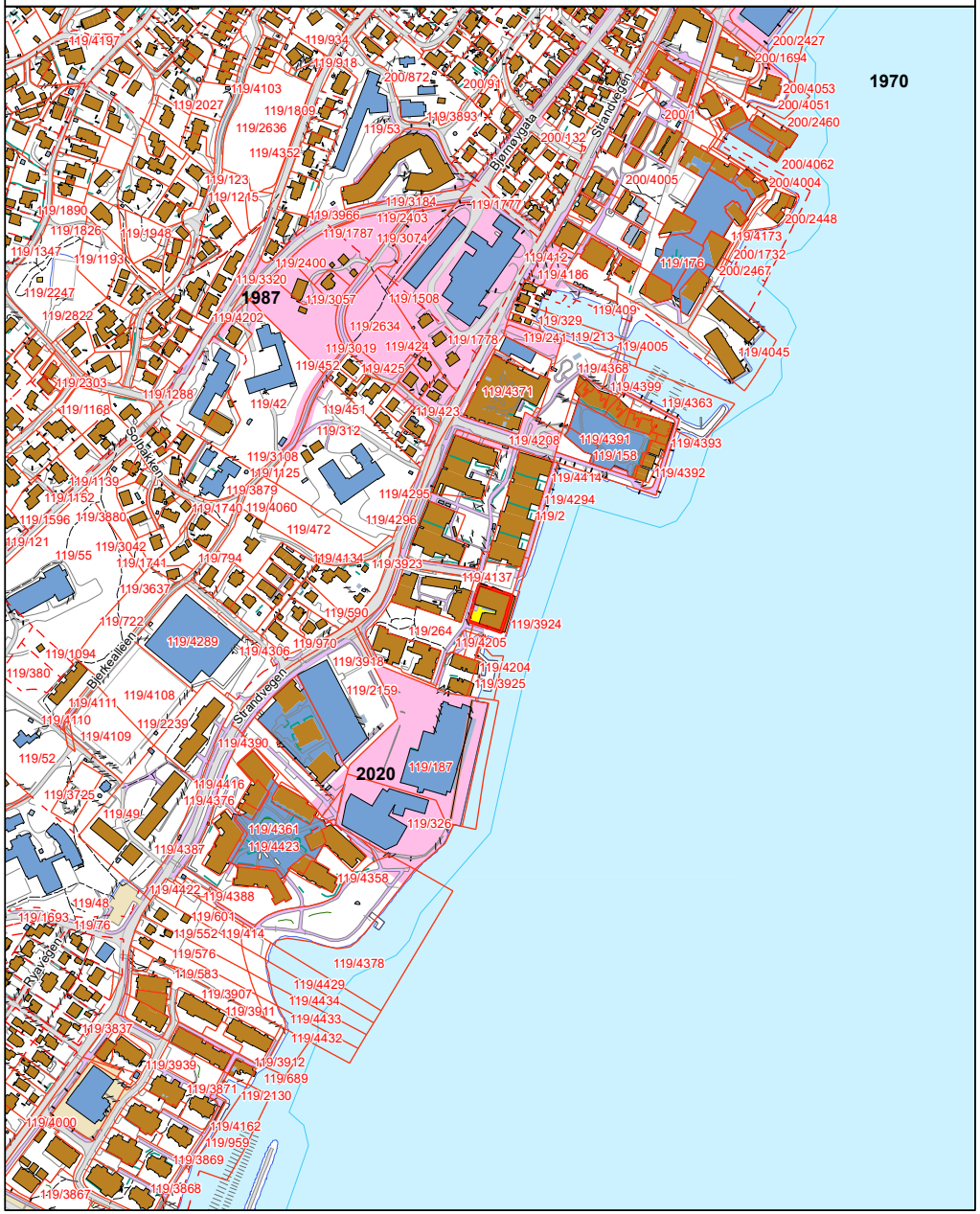
# Pågående regulering

Adresse: Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0
Planident:1987,2020

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-10

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



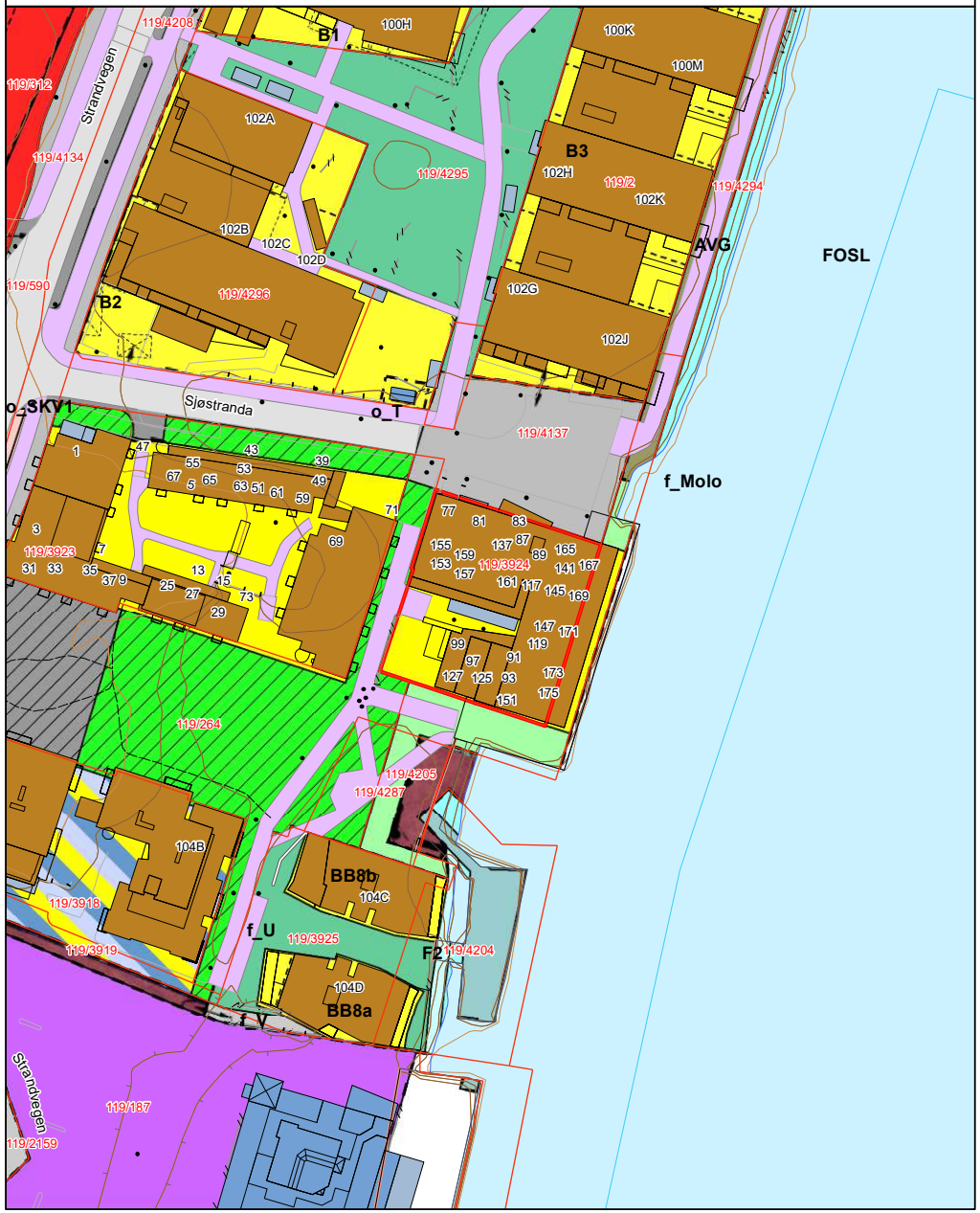

# Reguleringsplan

Adresse: Sjøstranda 91, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3924/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1426
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-07-10

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



**Tegnforklaring -**

# Reguleringsplan

- Stolpe

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense

**Anlegg**

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

**TraktorvegStiLinje**

- Sti

**Vann linje**

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- TiltakFlate

**Bygningsflater**

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

**Vegflate**

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



Tromsø kommune

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

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

**I**

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

**II**

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

**1. BYGGEOMRÅDER**

1.1. Boliger

1.2. Bolig/strandpromenade

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

***2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR***

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

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

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

***V***

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

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

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

**3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

3.1. Kjørevei

3.2. Offentlig snuplass/plass

3.3. Fortau

**4. FRIOMRÅDER**

4.1. Strandpromenade/turvei

5. FAREOMRÅDER

5.1. Nettstasjon (N)

**6. SPESIALOMRÅDER**

6.1. Kommunalteknisk anlegg (M)

**7. FELLESOMRÅDER**

7.1. Felles avkjørsel (FT)

7.2. Felles fortau

7.3. Felles uteoppholdsrom (FL)

III

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

**1. BYGGEOMRÅDER**

**1.1. Boliger**

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

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

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





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

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

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

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

g) Riving: Stiplet bebyggelse på plankartet tillates revet.

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

**1.2 Bolig/ strandpromenade**

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

**3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

**3.1 Kjørevei**

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

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

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

**4. FRIOMRÅDER**

**4.1 Strandpromenade/ turvei**

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

**5. FAREOMRÅDER**

**5.1 Nettstasjon (N)**

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

**6. SPESIALOMRÅDER**

**6.1. Kommunalteknisk anlegg (M3)**

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

**7 FELLESOMRÅDER**

**7.1 Felles avkjorsel (FT)**

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

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

**7.2 Felles uteoppholdsrom (FL)**

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

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

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

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

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

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

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

h) FL8 er felles for beboere i område BB7.

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

**7.3 Felles fortau**

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

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

**IV**

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

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

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



Byutviklingssjefen / SRS

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

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

I

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

II

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

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

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

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

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

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

III

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

**1. Bydelens arkitektur:**

A. Strandkanten bydel skal utvikles i tråd med "plan for uterom-retningslinjer for utbygging".
B. Bydelen skal framstå som nyskapende, levende og harmonisk. Bebyggelsens formuttrykk og materialbruk skal uttrykke samtiden. Lys, luft og utsikt er vesentlige bokvaliteter som vektlegges.
C. Det skal legges opp til en arkitektur som tilfredsstiller et bredt publikum. Variasjon i størrelse, pris og hvilke kvaliteter som vektlegges i boligene er vesentlig for et bredt sammensatt bomiljø.
D. Området skal gis form av flere arkitekter med høy internasjonal standard. Det bør enten arrangeres åpne arkitektkonkurranser, eller man bør invitere godt kvalifiserte arkitekter til prosjekteringen.

**2. Uterom**

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

**3. Energi/miljø**

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

**IV**

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

## 1. BYGGEOMRÅDER

**Fellesbestemmelser for byggeområder**

**1. Utearealer**

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

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

**2. Bebyggelsen generelt**

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

**3. Boligene:**

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

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

**4. Parkering:**

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



**5. Forretning og kontorvirksomhet:**

A. Ny næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt med boligformålet. Før etablering av ny næringsvirksomhet, eller ved utvidelse av eksisterende næring, skal næringsvirksomhetens belastning på tilgrensende bebyggelse når det gjelder trafikk, støy, lukt og annen forurensing utredes og dokumenteres. Dersom virksomheten er til vesentlig ulempe for nabobebyggelsen kan det kreves tiltak som skjermer omgivelsene for belastning som overstiger det forskriftene og forurensingsloven tillater. For ny virksomhet vil tillatelse avslås hvis dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre et godt bomiljø.
B. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens §93.
C. Det tillates ikke utendørs lagerareal.

**6. Rekkefølge:**

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

Et unntak fra denne regelen er byggeområdene K12 og K13, som ikke trenger bygges ut før planområde VII bebygges. Dersom man i bebyggelsesplan for område VI ikke tar stilling til utvikling av K12 og K13, stilles det krav om egen bebyggelsesplan for disse to byggeområdene ved evt. senere utbygging. K13 tillates ikke bebygd før balløkke i øst er etablert.
C. Molo
Moloen skal stå ferdig senest samtidig som K15/K16.
D. Trafikkområder:
a) <u>Gang- og sykkelvei langs Strandveien</u>:
Gang- og sykkelvei med tilhørende busslommer fra og med tilhørende busslommer fra og med K18 til planens avslutning i sør (v/ Bjerkaker skole) skal være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet senest 1. oktober høsten etter at det er gitt brukstillatelse for første bolig innen K20, K22, B7 eller B8. Dette gjelder også parkeringsplassen og den del av Sørems vi som her er regulert til gangvei.

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

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

b) <u>Midlertidig løsning:</u>
Der eksisterende bebyggelse står i veien for opparbeiding av gang- og sykkelvei i full bredde, tillates fortau som midlertidig løsning. Trafikkarealet skal opparbeides inntil eksisterende bygg.

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

c) Krysning:
Angitte krysningspunkter ved Bjerkaker skole "Kysten" og Melkeveien skal lysreguleres.

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Bebyggelsesplaner**

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

B. Det skal utarbeides 8 bebyggelsesplaner som skal omfatte følgende områder samt tilhørende del av strandpromenaden*( viser til eget kart på plankartet for inndeling i bebyggelsesplaner):*
- Plan I: KI og K2 med tilhørende felles uterom sør for byggeområdene.
- Plan II: K3, K4, B1,T1, M1, S1, PS1 samt kjørevei og felles uteareal sør for byggeområdene.
- Plan III: B2, K5, K6 med tilhørende felles uterom mellom og sør for byggeområdene.
- Plan IV: B3, K7, K8, og felles uteareal mellom og sør for byggeområdene.
- Plan V: B4, B5, K9, K10, K1 1, Al, A2, Fl, F2, S2 og teknisk kulvert utenfor F2.
- Plan VI: K12, K13, K14, K15, K16, PS2 og T2 med tilhørende felles uterom mellom
- bygge-områdene og kjørevei.
- Plan VII: K17, K18, K19, B6, og felles uteareal mellom byggeområdene.
- Plan VII: K20, K21, K22, B7, B8, M3, T3 samt kjørevei og felles uteareal sør for kjøreveien.

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

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

**1.1 BOLIGER**

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

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

**1.2 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/PARKERING**

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

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

C. Spesielle krav til det enklte byggeområde:

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





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

### 1.3 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

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

B. Funksjonskriterier:

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

### 1.4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ PARKERING

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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



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

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

**1.5 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)**

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

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

**1.6 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)**

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

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

**1.7 ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE/ GRENDEHUS)**

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

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

**1.8 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG FORMÅL**

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





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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

**1.9 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ FELLES UTEROM**

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

**1.10 OFFENTLIG FORMÅL**

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

**1.11 FORRETNING (FR)**

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

**1.12 INDUSTRI**

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

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

### 3.1 KJØREVEI

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

### 3.2 GANG- OG SYKKELAREAL

A. Gang- og sykkelareal langs Strandveien

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

B. Gangvei til T3

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

### 3.3 OFFENTLIG SNUPLASS/PLASS

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

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

### 3.4 BUSSHOLDEPLASS

Bussholdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

## 4. FRIOMRÅDER

### 4.1 PARK/VANNPARK

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



### 4.2 STRANDPROMENADE/ TURVEG

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

## 6. SPESIELOMRÅDER

### 6.1 BEVARINGSOMRÅDE

A. Område s1, "toromsstua"

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

B. Område S2, "byfiskerboligene"

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

### 6.2 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

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

## 7. FELLESOMRÅDER

### 7.1 FELLES UTEOPPHOLDSROM

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

### 7.2 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

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

### 7.3 FELLES MOLO

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

### 7.4 FELLES REKREASJONSOMRÅDE I VANN

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

## V

## FELLESBESTEMMELSER

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

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





# SJØSTRANDA 91

## Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Solbakken** | **3 min** |
| Linje X31, 33, 34 | 0.2 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | **13 min** |

## SKOLER

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Polaria/Framsenteret** | **13 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

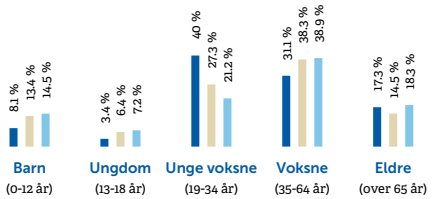
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

## NABOSKAPET

Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Bjerkaker barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 22 barn | 0.5 km |
| **Strandkanten Fus barnehage (1-6 år)** | **7 min** |
| 57 barn | 0.5 km |
| **Kveldrovegen barnehage (0-5 år)** | **14 min** |
| 55 barn | 1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Strandvegen** | **2 min** |
| Post i butikk | 0.1 km |
| **Eurospar Strandveien** | **3 min** |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

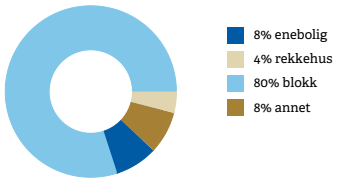
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bjerkaker skole**<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | **7 min**<br>0.5 km |
| **Tromsø lærerhøgskole**<br>Aktivitetshall | **10 min**<br>0.7 km |
| **EVO Tromsø Sør** | **13 min** |
| **Feel24 Strandgata** | **18 min** |

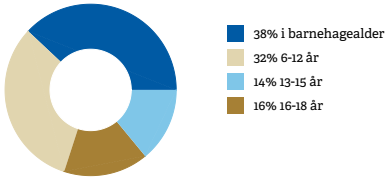
## BOLIGMASSE



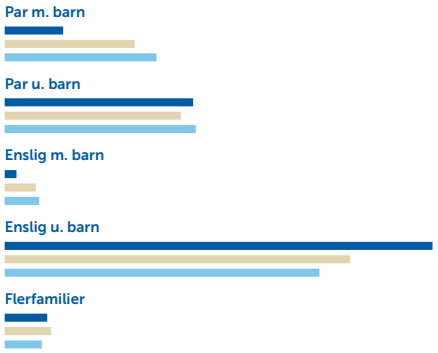

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Nerstranda Senter** | **18 min** |
| **Apotek 1 Strandvegen** | **3 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING




0% 59%

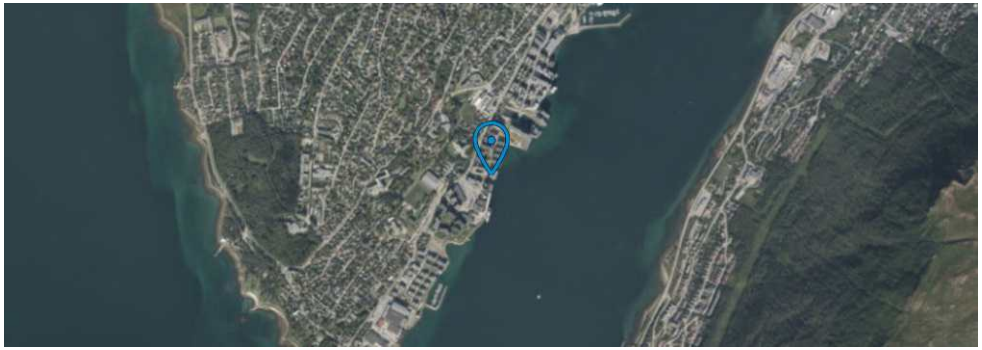
Lille Lanes
Tromsø
Norge

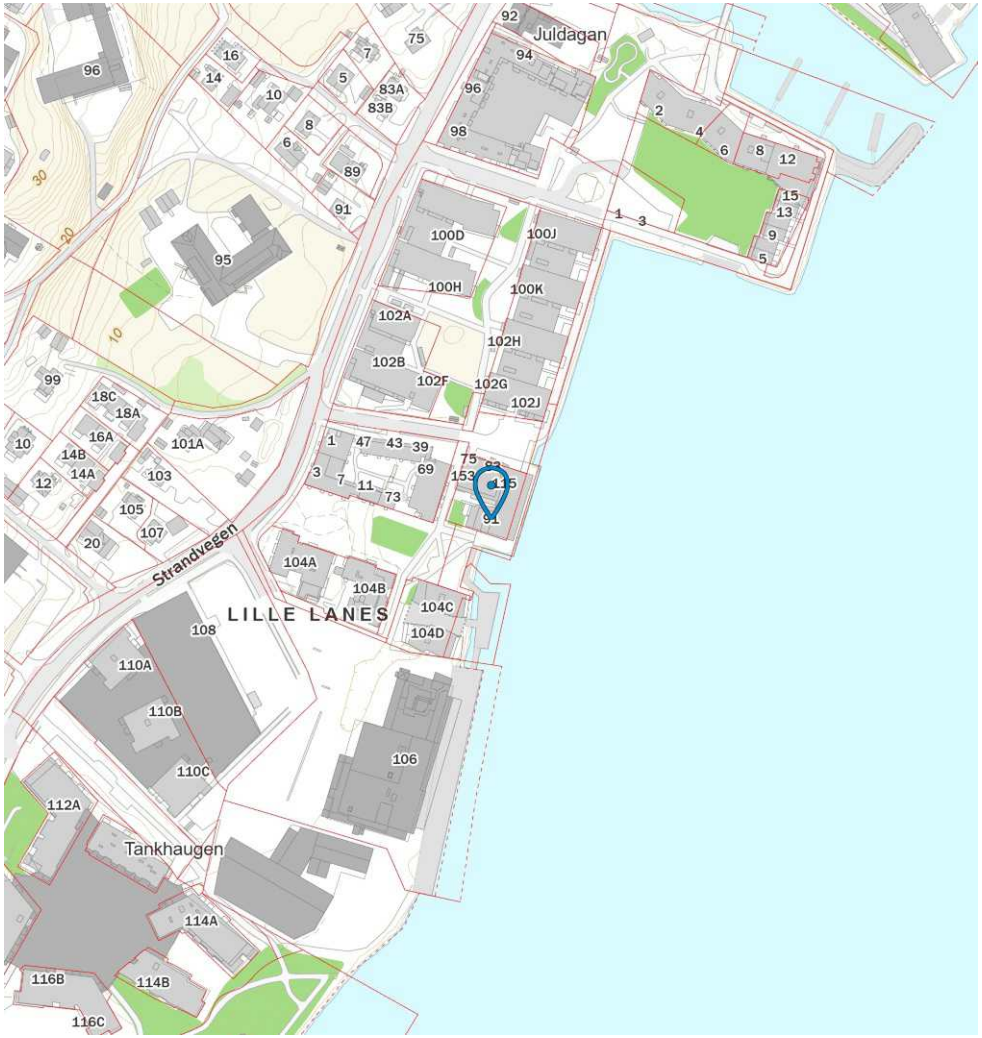
## SIVILSTAND

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

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








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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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



# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260090 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Sjøstranda 91, 9006 Tromsø.
Andelsnr. 5 i PÅ FØRSTE RAD 1BRL, org.nr. 890480462, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18260090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no