

Velkommen til

Hjalmar Johansens gate 184
9007 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hjalmar Johansens gate 184
9007 Tromsø

Flott 2-roms selveierleilighet helt i vannkanten. Praktisk og lys planløsning. Nydelig utsikt.

Velkommen til Hjalmar Johansens gate 184! Pen og lettstelt 2-roms eierleilighet med oppgraderte overflater fra 2026 og en gjennomtenkt planløsning.

Leiligheten ligger fint til i byggets første etasje like ved sjøen, med umiddelbar nærhet til turvei langs vannkanten og kort vei til Nerstranda Senter. Innvendig møtes du av en åpen og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med slette fronter, over- og underskap samt ventilator med avtrekk. Soverommet har en skjermet plassering med garderobeskap og direkte adkomst til et eget walk-in-closet for praktisk oppbevaring. Badet er flislagt på vegger og gulv med gulvvarme, svingbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning fra 2026 med speil og lys. I 2026 ble det lagt nye gulv, og vegger samt himlinger ble malt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger	kr	98 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 505
BRA/BRA-i		52 m² / 48 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2006
Tomt		418 m² eiet tomt
Etasje		1
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hjalmar Johansens gate 184, 9007 Tromsø

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 200, Bnr. 2447, Snr. 11, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 999 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 98 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 756,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 505,- pr. mnd.
Felleskostnadene fordeles på på følgende måte: velforeningskontingent, akonto strøm, akonto vann, forsikring av bygningsmassen, internett, renhold av fellesareal, strøm i fellesarealer, vedlikehold og avsetting til vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar m.v. iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Velforening: kr 300,00
Akonto strøm (gulvvarme) 500,00
Akonto vann (tappevann) 308,00
Andel felleskostnader 2 397,00

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 06.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 06-10-2026

Renter og avdrag
Det er pr. 06.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiet budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 131 074,-

Sikringsordning
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Areal
BRA - i: 48 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 52 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Sameiebrøk
13/311

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 2447, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 418 m². Iht. matrikkelrapport datert 05.10.2026 av Tromsø kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Eiendomsgrensene mot sjøen er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag.

Fellestomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og gangarealer. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til sjøkanten.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Eiendommen har tinglyste bestemmelser om adkomstrett, vedlikehold og motorisert ferdsel og parkering, og allmennheten har ferdselsrett. Seksjonen har pliktig medlemskap i Velforeningen Strandkanten.

Byggeår
Byggeår bolig 2006. Opplysninger i følge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 48 m²: Stue, kjøkken, soverom, garderobe, bad/wc/vaskerom, entré.
BRA-e 4 m²: Sportsbod.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 27.01.2005.

Standard
Leiligheten, oppført i 2006, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med slette fronter, over- og underskap samt benkeplate med kum. Rommet er utstyrt med separate hvitevarer og ventilator med avtrekk. Det ble montert nytt ventilasjonsaggregat og kjøkkenvifte i 2026.

Bad/wc/vaskerom:
Badet har flislagte vegger og fliser på gulv med varmekabler, samt slett, malt tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning fra 2026 med servant i servantskap med speil og belysning, svingbare dusjvegger, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Det ble montert ny dør med karm og lister til rommet i 2026.

Overflater:
Gulv: Parkett fra 2026. Flis på bad.
Vegger: Malte overflater fra 2026. Flis på bad.
Himling: Slett, malt tak fra 2026.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong. Støpt plate på mark.

Innvendige dører:
Malte, slette dører. Dør i tre til bod. Ny dør med karm og lister til bad montert i 2026.

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk. Ventilator med avtrekk.

Varmtvannstank:
Felles varmesentral for varmtvann og varme.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold:
Brannvarsling og slukkeapparat.

Lagring:
Garderobeskap på soverom og separat garderobe i leiligheten. Ekstern sportsbod på 4 m² med dør i tre.

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:
- Bad/wc/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Deler av gulv i dusjsone er flat og vann blir liggende ved sluken.
- Bad/wc/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: 20 år gammel påsmørings-membran som går mot slutten av normal levetid.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Hakk i benkeplate; TG2. Øvrig innredning; TG1.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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. 2: Faglært arbeid på bad fullført i 2026 av Byggmester Atle Larsen AS (montert ny baderomsinnredning). Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert, så langt selger kjenner til.

Pkt. 12: Kjøkkenvifte med aggregat knyttet til boligventilasjon var defekt. Nytt anlegg er montert i 2026 som faglært arbeid av Blikkenslager Tom Dreyer AS (montert nytt aggregat, kjøkkenvifte og tilkobling til kanaler, innregulering av boligventilasjon, måling og justering av ventiler og vifter, samt målerapport).

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.

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 har en flott og sjønær beliggenhet på Strandkanten i Sørbyen, plassert helt nede ved Tromsøysundet. Her bor du i et moderne boligområde med sjøen like utenfor døren, samtidig som det er kort gangavstand langs havnepromenaden inn til Tromsø sentrum. Beliggenheten gir umiddelbar tilgang til byens varierte tilbud av butikker, kaféliv og kulturopplevelser, der både opplevelsessenteret Polaria og Hålogaland Teater ligger kun en kort spasertur unna langs havnefronten.

Dagligvarehandelen er enkel og lettvint med Coop Prix Strandkanten en kort gåtur unna, som i tillegg holder søndagsåpent, samt Kiwi i Balsfjordgata like i nærheten. For øvrig handel, spesialbutikker og servicetilbud ligger kjøpesenteret Nerstranda og handlegatene i sentrum en behagelig spasertur fra boligen. I nærområdet finner du også apotek og flere treningssentre.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Følger du kystlinjen sørover til fots, kommer du raskt til Telegrafbukta og Folkeparken, som er populære utfartssteder med turstier, badestrand, grøntarealer og utsikt over sundet. Tromsøyas lysløypenettverk er også lett tilgjengelig og gir gode muligheter for skiturer om vinteren samt løpe- og sykkelturer resten av året.

Det lokale kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass på Strandkanten en kort gåtur fra leiligheten med jevnlige avganger mot sentrum og øvrige deler av byen. For barnefamilier ligger Strandkanten Fus barnehage i gangavstand, og skoler som Steinerskolen og Bjerkaker skole finnes i nærområdet. Kjøreturen til Tromsø lufthavn Langnes tar rundt ti til tolv minutter med bil.

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.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 09.08.2016. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue, bad og gang.
Elektrisk.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er oppført en post for kabel-TV og internett på kr 78 513 i sameiets driftsbudsjett for 2026.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

I henhold til sameiets vedtekter må leier av seksjon meldes til styret for registrering.

Radon
Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt K5a og K5b), og et delareal er regulert til turvei i henhold til Strandkanten boligbydel (plan-ID 1426), vedtatt 26.04.2000. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Delplan III, Strandkanten (plan-ID 1534-001), ikrafttrådt 30.08.2005. I planen er felt K4 regulert til kommunalteknisk virksomhet.

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

Pågående planarbeid i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter):
- Planident 1970 - pågående
- Planident 1987 - pågående

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 872 932,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 491 727,-.



Moderne leilighetsbygg i første rekke mot Tromsøysundet med kort gangavstand til sentrum.



Boligen har en åpen planløsning med nymalte overflater og nytt parkettgulv fra 2026.



Fra stuen er det direkte adkomst videre inn til soverommet.



Oppholdsrommet gir god plass til både sittegruppe og spisebord.



Stue med plass til sofagruppe og utsikt mot sundet.





Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med enkel adkomst til soverommet.



Kjøkkeninnredning med slette fronter og over- og underskap.





Flislagt bad med gulvvarme, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



Soverom med sjøutsikt og plass til dobbeltseng.



Fra soverommet er det direkte inngang til separat garderobe.



Entréen har flislagt gulv ved inngangspartiet og åpen adkomst mot oppholdsrommet.



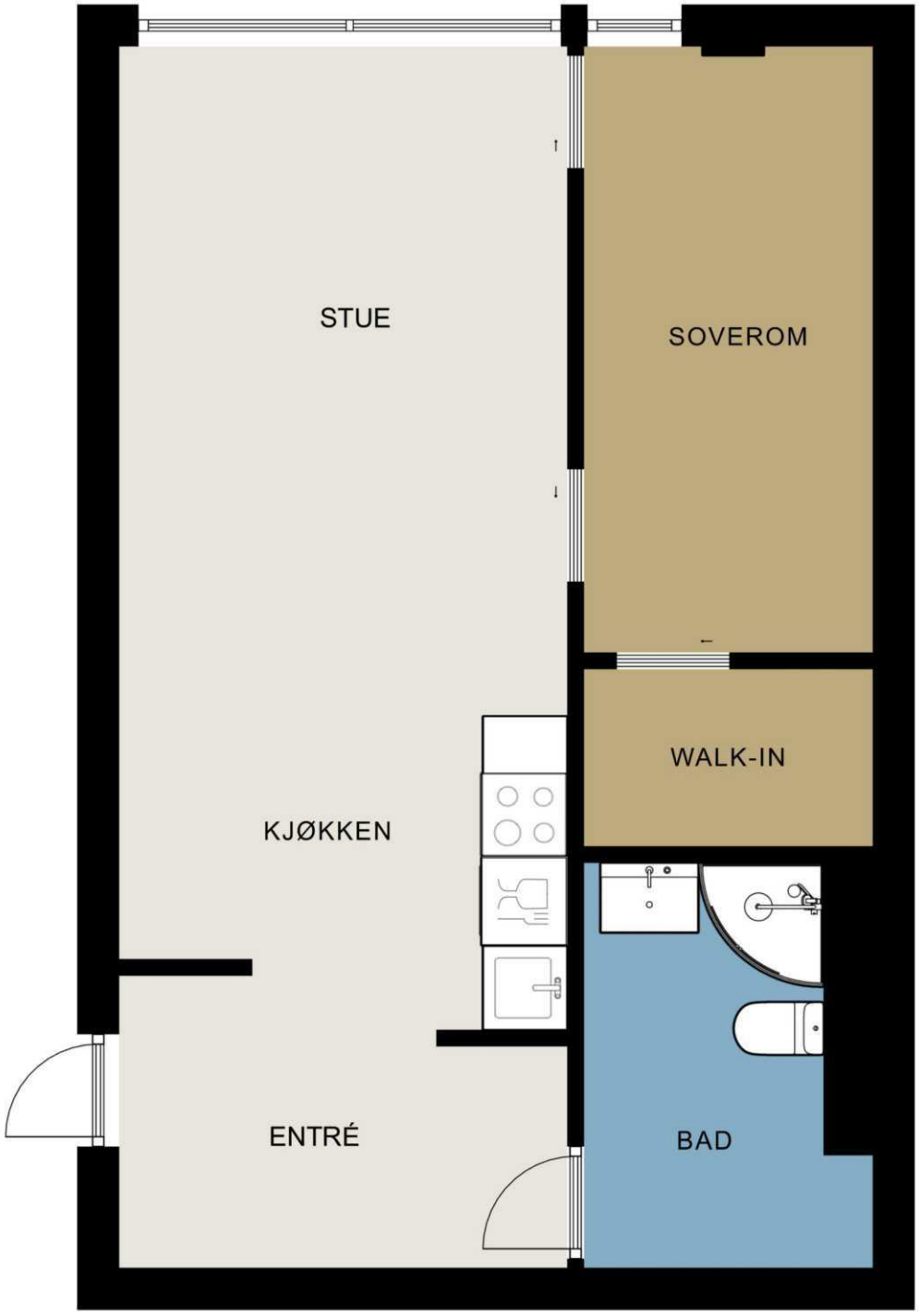


Moderne leilighetsbygg i første rekke mot Tromsøysundet med kort gangavstand til sentrum.



Vinduet gir utsyn mot båttrafikken på Tromsøysundet.

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.

Plantegning

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

Notater

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Atle Per Magne Larsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5658
Dato: 11.04.2006
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52 / 1244

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5658
Dato: 11.04.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 677802
Dato: 21.08.2012
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om motorisert ferdsel og parkering
Allmennheten har ferdselsrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 10914
Dato: 11.07.2006
Pliktig medlemsskap i Velforeningen Strandkanten
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Strandkanten Brygge E (gnr. 200, bnr. 2447 i Tromsø kommune) er et eierseksjonssameie bestående av 20 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 10.02.2006. Forretningsfører er Agio Forvaltning AS (org.nr. 995 366 517). Kontakt: post@agioforvaltning.no / tlf. 922 06 655. Styreleder er Mads Kenneth Nilsen, og styrets e-postadresse er strandkantenbryggeE@styremail.no.

Saker behandlet på ordinært årsmøte 25.03.2026:
- Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.
- Styregodtgjørelse for perioden frem til neste ordinære årsmøte ble vedtatt til kr 80 000,-.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer for perioden 2026-2028.

Eiendommen og bygget er utstyrt med heis, fellesrom, trapperom, svalganger, felles brannvarslingssystem, ventilasjonsanlegg, garasjeanlegg og anviste plasser for sykkelparkering.

Utdrag fra vedtekter og husordensregler:
- Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 24:00 til kl. 07:00. Sjenerende støy som sang, musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt fra kl. 22:00 til kl. 08:00.
- Røyking og grilling skal ikke forekomme på balkongene. I trapperom utenfor balkongene er det åpnet for dette under forutsetning av at det utvises største forsiktighet og hensyn.
- Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å riste tøy, gulvmatter og tepper fra balkonger. Klestørking i fellesrom er ikke tillatt.
- På grunn av vindforhold må det ikke oppbevares løse gjenstander på balkonger, svalganger eller felles adkomst som kan tas av vinden.
- Det er forbudt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegg eller fellesarealer.
- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning eller utvendige farger må følge samlet plan for bygningen og krever forhåndsgodkjenning fra styret.
- Tilbygg, påbygg og søknadspliktige arbeider må godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon.

Erverver og leier av seksjon må meldes skriftlig til styret for registrering. Kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Familier som har husdyr (hund, katt og lignende) forutsettes å utvise påpasselighet med hensyn til dyrets ferdsel i boligområdet. Hunder skal ikke stå bundet utenfor leiligheten. Opphold for dyr på balkonger må avtales med nærmeste nabo.

Felles plikter og vedlikehold:
- Snørydding: Snørydding av balkonger påhviler den enkelte seksjonseier. Beboerne hjelper i fellesskap til med snøfjerning fra felles trappeadkomst, og hver beboer har et særskilt ansvar for sin etasje for å holde trapper og ganger fri for snø og is.
- Renhold: Beboerne er ansvarlige for å holde gang, trapp og fellesrom i ryddig stand.
- Avfallshåndtering: Søppel skal kildesorteres etter kommunale anvisninger og pakkes forsvarlig inn. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i svalganger eller fellesarealer, og mating av fugler/dyr er forbudt for å unngå skadedyr.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard med rabatt kr 5 990,- (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 Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 15-10-2026.

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 15.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.10.2026
- Vedtekter datert 10.02.2006
- Husordensregler datert 04.07.2006
- Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
- Protokoll fra årsmøte datert 25.03.2026
- Bygningstegninger datert 27.01.2005
- Ferdigattest datert 09.08.2016
- Midlertidig brukstillatelse datert 10.05.2006
- Matrikkelrapport datert 05.10.2026
- Kommuneplankart datert 05.10.2026
- Reguleringsplankart datert 05.10.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 05.10.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

HJALMAR JOHANSENS GATE 184

Nabolaget Sørbyen/Strandkanten - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Strandkanten	**3 min**
Linje X31, 34	0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	**8 min**
102 elever, 10 klasser	0.5 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.)	**16 min**
282 elever, 17 klasser	1.3 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**21 min**
288 elever, 14 klasser	1.6 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**26 min**
479 elever, 43 klasser	1.9 km
Kongsbakken videregående skole	**18 min**
620 elever, 23 klasser	1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	**22 min**
60 elever, 2 klasser	1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**7 min**
Alti Nerstranda	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

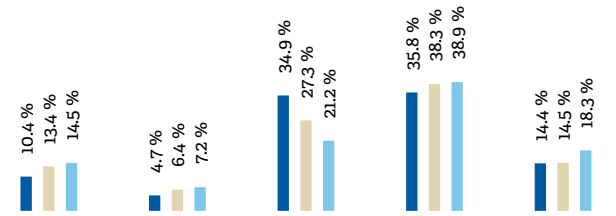
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sørbyen/Strandkanten	1 548	1 053
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strandkanten Fus barnehage (0-5 år)	**3 min**
58 barn	0.3 km
Haugenstykket barnehage (0-5 år)	**13 min**
80 barn	1 km
Steinerbarnehagen Tromsø (0-5 år)	**14 min**
31 barn	1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Strandkanten. Nord	**4 min**
Søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Balsfjordgata	**7 min**

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. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

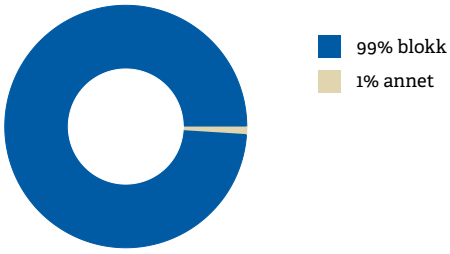
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Bjerkaker skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km
Fagerlidalen nærmiljøanlegg, ball... Ballspill	14 min 1 km
Feel24 Strandgata	11 min
Kom i Form Tromsø	15 min

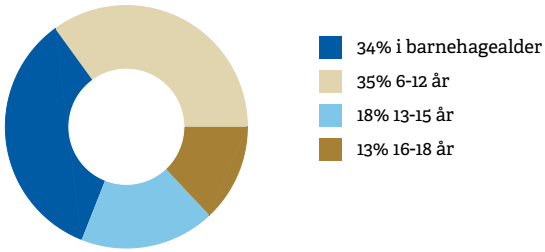
BOLIGMASSE



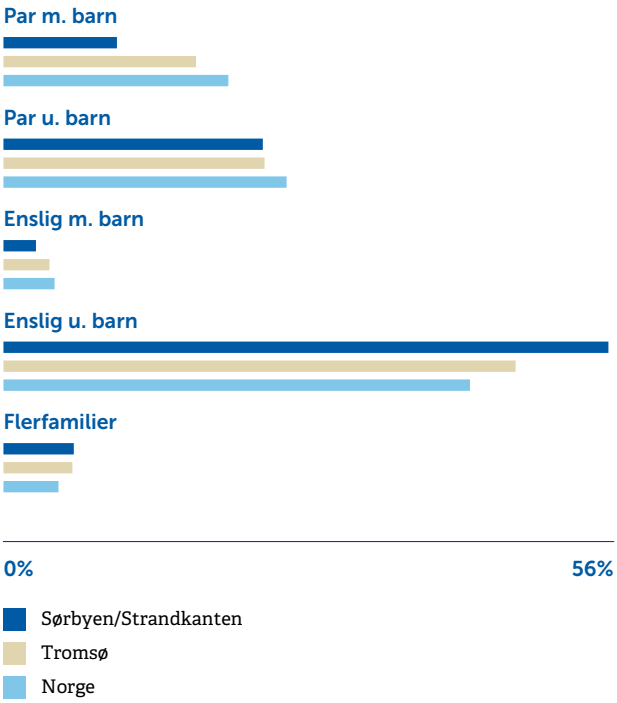
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	13 min
Apotek 1 Strandvegen	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



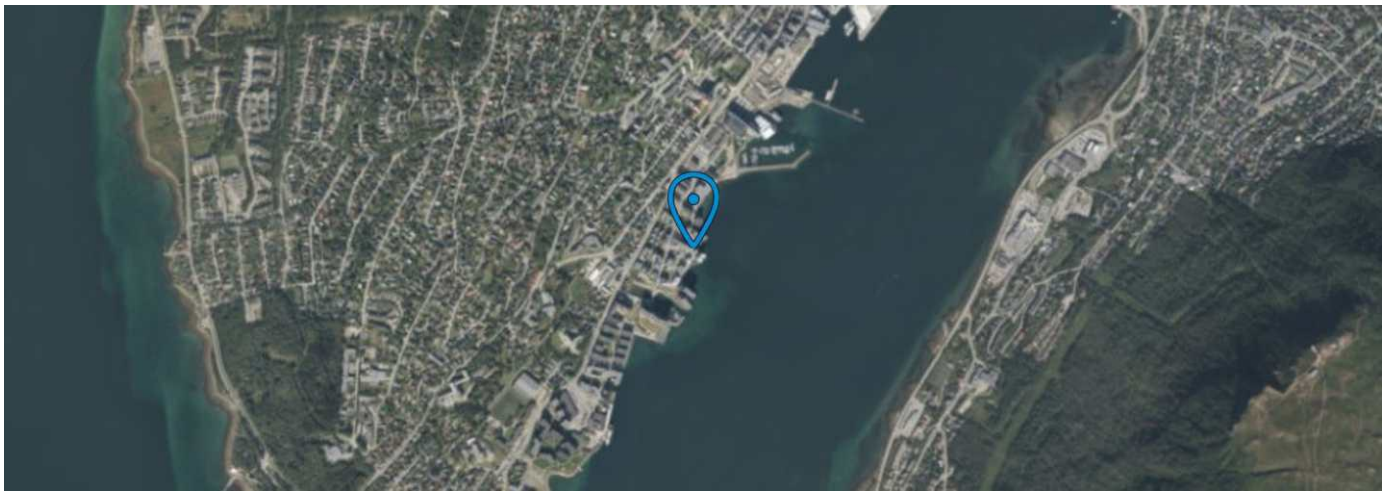
FAMILIESAMMENSETNING

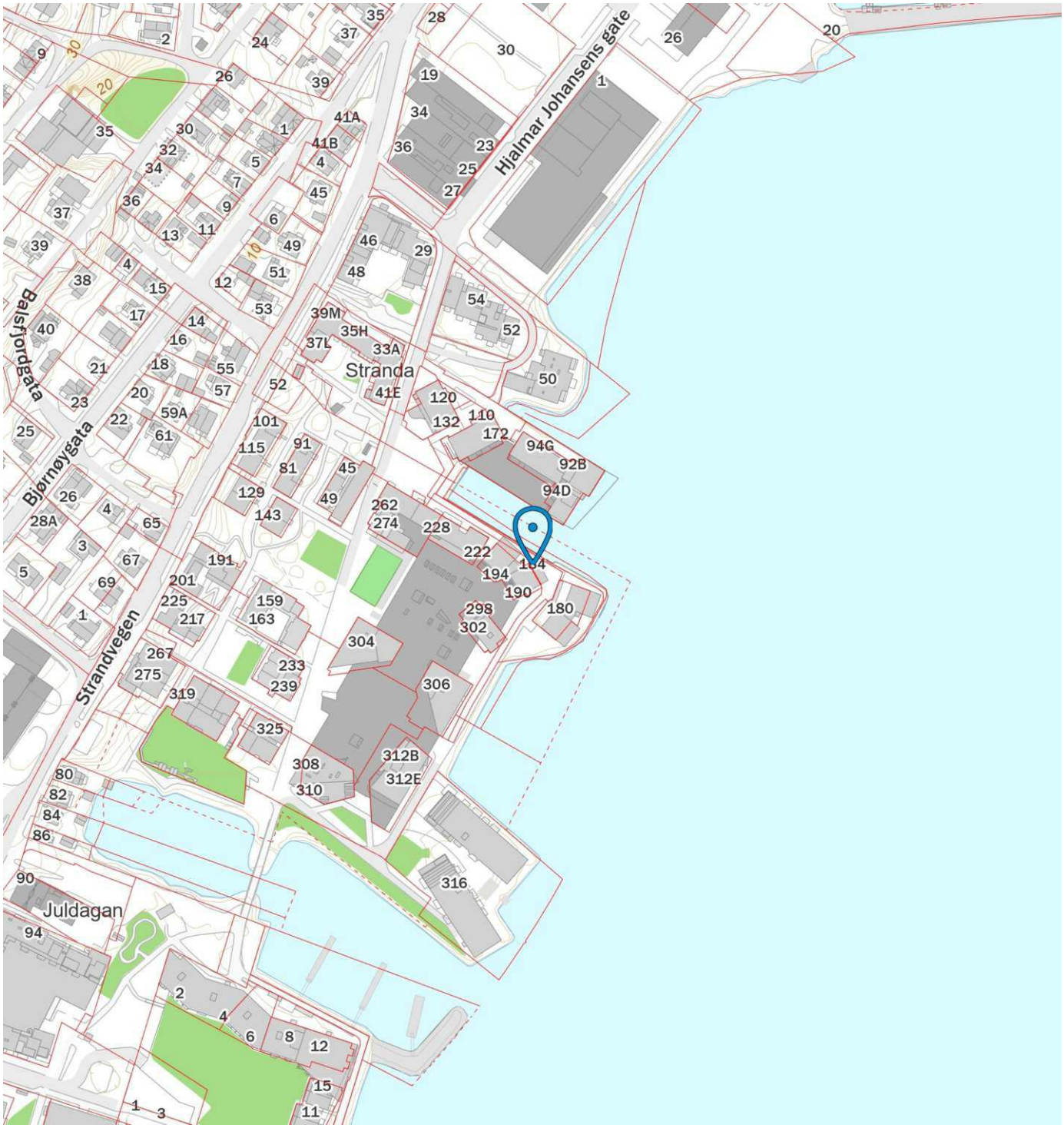


SIVILSTAND

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

Larsen, Atle Per Magne
13.10.2026
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

Atle Per Magne Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hjalmar Johansens Gate 184
9007 Tromsø

5501-200/2447/0/11

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Byggmester Atle Larsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderoms innredning

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjøkkenvifte med aggregat som har med boligvetilasjon var defekt . Det er kjøpt inn nytt anlegg som Blikkenslager Tom Dreyer AS skal montere dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Blikkenslager Tom Dreyer AS

Beskrivelse av arbeidet: Det monteres nytt aggregat , kjøkkenvifte og tilkobling til kanaler , innregulering boligventilasjon , måling og justering av ventiler , og vifter . Målerapport

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 2447, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2030 **Eiendomsverdi ref nr:** KU5848

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende
godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal slitasje.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.

Dør i tre til bod.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett fra 2026.

Slett malt tak.

Vegger med malt overflate.

Alle overflater er malt i 2026.

Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.
.
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

Malte, slette dører.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.

Slett, malt tak.
Flis på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Svingbare dusjvegger.
Gulv-montert wc.
Baderomsinnredning med servant i servantskap med speil og lys.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separte hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

Felles varmesentral for varmtvann og varme.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Brannvarsling og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

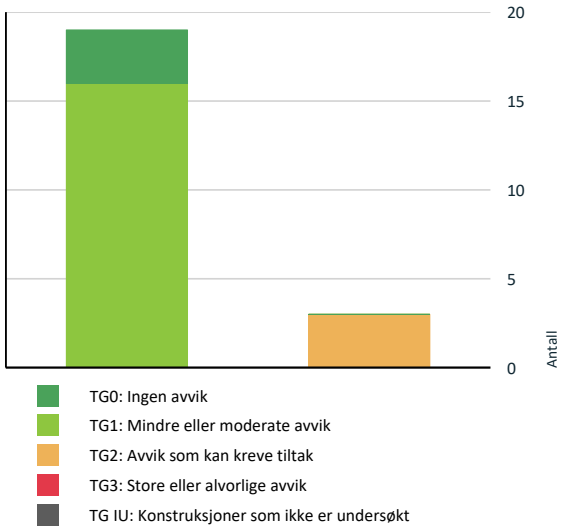
Ny laminat på gulv og ny dør til bad montert i 2026

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.	Gå til side

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny parkett på gulv. tak og vegger malt. Ny baderomsinnredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Slett malt tak.
Vegger med malt overflate.
Alle overflater er malt i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt plate på mark.
Etasjeskille av betong.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, slette dører.
Det er montert ny dør m/ karm og lister til bad i 2026. (TG0)

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.
Garderobeskap på soverom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra byggeår.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av våtrom forutsettes i forbindelse med byggesak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slett, malt tak
Flis på vegger.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Deler av gulv i dusjsone er flat og vann blir liggende ved sluket.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet fungerer med avviket, men godkjent fall til sluk bør etableres når badet renoveres.



Litt vann blir stående ved sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

20 år gammel påsmørings-membran som går mot slutten av normal levetid.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• 20 år gammel påsmørings-membran som går mot slutten av normal levetid.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger.
Gulv-montert wc.
Baderomsinnredning fra 2026 med servant i servantskap med speil og lys.

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt fra tilstøtende soverom bak våt-sone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Hakk i benkeplate; TG2.
Øvrig innredning; TG1.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Plastrør (rør i rør) og rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

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

Beskrivelse
Felles varmesentral for varmtvann og varme.



Elektrisk anlegg

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsling og slukkeapparat.

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 opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

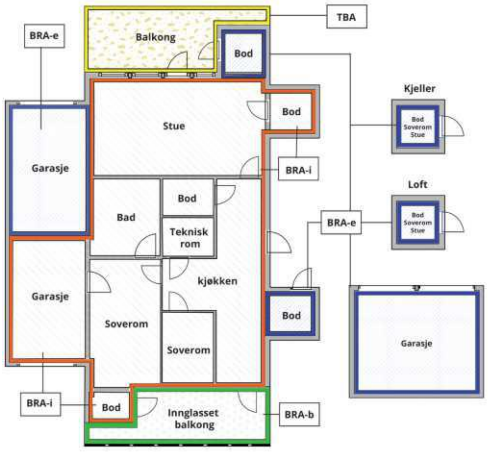
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48	4		52	
SUM	**48**	**4**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, garderobe, bad/wc/vaskerom, entré	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ny laminat på gulv og ny dør til bad montert i 2026

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I 2026;
Ny parkett på gulv. Tak og vegger malt. Ny baderomsinnredning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	2447		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hjalmar Johansens gate 184

Hjemmelshaver
Larsen Atle Per Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Hjalmar Johansens gate 184 ligger i umiddelbar nærhet til sentrum av Tromsø med alt av fasiliteter og servicetilbud byen har å tilby.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten
Asfaltert adkomstvei.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	14.10.2026		Gjennomgått	213	Nei

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hjalmar Johansens gate 184 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2447
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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.

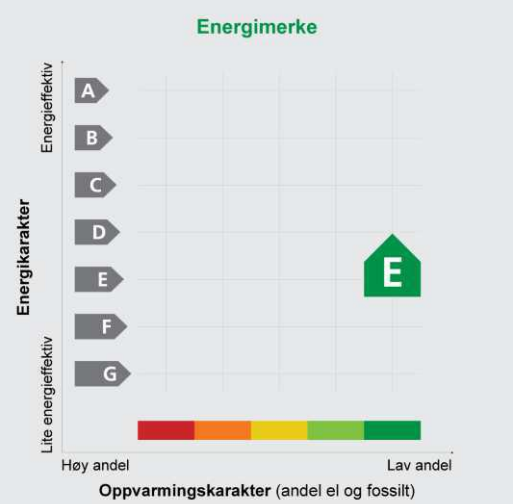
PERSONVERN

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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hjalmar Johansens gate 184
Postnr	9007
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	2447
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	22383531
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1352392
Dato	26.01.2022



Innmeldt av	Atle Larsen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hjalmar Johansens gate 184
Postnr/Sted: 9007 TROMSØ
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 26.01.2022 14:03:17
Energimerkenummer: A2022-1352392
Ansvarlig for energiattesten: Atle Larsen
Energimerking er utført av: Atle Larsen

Gnr: 200
Bnr: 2447
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 22383531

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Strandkanten Brygge E, gnr./bnr.: 200/2447. Fastsatt av Strandkanten AS, org. nr. 986 484 496, i medhold av lov om eierseksjoner § 28 jf. § 7 første ledd bokstav d.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 20 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 10.02.2006.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Hver sameier har ansvar for å sikre at utgifter som er knyttet til den enkelte seksjon kan identifiseres. Det skal etableres egne målere for strøm og vann. Samleseksjon bolig skal dekke den kommunale renovasjonsavgiften. Eiendomsskatt skal dekkes av de respektive seksjoner i henhold til oppgave fra Tromsø kommune.

Kostnader knyttet til ytre vedlikehold av bygget skal dekkes etter størrelsen på sameiebrøken, jfr. Vedtektenes § 3.

§5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§6 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, og to medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede skal nestlederen være møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§9 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager - høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hoved-innholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§11 MØTELEDELSE OG INNKALLING

årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Gjennomgå nye vedtekter og husordensregler
- Tilpasning til handikapplasser er ikke aktuelt da det ikke eies parkeringsplasser
- Tilpasning av ladeplasser for elbil er ikke aktuelt da det ikke eies p-plasser av sameiet.
- Årsberetning skal leveres av styret til årsmøte.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§12 OM ÅRSMØTE

Sameiernes stemmer vektes etter sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§14 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens 27.

§15 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§16 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§17 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01 januar 2018. Loven tredde i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018. Jf. *tidligere* lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRANDKANTEN BRYGGE E

Den enkelte sameier plikter til enhver tid å rette seg etter de husregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlige brudd på disse reglene ansees som brudd på lov om eierseksjon av 23.5.97.

1. Innledning. Sameiet Strandkanten Brygge E er et sameie hvor seksjonseierne i fellesskap eier byggene. Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også beboerne selv som må sørge for ro, orden og trygghet i hjemmet, og derved heve sameiets og strøkets anseelse.
2. Bruk av leilighet og fellesrom. Ingen leiligheter eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2400 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800.
   Det er ikke tillatt å riste tøy, gulvmatter og tepper fra balkonger, men i trapperom utenfor heisen kan dette gjøres. Det skal ikke tørkes klær i eller på fellesrom.
3. Skader. Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader ellers må dekkes av sameiets fellesutgifter.
   Snørydding av balkonger er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av seksjonseier. Alle hjelper til med å fjerne snø fra felles trappeadkomst, og hver beboer har et spesielt ansvar for sin etasje, og plikter å holde trappene og gangene så snø- og isfri som mulig.
   På grunn av til tider sterk vind, må det ikke oppbevares løse gjenstander, på balkonger og svalganger og felles adkomst som kan tas av vinden og påføre skade.
4. Dyrehold. Familier som har husdyr (hund, katt og lign.) forutsettes å utvise påpasselighet med hensyn til dyrets ferdsel i boligområdet. Hunder skal ikke stå bundet utenfor leiligheten. Ved opphold av dyrene på balkonger på dette avtales med nærmeste nabo.
5. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy. Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på mest mulig forsiktig måte, at kjøringen er av kortest mulig varighet. Vanlig ferdsel med motorkjøretøy på gangveier er i utgangspunktet strengt forbudt. Ferdsel er kun tillatt for av og på lossing. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang. Parkering av biler skal kun skje på anviste steder. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjen.
   Reparasjonsarbeid og vask av motorvogn, er ikke tillatt i garasjeanlegget eller i fellesarealene.
   Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene.
6. Låsing av dører etc. Dører til fellesrom skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å la barn leke i heis eller garasje. Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr. Bruksanvisning for ventilasjonsanlegget må følges ved bruk av spesielt kjøkken og baderom.
8. Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i bruken av det avanserte systemet boligene er utstyrt med. Dette gjelder også felles brannvarslingssystem.
9. Renhold, barnevogner og sykler. Beboerne er ansvarlige for å holde gang, trapp og fellesrom i ryddig stand. Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr Brannforskriftene. Sykler skal plasseres på egne anviste plasser.
10. Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i kassene. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i svalgangene eller i andre fellesarealer. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr. Det trekker rotter og mus til eiendommen.
11. Røyking, grilling skal ikke forekomme på balkongene da dette er til sjenanse for de andre beboerne, men i trapperom (utenfor balkongene) er det muligheter for dette dersom dette blir gjort med største forsiktighet og det må utvises sort hensyn til de andre beboerne. Viser det seg at grilling blir et problem må vi endre på denne regelen.

Mvh styret

Tromsø, 04.07.06

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

014 - ESS Strandkanten Brygge E

Org.nr. 989921878

17.03.2026

0

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	**014 - ESS Strandkanten Brygge E**
Organisasjonsnummer:	989921878
Dato:	25.03.2026
Tid:	17:00
Sted:	Stakkevollvegen 41, 9010 Tromsø

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2025**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027.

4. **Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Stig Gerhardsen
Rolf Erik Rønne

Stig Gerhardsen og Rolf Erik Rønne er på valg. Det kan følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Eirik Bakkan Ekran

Eirik Bakkan Ekran er på valg. Det kan følgelig velges nye varamedlemmer.

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 014 - ESS Strandkanten Brygge E.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2025

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

014 - Protokoll ordinært årsmøte 2026

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra årsmøtet 2025

014 - ESS Strandkanten Brygge E

Org.nr. 989921878

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap	**014 - ESS Strandkanten Brygge E**
Organisasjonsnummer:	989921878
Dato:	25.03.2026
Sted:	Stakkevollvegen 41, 9010 Tromsø

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:
5 antall stemmeberettigede til stede
5 antall seksjonseiere til stede
Ingen fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Mads Kenneth Nilsen og Rolf Erik Rønne ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsregnskapet 2024

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 80 000,- i godtgjørelse til styret.

4. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Rolf Erik Rønne
Stig Gerhardsen

Dagens varamedlemmer er som følger:

Eirik Bakkan Ekran

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Mads Kenneth Nilsen	2025 – 2027
Styremedlem	Rolf Erik Rønne	2026 – 2028
Styremedlem	Stig Gerhardsen	2026 – 2028
Varamedlem	Josef Mentzoni Bamba	2026 – 2028
Varamedlem	Stein Willy Bergan	2026 – 2028

Møtet ble avsluttet kl. 17:28

Budsjett

2026

ESS Strandkanten Brygge E



Budsjett

ESS Strandkanten Brygge E

	2026	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	684 763	
Andre inntekter	265 920	
Sum driftsinntekter	**950 683**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	89 773	
Driftskostnader	731 135	
Sum kostnader	**820 908**	
Driftsresultat	129 774	
Finansposter		
Finansinntekter	1 299	
Finanskostnader	0	
Sum finansposter	**1 299**	
Resultat etter avdrag på lån	**131 074**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
44,6	4	2 304	2 396
45,7	4	2 731	2 840
57,9	8	2 852	2 966
70,1	4	2 977	3 096
Sum andel felleskostnader		**54 869**	**57 064**
Sum årlig		**658 426**	**684 763**
Endring av felleskostnader			**4 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 131 074

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Økning i henhold til estimerte endringer i kostnader

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3130	Akonto vann	20	308	73 920		73 920
3131	Akonto strøm	20	500	120 000		120 000
3140	Velforening	20	184	44 160	300	72 000
Sum						**265 920**

Kommentar til endringen

Inntekt 3131 Akonto strøm, økt tilsvarende kostnad 6545 Fjernvarme

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	-	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	-	-
	Sum		

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Vedlegg

Driftskostnader

		Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6340	Elektrisk energi	8 264	11 019	11 459		11 459	
6345	Fjernvarme	64 856	86 475	89 934		89 934	
6346	Oppvarming tappevann	13 548	18 064	18 787		18 787	
6360	Renhold	45 527	60 703	63 131		63 131	
6490	Annen leiekostnad	0	0	0		0	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 553	22 071	22 953		22 953	
6602	VVS	2 100	2 800	2 912	3 600	3 600	
6603	Elektro	0	0	0		0	
6605	Heiskostnader	40 455	53 940	56 098	23 000	23 000	
6607	Driftsmaterialer	0	0	0		0	
6609	Brannanlegg	195 042	260 056	270 458	7 000	7 000	
6610	Leie vaktmester	166 354	221 805	230 678	190 000	190 000	
6612	Ventilasjonsanlegg	0	0	0	15 000	15 000	
6642	Kontingent Velforening e.a.	27 900	37 200	38 688	43 200	43 200	*Økning med kr 300,- pr. enhet pr. år*
6704	Beboerportal	0	0	0		0	
6705	Honorar forretningsførsel	38 612	51 483	53 542		53 542	*Pris inkluderer beboerportal*
6706	Honorar konsulent	0	0	0		0	
6780	Snøbrøyting	0	0	0		0	
6790	Annen fremmed tjeneste	0	0	0		0	
6906	Kabel-TV og Internett	56 620	75 493	78 513		78 513	
6940	Porto	0	0	0		0	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 933	3 051		3 051	
7500	Forsikringspremie	51 174	68 232	70 961		70 961	
7715	Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750	Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770	Bankgebyrer	1 724	2 299	2 391		2 391	
7780	Velferd	0	0	0		0	
7790	Andre kostnader	0	0	0		0	
	Sum	**755 891**	**1 007 855**	**1 048 169**	**281 800**	**731 135**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Styrets endring
	Styre- og lønnskostnader				
5000	Lønn ansatte	0	0	0	
5330	Styrehonorar	80 000	80 000	83 200	
5190	Feriepenger	0	0	0	
5945	Pensjon	0	0	0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0	
5410	Arbeidsgiveravgift	6 320	6 320	6 573	
	Sum	**86 320**	**86 320**	**89 773**	**0**

Endelig	Kommentar
0	
83 200	
0	
0	
0	
6 573	
89 773	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Kommentar
8050	Annen renteinntekt	937	1 249	1 299	
	Sum	**937**	**1 249**	**1 299**	

	Renter og avdrag på lån	for 2026	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	0	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	0	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**0**	

Tromsø kommune
Byutvikling

Nor Bygg AS
Postboks 321

9007 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	45570/16-KJEBRE	Kjetil Brekmo	09.08.2016
	Sak nr.: 16/4761	**Telefon:** 77 79 05 81	

HJALMAR JOHANSENS GATE 180 - 218, 200/2447 - BYGGETRINN E

Tiltakshaver: Strandkanten AS

Vedtaksnummer: 39/16. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T
B O L I G B L O K K

Rammetillatelse til tiltaket er gitt i sak 04/5905 vedtaksnummer 76/05 med igangsetting i vedtaksnummer 324/05 og 1212/05. Midlertidig brukstillatelse er gitt i brev av 10.05.2006.

Det er fremlagt dokumentasjon hvor det fremgår at gjenstående arbeider ved midlertidig brukstillatelse er gjennomført. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Søknad om ferdigattest er sendt kommunen av Nor-Bygg AS, org. nr. 974 363 720. Ansvarlig søker Skanska Norge AS, org. nr 943 049 467 underrettes ved kopi av ferdigattesten

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

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

tromso.kommune.no

Kopi til:
- Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
- Strandkanten AS, P.b. 321, 9254 TROMSØ

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).

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

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

Byutvikling
Tromsø kommune



Skanska Norge AS
P.b. 522

9255 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23178/06-BIRRYV 04/5905	Birgitte Ryvoll **Telefon:** 77 79 02 52	10.05.2006

HJALMAR JOHANSENS GATE 180 - 218, 200/1732 - BYGGETRINN E
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver: Strandkanten AS

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer **0076/05**.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 **gis det midlertidig brukstillatelse** for:
Blokk E, Strandkanten.

Gjenstående arbeider må utbedres innen tidsfrister, jfr SAK § 34.

- Rullestolrampe skal være ferdig 09.05.2006 og øvrige gjenstående bygningsmessige arbeider må være ferdigstilt innen 01.07.2006.

- Opparbeiding av uteområder må være ferdigstilt innen 01.10.2006, for å ivareta rekkefølgebestemmelse 1.1 e) i gjeldende plan.

Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med 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 den 28.04.2006. 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 plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 04/5905.

Med vennlig hilsen

for Erik Øwre
Byutviklingssjef

Birgitte Ryvoll
overingeniør

Kopi til:
- Strandkanten AS, P.b. 321, 9254 TROMSØ

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

Vedlegg


Snr. 1.
Snr. 2.
Snr. 11.
Snr. 12.
= Bruksareal
= Tilleggsareal
= Fellesareal
70°N
Strandtunet AS
Strandtunet området El - bygg E
Plan 1.et.

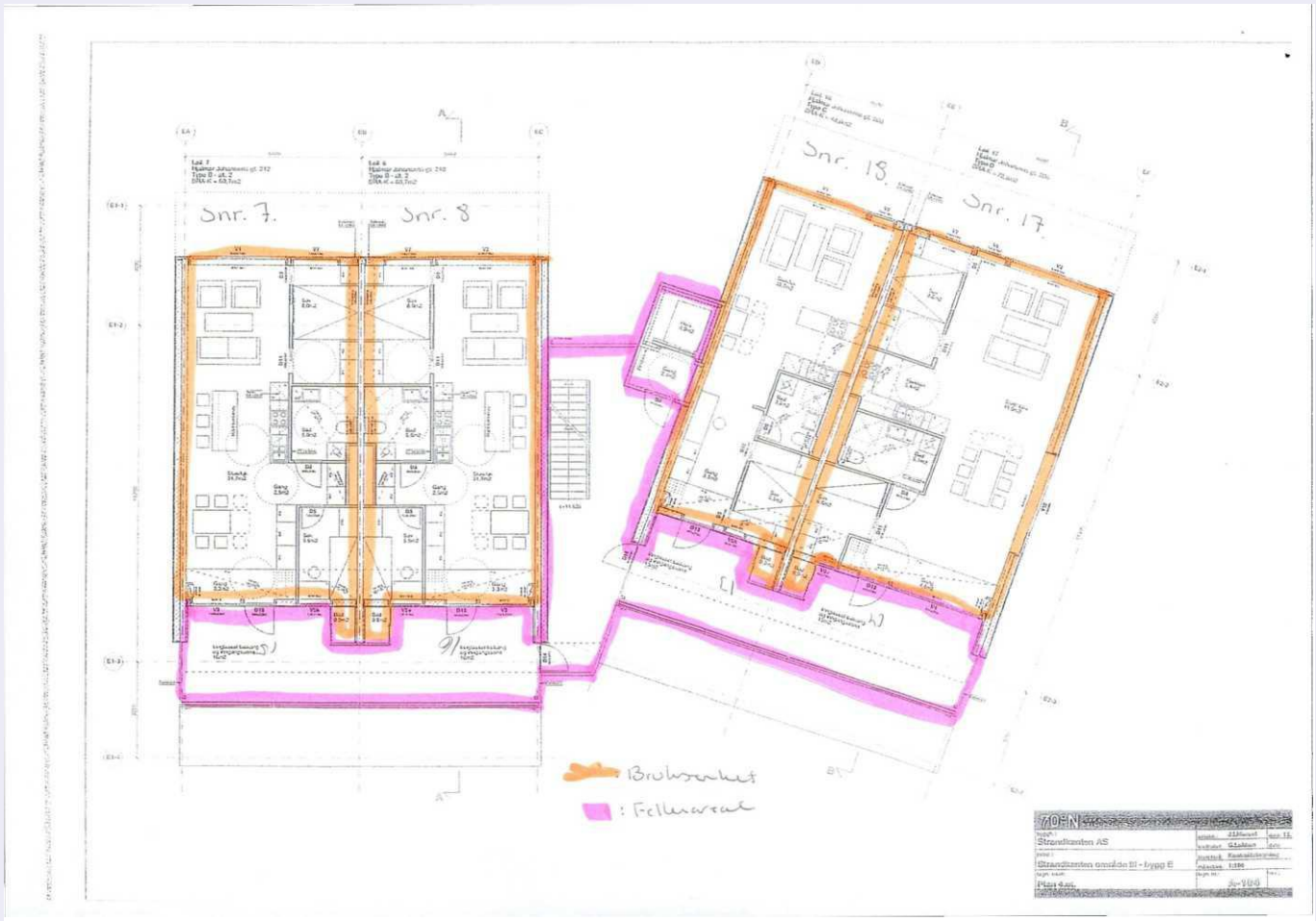
Vedlegg



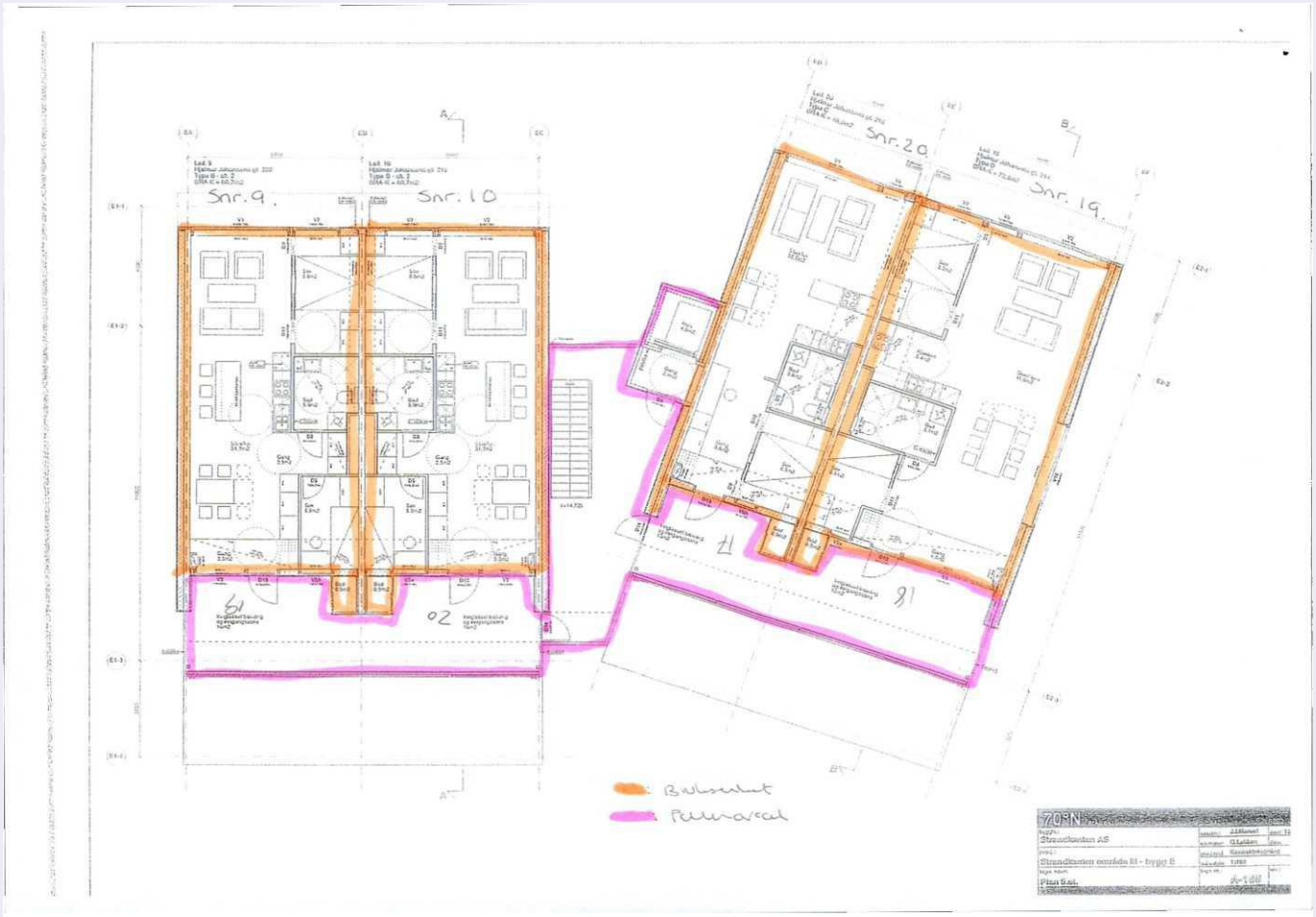
Vedlegg



Vedlegg


Snr. 7.
Snr. 8
Snr. 15.
Snr. 17.
Bruksareal
: Fellesareal
Strandkanten AS
Strandkanten område B1 - bygg E
Plan 4.et.

Vedlegg



Byutvikling
Tromsø kommune

Codex Advokat Tromsø A/S
Postboks 447

9255 TROMSØ

A 0 T P 3 Geomatikk
200/2447/0/1 Ssak V-ved

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	17429/06-ADR Strandkanten	Guri Woll Telefon: 77 79 01 18	05.04.2006

STRANDKANTEN, 200/2447 - SEKSJONERING

TILLATELSE TIL SEKSJONERING AV GNR. 200 BNR. 2447 I TROMSØ KOMMUNE

Deres sak er registrert som seksjoneringssak på Hjalmar Johansens gate 182 – 220.

Deres søknad av 03.03.2006 om gnr. 200, bnr. 2447 i tjue seksjoner er godkjent i samsvar med søknaden, jfr lov om eierseksjoner §§ 6 - 9.

Det presiseres at ved etablering/tinglysing av eierseksjoner ikke automatisk gis brukstillatelse. Brukstillatelse er et saksfelt for plan og bygningsloven.

Før omsetning og bruk av seksjonene bør det derfor søkes om brukstillatelse i h.h.t. plan og bygningsloven.

Seksjoneringen blir sendt til tinglysing i disse dager. Deretter vil De motta de ferdig tinglyste dokumentene.

Med vennlig hilsen

Geir-Ulf Johansen
leder for geodatakontoret

Guri Woll
Ingeniør

Kopi til: Strandkanten As, Postboks 321, 9254 TROMSØ

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77 79 00 00 77 79 04 01	postmottak@tromso.kommune.no	7050.05.62860

Vedlegg


A0AXD
200/1732 Bsak P-t
B1a IV
B1a III
B1a I
A=1,7daa
Sum B1a og B1b
T-BRA=3600m2
H=max c+19
B1a II
B1b I
B1b II
B1b III
FU1
FU2
Parkering under
felles uterom
B2 V
B2 IV
R=600,00
BUSS
Rad I
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000076
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
SAKSBEH.
27 NOV 04 50839
ARK.K.
S.NR.
KASS.
Vedlegg D2
70°N arkitektur as
p.b. 1247
9262
Tromsø
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Situasjonsplan/reg.plan
A-002

Vedlegg


Leilighetstype A
BRA = 44,6m2
Leilighetstype A
BRA = 44,6m2
Leilighetstype A
BRA = 44,6m2
Leilighetstype A
BRA = 44,6m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000076
INSTR.SAK
Vedlegg E1
70°N arkitektur as
p.b. 1247 9262 Tromso
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Plan 1.et.
A-101

Vedlegg


Leilighetstype B
Alternativ 1
BRA = 57,9m2
Leilighetstype B
Alternativ 2
BRA = 57,9m2
Leilighetstype C
BRA = 45,7m2
Leilighetstype D
BRA = 70,1m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000075
INSTR.SAK
Vedlegg E1
70°N arkitektur as
p.b. 1247 9262 Tromsø
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Plan 2.et.
A-102

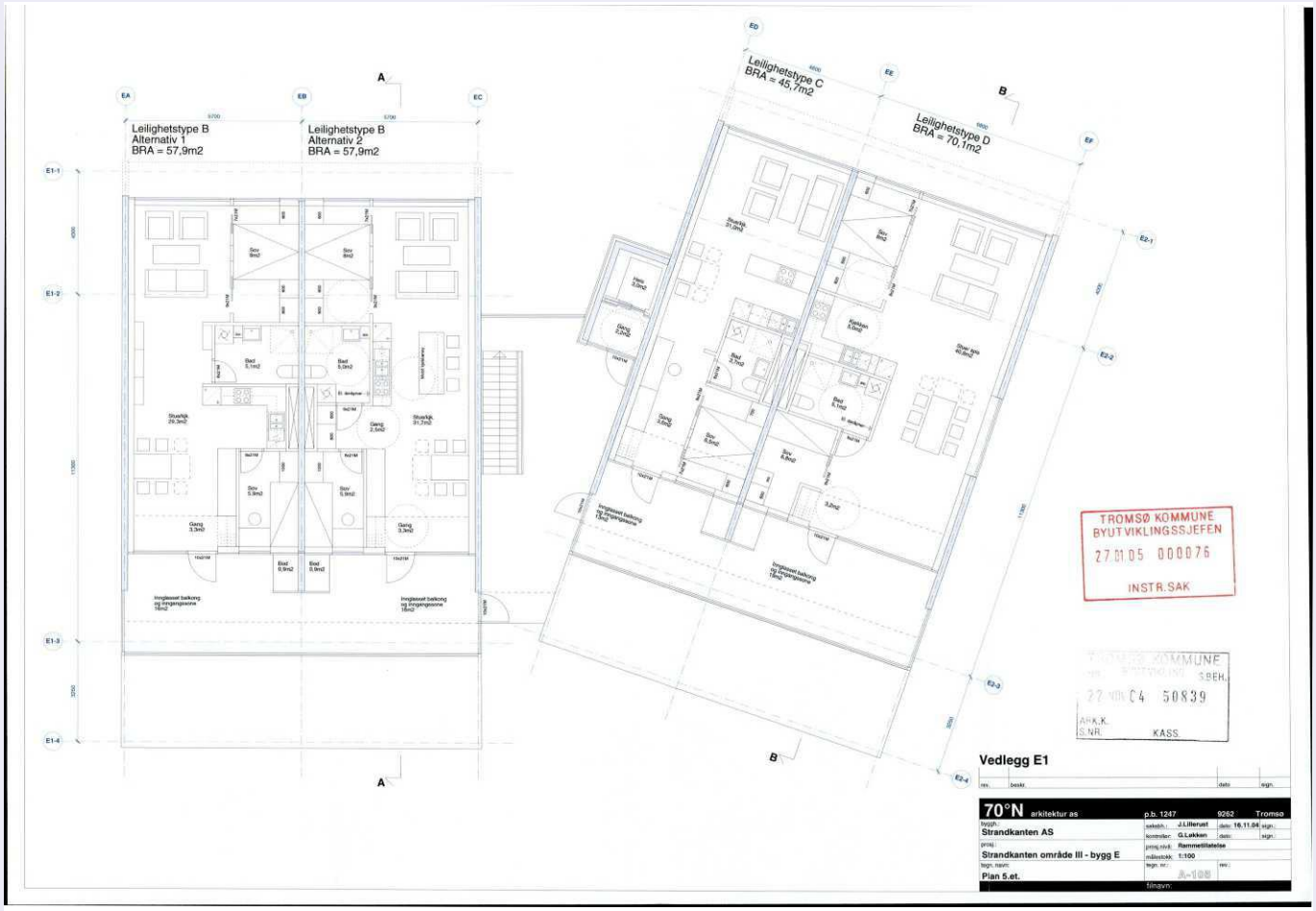
Vedlegg


Leilighetstype B
Alternativ 1
BRA = 57,9m2
Leilighetstype B
Alternativ 2
BRA = 57,9m2
Leilighetstype C
BRA = 45,7m2
Leilighetstype D
BRA = 70,1m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27 01 05 000076
INSTR.SAK
Vedlegg E1
70°N arkitektur as
p.b. 1247 9262 Tromsø
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Plan 3.et.
A-103

Vedlegg


Leilighetstype B
Alternativ 1
BRA = 57,9m2
Leilighetstype B
Alternativ 2
BRA = 57,9m2
Leilighetstype C
BRA = 45,7m2
Leilighetstype D
BRA = 70,1m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000076
INSTR.SAK
Vedlegg E1
70°N arkitektur as
p.b. 1247 9262 Tromsø
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Plan 4.et.
A-104

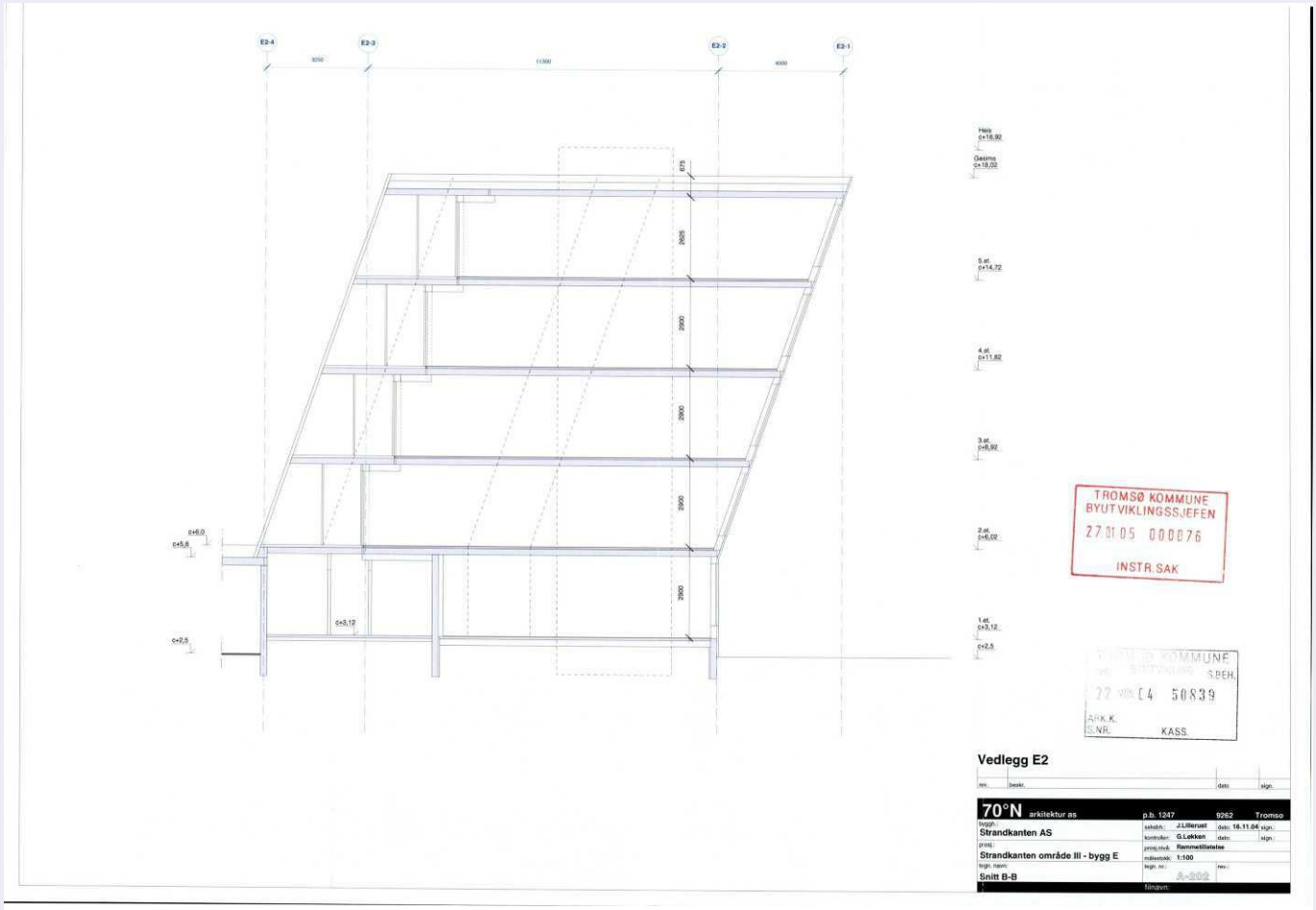
Vedlegg


Leilighetstype B
Alternativ 1
BRA = 57,9m2
Leilighetstype B
Alternativ 2
BRA = 57,9m2
Leilighetstype C
BRA = 45,7m2
Leilighetstype D
BRA = 70,1m2
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000076
INSTR.SAK
Vedlegg E1
70°N arkitektur as
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Plan 5.et.

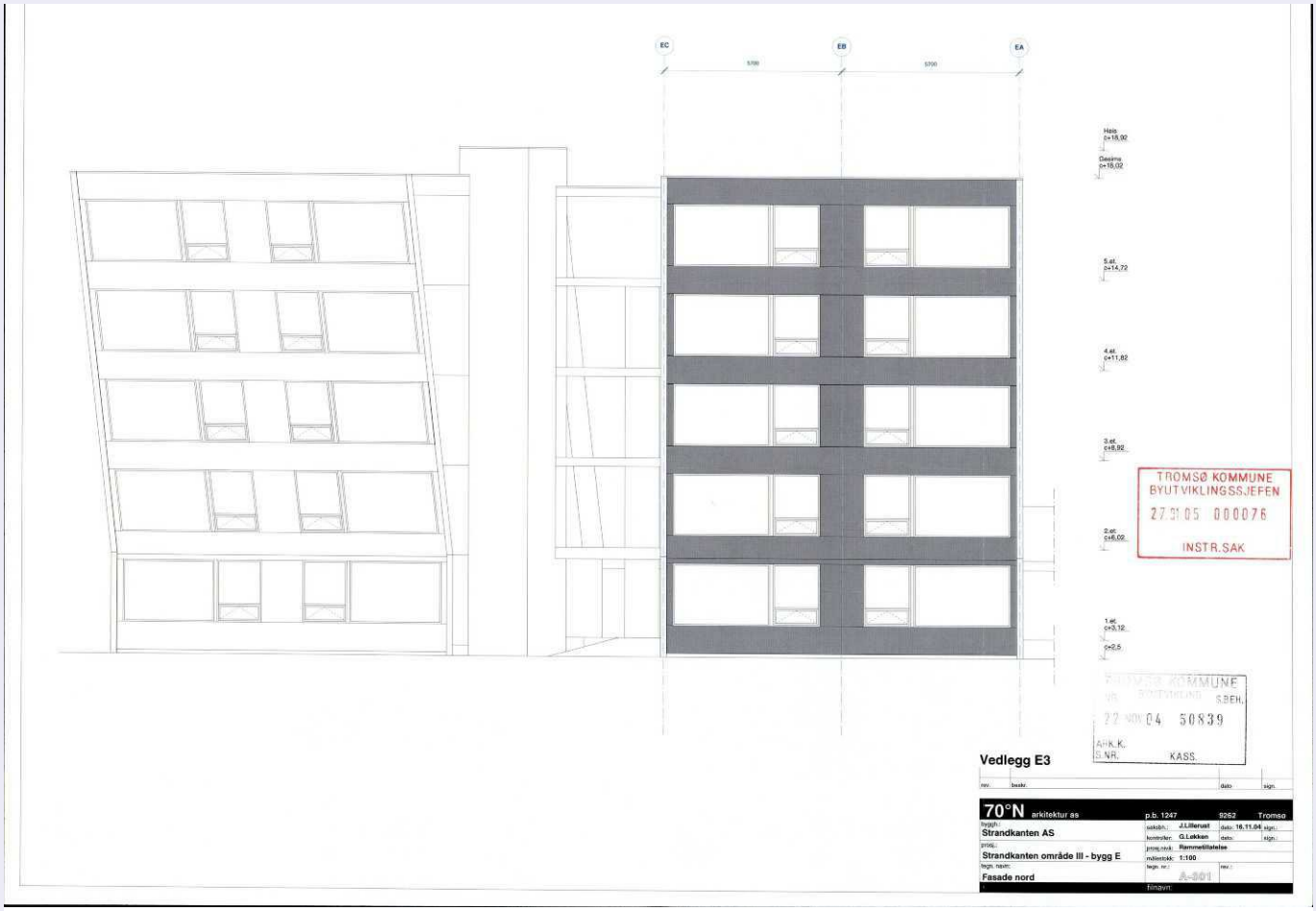
Vedlegg


E1-4
E1-3
E1-2
E1-1
3250
11300
4900
Heis
0+18,92
Gesims
0+16,02
5.et.
0+14,72
4.et.
0+11,82
3.et.
0+8,92
2.et.
0+6,02
1.et.
0+3,12
0+2,5
0+6,0
0+2,6
675
2925
2900
2900
2900
2900
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000075
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SJEF
27 NOV 04 50839
ARK.K.
G.NR. KASS.
Vedlegg E2
rev. beskr. dato sign.
70°N arkitektur as p.b. 1247 9262 Tromso
byggh.: Strandkanten AS
selskb.: J.Lillerust dato: 16.11.04 sign.:
kontroller: G.Løkken dato: sign.:
prosj.nr/å: Rammetillatelse
målestokk: 1:100
tegn. navn: Snitt A-A
tegn. nr.: A-201
rev.:
filnavn:

Vedlegg


E2-4
E2-3
E2-2
E2-1
3250
11300
4000
Heis
c+18,92
Gesims
c+18,02
5.et
c+14,72
4.et
c+11,82
3.et
c+8,92
2.et
c+6,02
1.et
c+3,12
c+2,5
c+6,0
c+5,8
675
2925
2900
2900
2900
2900
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000076
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
S.BEH.
27 JAN 04 50839
ARK.K.
S.NR.
KASS.
Vedlegg E2
rev.
beskr.
dato
sign.
70°N arkitektur as
p.b. 1247
9262
Tromsø
tiltash.:
J.Lillerust
dato: 16.11.04
sign.
kontroller:
G.Løkken
dato:
sign.
prosj.nivå:
Rammetillatelse
målestokk:
1:100
tegn. nr.:
rev.:
A-102
tiltakshr.:
Strandkanten AS
prosj.:
Strandkanten område III - bygg E
tegn. navn:
Snitt B-B
filnavn:

Vedlegg


EC
EB
EA
5700
5700
Heis
o+18,92
Gesims
o+18,02
5.et.
o+14,72
4.et.
o+11,82
3.et.
o+8,92
2.et.
o+6,02
1.et.
o+3,12
o+2,5
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.11.05 000076
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
S.BEH.
22 NOV 04 50839
A+K.K.
S.NR.
KASS.
Vedlegg E3
rev.
beskr.
dato
sign.
70°N arkitektur as
p.b. 1247
9262
Tromsø
tiltakshr.:
Strandkanten AS
ansvarlig:
J.Lillerust
dato: 16.11.04
sign.:
kontrollert:
G.Løkken
dato:
sign.:
prosj.:
Strandkanten område III - bygg E
prosj.nivå:
Rammetillatelse
målestokk:
1:100
tegn. navn:
Fasade nord
tegn. nr.:
A-001
rev.:
filnavn:

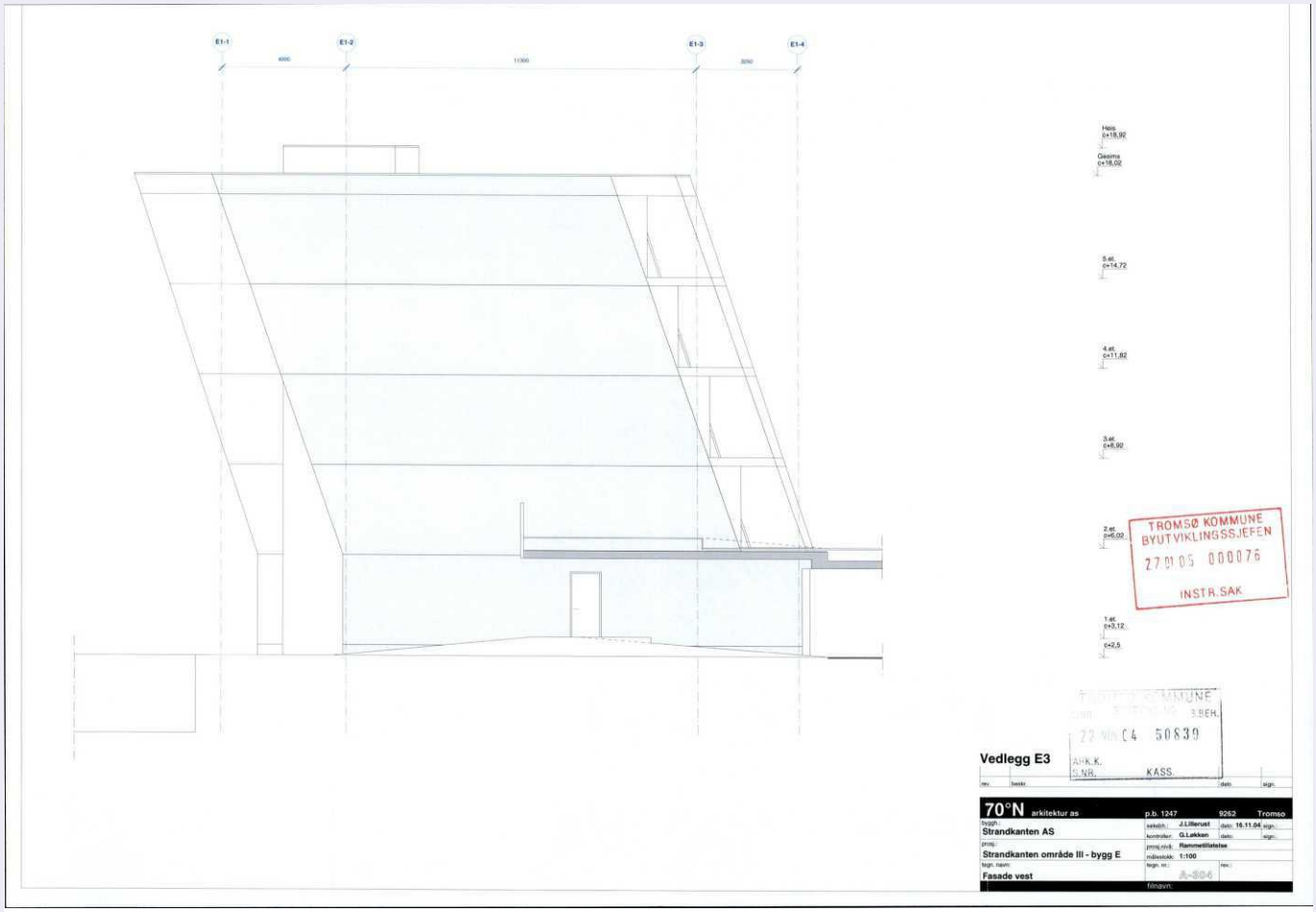
Vedlegg


EA
EB
EC
5700
5700
Heis
c+18,92
Gesims
c+18,02
5.et.
c+14,72
4.et.
c+11,62
3.et.
c+8,92
2.et.
c+6,02
1.et.
c+3,12
c+2,5
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000075
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
SBEH.
22 NOV 04 50839
APK.K.
S.NR.
KASS.
Vedlegg E3
rev.
beskr.
dato
sign.
70°N arkitektur as
p.b. 1247
9262
Tromsø
bygh.:
Strandkanten AS
saksbh.:
J.Lillerust
dato: 16.11.04
sign.:
kontrollert:
G.Løkken
dato:
sign.:
prosj.:
Strandkanten område III - bygg E
prosj.nr.:
Rammetillatelse
målestokk:
1:100
tegn. navn:
Fasade sør
tegn. nr.:
A-202
rev.:
filnavn:

Vedlegg


E2-4
E2-3
E2-2
E2-1
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
Vedlegg E3
70°N arkitektur as
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Fasade øst

Vedlegg


E1-1
E1-2
E1-3
E1-4
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
27.01.05 000076
INSTR.SAK
Vedlegg E3
70°N arkitektur as
p.b. 1247
9252 Tromsø
Strandkanten AS
Strandkanten område III - bygg E
Fasade vest
A-206

Byutvikling
Tromsø kommune

Skanska Norge AS
Strandtorget 1

9255 TROMSØ

A0AXB
200/1732 Bsak V-v

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	003720/05-RAYHAN 04/05905	Raymond Hansen **Telefon:** 77 79 04 61	27.01.2005

STRANDVEIEN 54-56/ SPITSBERGENGT. 1, 200/1732 – BOLIGBLOKK
BYGGETRINN E
GODKJENNING AV TILTAK, FORETAK OG ANSVARSRETT- RAMMESØKNAD

Type søknad: Trinn 1 – Rammetillatelse
Tiltakshaver: Strandkanten AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 0076/05**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

1. Godkjenning av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jfr § 95 a, **godkjennes rammesøknad** for boligblokk på eiendommen 200/1732.

Med hjemmel i pbl § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinjer. Plasseringen vil gi bedre uteområder og lysforhold for boligene. Gjenstående bredde på strandpromenaden må være minimum 4 meter.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl § 94 er innsendt og godkjent av kommunen, jfr pbl § 95 a.

Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket, og det må derfor **sendes melding om tidspunkt for oppstart**, når igangsettingstillatelse er gitt, jfr pbl § 97.
Kontrollansvarlig skal foreta **sluttkontroll** og levere kontrollerklæring om tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, jfr pbl § 99, SAK § 34.

2. Godkjenning av foretak.

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

Foretak med sentral godkjenning
I medhold av pbl § 98, jfr § 98 a gis ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak med sentral godkjenning:

70*Nord Arkitektur AS, TROMSØ med organisasjonsnr: 974281323 for ansvarsområder:
PRO/KPR – Bygning, tiltaksklasse 2.

Skanska Norge AS, TROMSØ med organisasjonsnr: 943049467 for ansvarsområder:
SØK – Bygning, tiltaksklasse 3.

Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr pbl § 96.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige.

Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Aktuelle saksdokumenter:
STRANDVEIEN 54-56/ SPITSBERGENGT. 1, 200/1732 – BOLIGBLOKK, BYGGETRINN E

Mottatt dato:
20.10.2004

Aktuelle plandokumenter:
Bebyggelsesplan L 13 1534

Datert:
25.02.2002

Saksopplysninger:

Rammetillatelsen gjelder boligblokk på eiendommen 200/1732.
Tiltaket skal kunne utføres innenfor de rammer som er gitt, og gir rett til å igangsette forberedende tiltak, jfr pbl § 95 a nr 1.

Søknaden gjelder oppføring av boligblokk på eiendommen 200/1732. Området er en delplan av Strandkanten planen. Boligblokken skal bygges i felt B2 III. Blokken skal oppføres i 5. etasjer og skal inneholde 20 leiligheter. Bruksarealet vil bli på 1271m². Kotehøyden vil bli innenfor planens bestemmelser.

Det ble først innlevert søknad med 6 etasjer på deler av boligblokken. Veidekke ASA kom med merknad på dette. Etter brev fra byutviklingssjefen ble høyden redusert slik at den er i samsvar med bebyggelsesplanen.

Under område B2 skal det etableres felles parkering. Krav til parkering er 0,85 parkeringsplasser pr. leilighet. Innenfor hvert byggeområde skal det etableres sykkelparkering med plass til minst 2 sykler pr. leilighet.

Felles uteoppholdsrom FU2 skal opparbeides i tråd med detaljert uteroms-/landskapsplan som er utarbeidet av fagkyndig innen landskapsarkitektur. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltak i tråd med plan igangsettes.

Det skal foreligge forpliktende utbyggingsavtale om samordnet utforming og overordnet matrialbruk for felles gangvei gjennom hele området som omfattes av reguleringsplan for Strandkanten.

Underretning med klageadgang til:
- 70'Nord Arkitektur AS, P.b. 1247, 9262 TROMSØ
- Veidekke ASA, pb 2502, 9266 TROMSØ
- Strandkanten AS, P.b. 321, 9254 TROMSØ

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.10.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 200 / 2447 / 0 / 11

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1426	Strandkanten boligbydel	Eldre reguleringsplan	26.04.2000		Turvei
1426	Strandkanten boligbydel	Eldre reguleringsplan	26.04.2000	K5a	Boliger
1426	Strandkanten boligbydel	Eldre reguleringsplan	26.04.2000	K5b	Boliger

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.10.2026

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1534-001	Delplan III, Strandkanten	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	30.08.2005	K4	Kommunalteknisk virksomhet

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			

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.10.2026

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.10.2026

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/2447/0/11

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.04.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ATLE PER MAGNE LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.04.2006			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22383531	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 22383531: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 271.0
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 271.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.01.2005	31.01.2005
IG - Igangsettingstillatelse	15.04.2005	14.09.2005
TB - Tatt i bruk	10.05.2006	16.05.2006
FA - Ferdigattest	09.08.2016	09.08.2016
EB - Endre bygningsdata	20.10.2021	20.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	51.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	237.0	0.0	237.0	0.0
H04	4	237.0	0.0	237.0	0.0
H01	4	323.0	0.0	323.0	0.0
H05	4	237.0	0.0	237.0	0.0
H03	4	237.0	0.0	237.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hjalmar Johansens gate	184		9007 TROMSØ

Kommuneplan

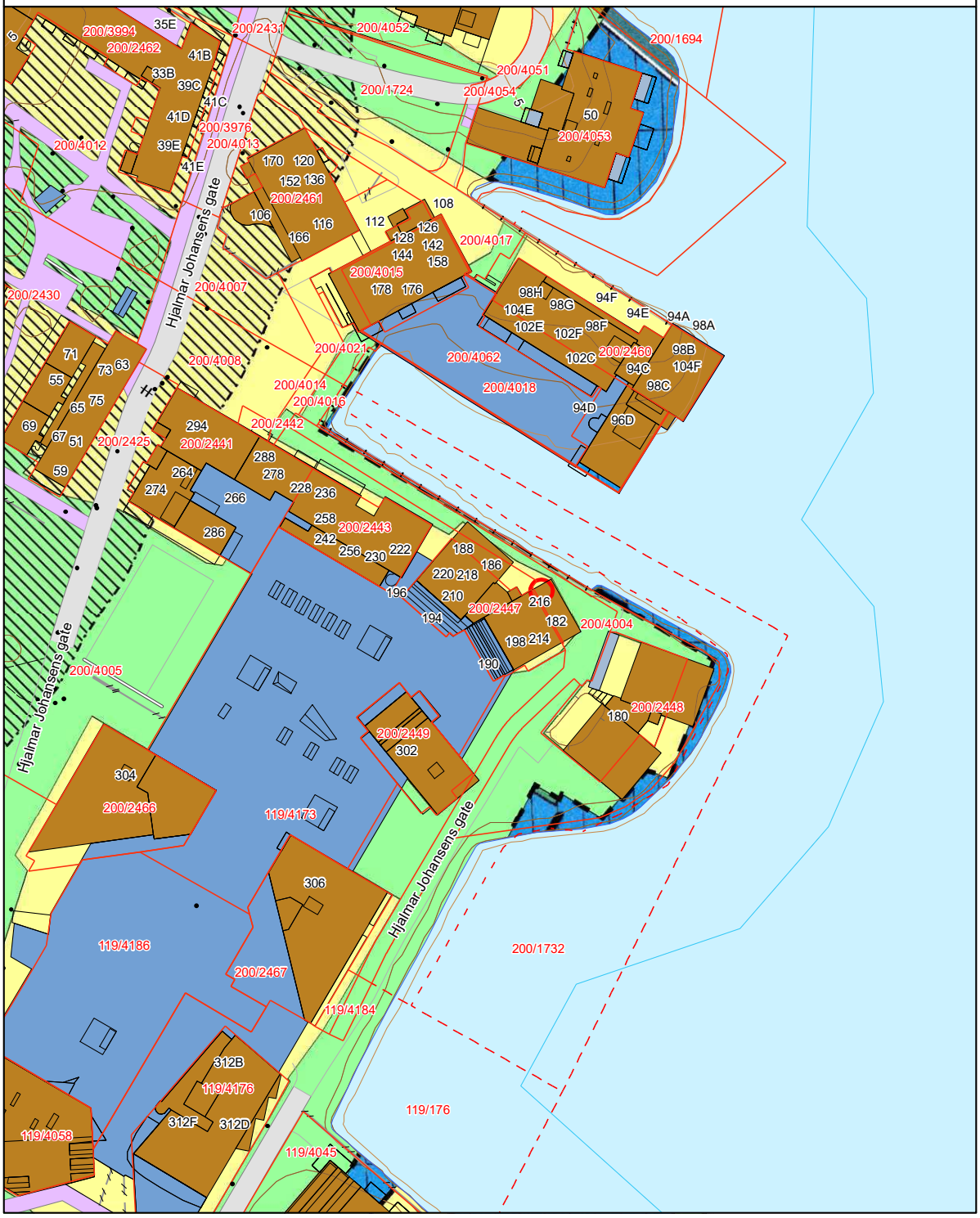
Adresse: Hjalmar Johansens gate 184, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2447/0/11

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-10-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

VannFiktivGrense

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Boligbebyggelse nåværende

Sentrumsformål nåværende

Friområde nåværende

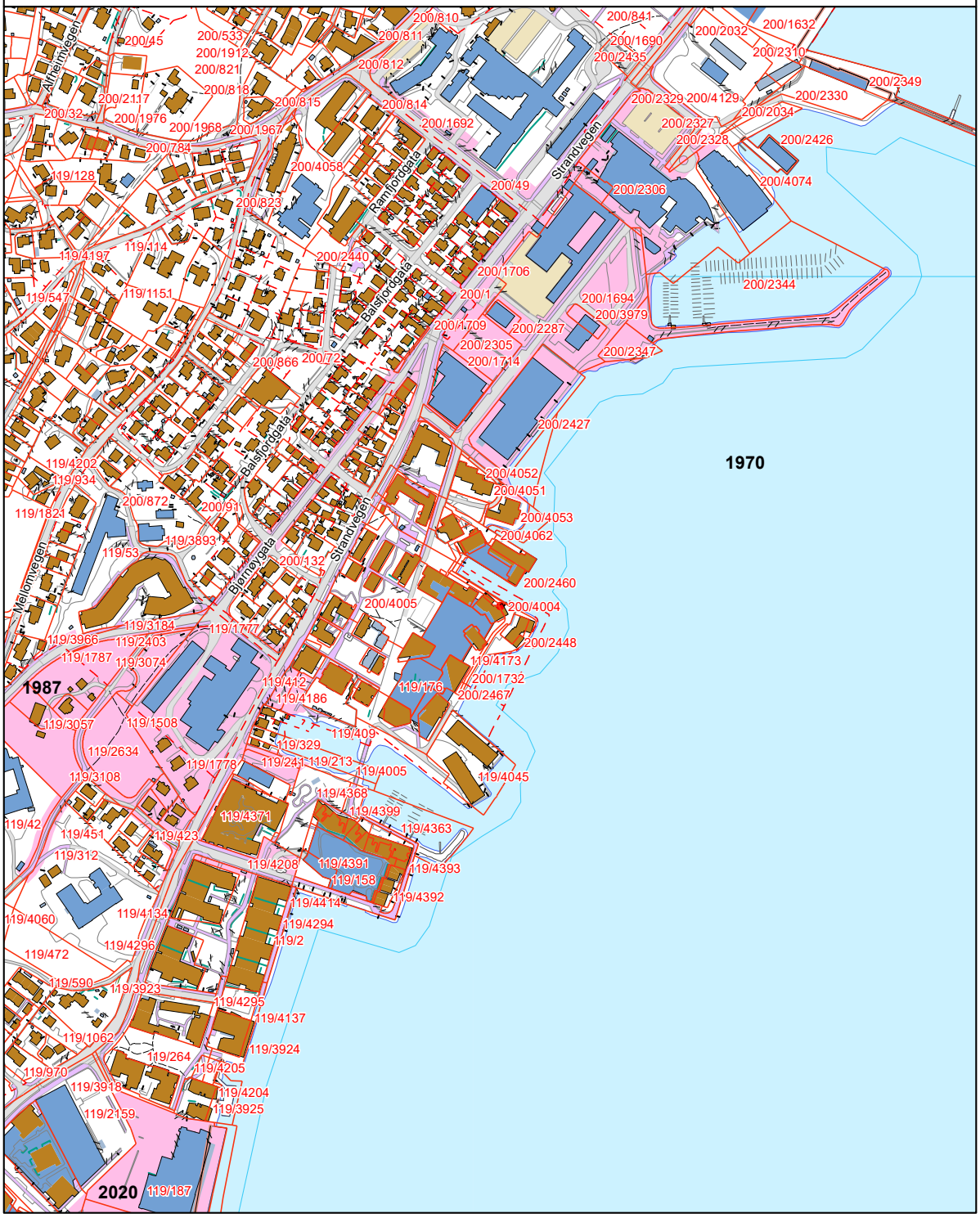
Pågående regulering

Adresse: Hjalmar Johansens gate 184, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2447/0/11
Planident:1987,1970

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-10-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Reguleringsplan

Adresse: Hjalmar Johansens gate 184, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2447/0/11

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1426
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-10-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Formålgrense
- Regulert høyde
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1620 - Gårdsplass
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 3031 - Turvei
- 3050 - Park
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Havneområde i sjø
- Turveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning / Kontor

HJALMAR JOHANSENS GATE 184

Nabolaget Sørbyen/Strandkanten - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Strandkanten Linje X31, 34	**3 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	**8 min** 0.5 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 282 elever, 17 klasser	**16 min** 1.3 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**21 min** 1.6 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**26 min** 1.9 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**22 min** 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**7 min**
Alti Nerstranda	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

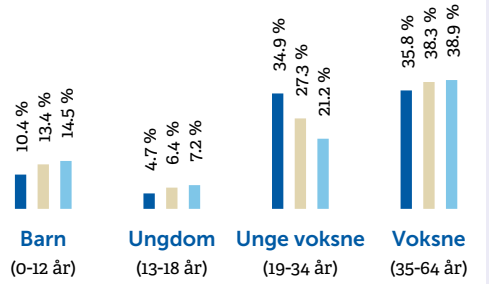
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Sørbyen/Strandkanten	1 548	1 05
Tromsø	61 644	33 8
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Strandkanten Fus barnehage (0-5 år) 58 barn
Haugenstykket barnehage (0-5 år) 80 barn
Steinerbarnehagen Tromsø (0-5 år) 31 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

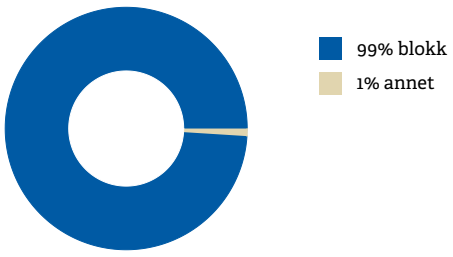
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Bjerkaker skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**12 min** 1 km
Fagerlidalen nærmiljøanlegg, ball... Ballspill	**14 min** 1 km
Feel24 Strandgata	**11 min**
Kom i Form Tromsø	**15 min**

BOLIGMASSE

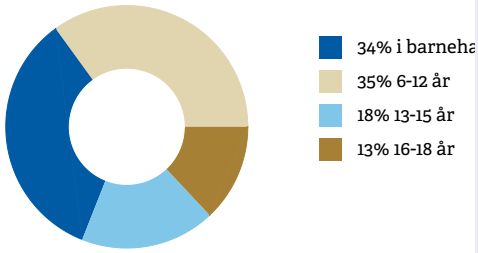


VARER/TJENESTER

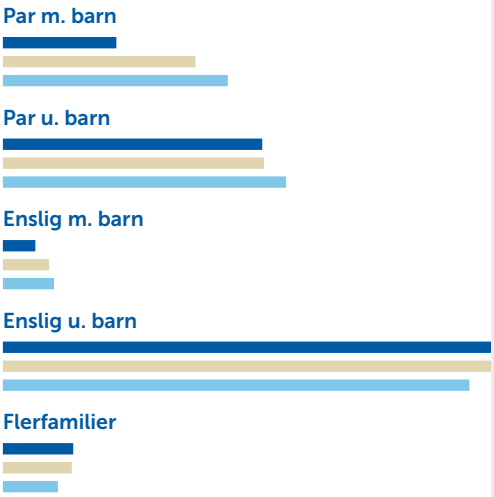
Nerstranda Senter

Apotek 1 Strandvegen

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



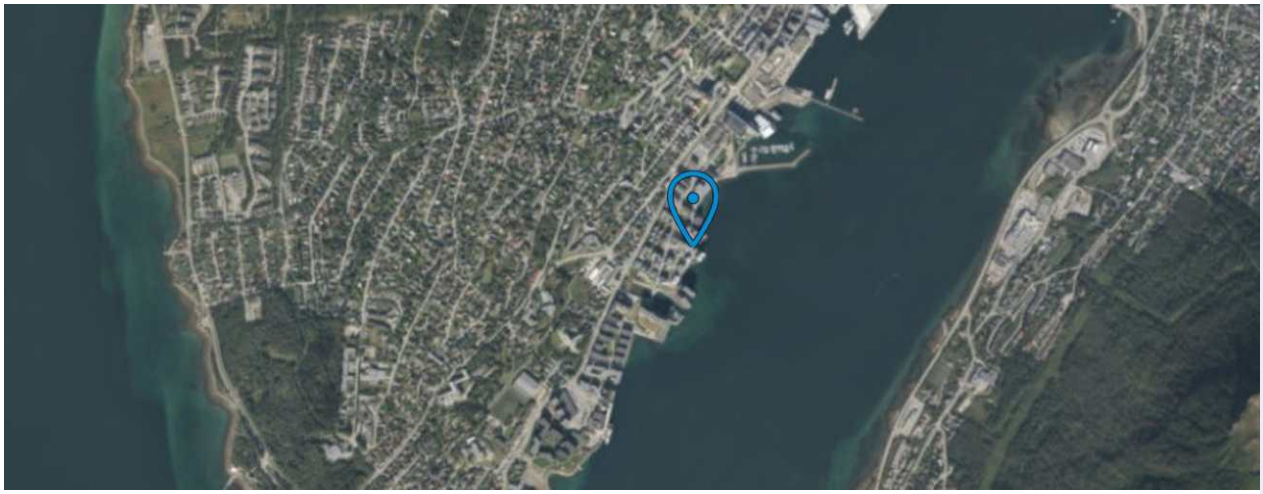
0%

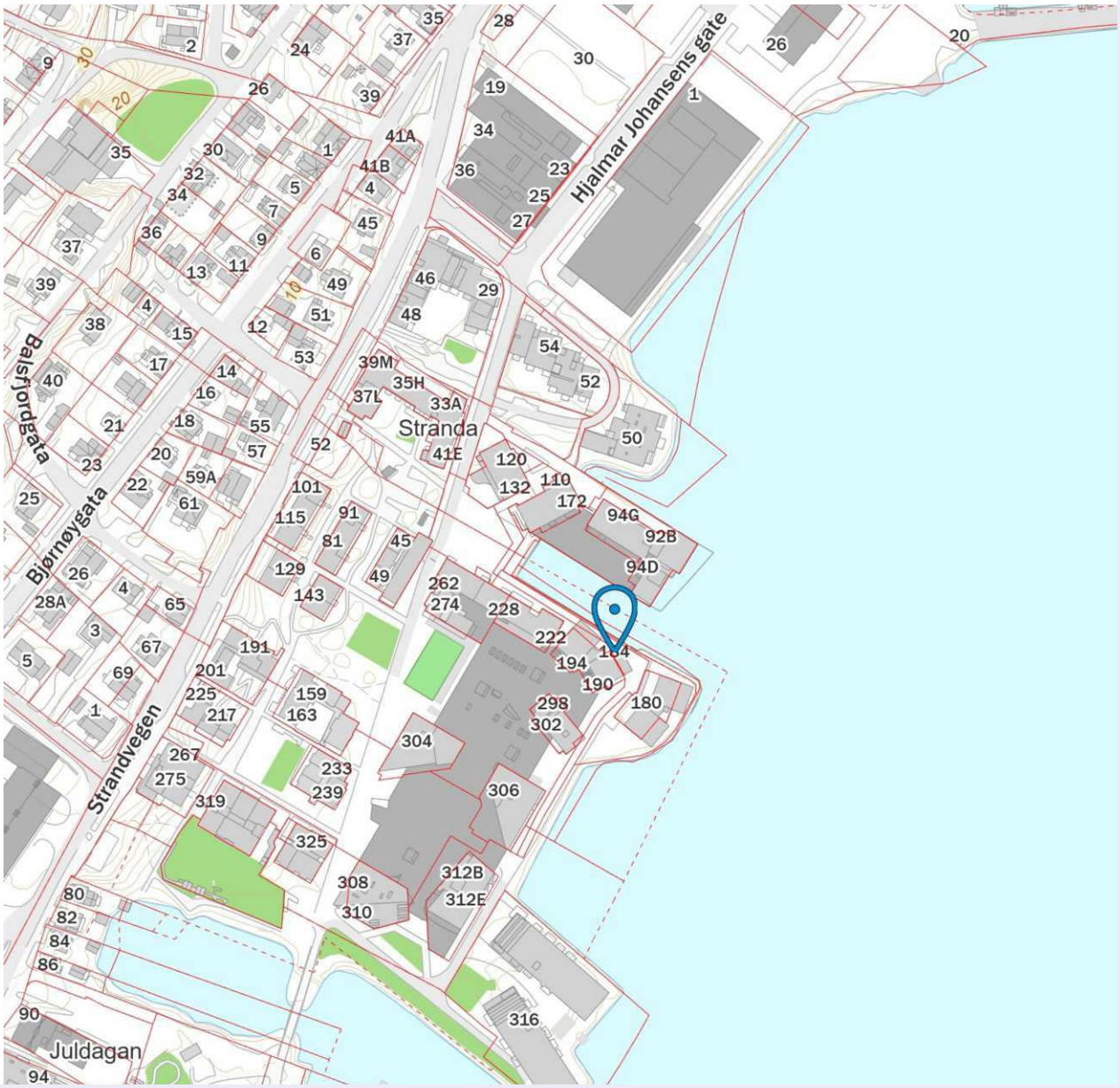
Sørbyen/Strandkanten
Tromsø
Norge

SIVILSTAND

Gift	**22%**

Vedlegg




Hjalmar Johansens gate
Stranda
Balsfjordgata
Bjørnøygata
Strandvegen
Juldagan

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260064 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Hjalmar Johansens gate 184, 9007 Tromsø
Ideell andel 1/1 i Gnr. 200, Bnr. 2447, Snr. 11, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no