

Velkommen til

Strandvegen 114A, 9006 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandvegen 114A
9006 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 533,-

BRA/BRA-i	55 / 49 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Etasje	7

Energimerke B

Velkommen til Strandvegen 114A! Lys og tidsriktig 3-roms selveierleilighet i toppetasjen med heisadkomst, god planløsning og utgang til balkong.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Bjerkaker sjøpark like sør for Tromsø sentrum, med umiddelbar nærhet til sjøen, fine rekreasjonsmuligheter i Telegrafbukta og Folkeparken, samt kort gangavstand til bussforbindelser. Boligen ligger i byggets 7. etasje med heisadkomst og har en gjennomtenkt planløsning der oppholdsrommene er samlet i en åpen stue- og kjøkkensone. Stuen har god plass til både sofahjørne og spiseplass, og herfra er det direkte utgang til balkongen med rekkverk i glass og aluminium. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, benkebelysning og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Videre rommer leiligheten to soverom, en flislagt entré og et helfliset bad med gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Innvendig oppbevaring ivaretas av en bod med el-skap og ventilasjonsaggregat, og i underetasjen disponerer seksjonen en ekstern sportsbod. Boligen har balansert ventilasjon samt vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme, og sameiet har en felles gjesteleilighet tilgjengelig for beboerne.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Strandvegen 114A, 9006 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 119, Bnr. 4358, Snr. 66, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 522 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 110 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 111 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 064,- 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.

Sameiet Strandvegen 114A
Sameiet består av 71 boligseksjoner. Forretningsfører er Bonord, styreleder er Vegard Strand Dahle og kontaktinformasjonen til styreleder er: bjerkakersjopark114A@mittbonord.no. Dyrehold er tillatt. Det er pliktig medlemskap i Bjerkaker Sjøpark velforening.

Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på kr 451 800 og det budjsetteres med et overskudd for 2026 med kr 339 772.

Bjerkaker Sjøpark Velforening
Boligselskapene som i Bjerkaker Sjøpark til enhver tid plikt til å drifte Bjerkaker Sjøpark Velforening og betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Eier(ne) av en andel blir automatisk medlem i velforeningen gjennom kjøpet av seksjonen, mens selger(ne) samtidig automatisk trer ut som medlem i velforeningen. Velforeningen eier en anleggseiendom under bakken som benyttes i fellesskap mellom boligselskapene i Bjerkaker Sjøpark. I tillegg eier velforeningen eiendom med gnr. 119 bnr. 4361 som utgjør uteområdene som benyttes i fellesskap mellom de seks boligselskapene.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 533,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 1 343
Tilleggsytelser:
Internett 1000/1000 kr 215
Kontigent velforening kr 575
Gulvvarme (4812 - 66) kr 200
Varmtvann (4811 - 66) kr 200

Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

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

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

Areal
BRA - i: 49 m²

BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3-roms selveierleilighet
BRA-i: 49 m²,
BRA-e: 6 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
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
7

Parkering
Leiligheten har ikke parkeringsplass. Selger opplyser at det er mulig å leie parkeringsplass fra andre i sameiet. Eventuell leieavtale må inngås separat og følger ikke med eiendommen ved salg.

Sameiebrøk
49/4496

Sameiets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 4358, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 1 279 m². Iht. matrikkelrapport datert 18.08.2026 av TROMSØ kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Sameiets tomt er i stor grad bebygget. Området rundt er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte internveier. De seks boligsammenslutningene i Bjerkaker Sjøpark deler store utvendige fellesområder som eies og driftes i fellesskap av Bjerkaker Sjøpark Velforening.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/fundamenter av betong.

Terrengforhold:
Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 1 279 m². Området rundt er opparbeidet tomt med plen, beplantning og asfalterte internveier.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Byggeår
2018 ifølge kommunen.

Innhold
3-roms selveierleilighet beliggende i 7. etasje, med adkomst via felles oppgang og midtkorridor med heis.

7. etasje:

BRA-i 49 m²: Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod, stue/kjøkken (åpen stue- og kjøkkenløsning).

Underetasje
BRA-e 6 m²: Sportsbod.

I tillegg kommer Terrasse-og balkongareal (TBA) på ca. 7 m².

Rom som ligger utenfor boenheten (sportsbod), men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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 02.12.2016. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er oppført i 2018 og har gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er integrert i den åpne stue- og kjøkkenløsningen i leilighetens østlige del. Innredningen har laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Ventilatoren har avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad/vaskerom:
Baderomskabin fra 2018 med utstedt teknisk godkjenning (Sintef-godkjenning). Flislagte vegger, lakkerte metallplater i himling og flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler og foliemembran. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Fliser og parkett. Det er gulvvarme i entré, stue og baderom.
Vegger: Malt gips og betong.
Himling: Malt gips, systemhimling og betongelementer.

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

Innvendige dører:
Leiligheten har fabrikkmalte formpressede innvendige dører.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i rørskap på badet.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i boden. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk via det balanserte anlegget.

Varmtvannstank:
Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer er plassert i boden. Anlegget er av relativt ny dato og har utstedt samsvarserklæring. Jordfeilbryter ble skiftet i 2026 etter gjennomført el-tilsyn.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten i 7. etasje, der ventilasjonsaggregat og el-skap er plassert. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern sportsbod på ca. 6 m² i underetasjen.

Det er ikke registrert tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 9: Faglært arbeid: Det ble i 2026 påvist tysk kakkerlakk i en annen leilighet i sameiet. Anticimex gjennomførte skadedyrbekjempelse i den aktuelle leiligheten. Det er ikke registrert skadedyr i fellesområder eller i denne leiligheten.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Jordfeilbryter ble skiftet i sikringsskap i 2026 etter gjennomført offentlig el-tilsyn.

Pkt. 18: Det er i 2026 mottatt et planinitiativ fra Tromsø kommune om en detaljregulering av Sjøkanten senter.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med PVC-duk eller tilsvarende.

Veggkonstruksjon:
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende vegger av bindingsverk. Yttervegger er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass, utvendig tekket med aluminiums beslag.

Dører:
Inngangsdør til leilighet er en kompakt laminert dør. Balkongdør er en isolert tredør med 2-lags isolerglass og utvendig alu-kledning.

Balkonger/terrasser:
Balkong på ca. 6,7 m² med utgang fra stuen. Rekkverk av aluminium og glass med en høyde på ca. 120 cm. Konstruksjon av stål innfestet i bygningskroppen.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og praktisk beliggenhet på sjøsiden av Strandvegen på Bjerkaker, like sør for Tromsø sentrum. Her bor man i et etablert boområde med umiddelbar nærhet til sjøen, sundet og fine rekreasjonsområder, samtidig som veien inn til bykjernen er kort både til fots, med sykkel og med buss.

Hverdagslogistikken er enkel med gode servicetilbud like i nærheten. Dagligvarehandelen gjøres unna til fots med både Rema 1000 og Eurospar i nærområdet, i tillegg til apotek og post i butikk. Kollektivforbindelsen er en kort gåtur unna, som gir hyppige avganger inn til sentrum og videre til øvrige deler av byen.

Sørenden av Tromsøya byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. En kort spasertur unna finner du populære Telegrafbukta med badestrand, store grøntarealer og vidstrakt utsikt mot sundet og fjellene på Kvaløya. Like ved ligger Folkeparken og Kjærlighetsstien, som knytter seg direkte til det sammenhengende lysløypenettet over øya med skiløyper på vinterstid og fine stier på sommerstid. I tillegg ligger treningssentre, Polaria og sentrumskjernens utvalg av spisesteder og kulturtilbud i behagelig gang- og sykkelavstand.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 16.11.2018 for boligblokk. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen inneholder vilkår om gjenstående arbeider knyttet til beplantning av plen og busker, samt mindre kompletteringsarbeider for balkong-/terrasseinnglassing og utomhusarbeider for øvrige blokker. Gjenstående arbeider skulle utføres innen 03.06.2019.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme i entré og stue. Termostatstyrte elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

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

Energimerking
Boligen har fått energimerke B og oppvarmingskarakter Grønn.

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

Internett- og tv-leverandør
Kostnader for internett er inkludert i felleskostnadene. Hastigheten er 1000/1000 mps.

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 er korttidsutleie av hele boligseksjonen begrenset til maksimalt 60 døgn årlig. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold, og korttidsutleie medfører meldeplikt til styret.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boligbebyggelse - blokkbebyggelse innenfor felt BBB3(C) i henhold til Detaljregulering Lanesbukt (plan-ID 1657), vedtatt 26.08.2015.

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

Eiendommen berøres av hensynssone H410 (Støysone - Krav vedr. infrastr.). Reguleringsbestemmelsene krever at bebyggelsen skal ha tilfredsstillende støyforhold innendørs, på fasade og på uteareal, noe som må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Støynivå på felles uteareal for bolig skal ikke overstige Lden = 55 dB.

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 960 038,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 840 153,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Vilde Elshaug Hansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1489768
Dato: 01.11.2018
SNR: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49 / 4496

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2831
Dato: 04.03.1997
Bestemmelse om adkomstrett

Rett til å ha stående og vedlikeholde pumpestasjon.
Rett til å ha/etablere biloppstillingsplass for 1 bil
Rettighetshaver: Tromsø kommune
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Lars Emil Brattland i MOTAKST AS den 30-08-2026.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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 30.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 25.08.2026
- Vedtekter datert 01.11.2018
- Husordensregler
- Protokoll fra årsmøte datert 26.03.2026
- Bygningstegninger datert 02.12.2016
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 16.11.2018
- Matrikkelrapport datert 16.09.2025

- Grunnkart datert 18.08.2026
- Kommuneplankart datert 29.03.2017
- Reguleringsplankart datert 26.08.2015
- Reguleringsbestemmelser datert 03.03.2022
- Tinglyste erklæringer datert 04.03.1997
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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



























Plantegning



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

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

STRANDVEGEN 114A

Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Lanesbukta	Linje X31, 33, 34	3 min / 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes		13 min

SKOLER

Bjerkaker skole (1-7 kl.)	7 min
282 elever, 17 klasser	0.5 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	12 min
102 elever, 10 klasser	0.9 km
Fagereng skole (1-7 kl.)	24 min
348 elever, 21 klasser	1.9 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	5 min
288 elever, 14 klasser	2.3 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	6 min
479 elever, 43 klasser	2.7 km
Kongsbakken videregående skole	4 min
620 elever, 23 klasser	2.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	5 min
60 elever, 2 klasser	2.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

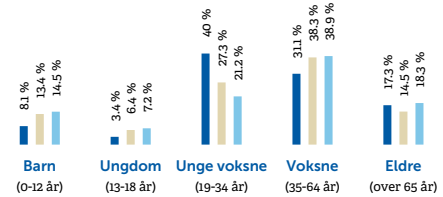
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerkaker barnehage (1-5 år)	5 min
23 barn	0.3 km
Skogstua barnehage (1-5 år)	6 min
13 barn	0.4 km
Strandkanten Fus barnehage (0-5 år)	10 min
58 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strandvegen	3 min
Post i butikk	0.2 km
Eurospar Strandveien	3 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

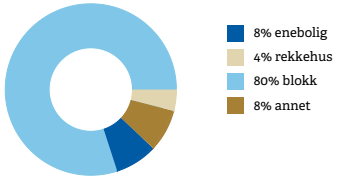
STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

SPORT

Bjerkaker skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Tromsø lærerhøgskole	8 min
Aktivitetshall	0.5 km
EVO Tromsø Sør	10 min
Feel24 Strandgata	20 min

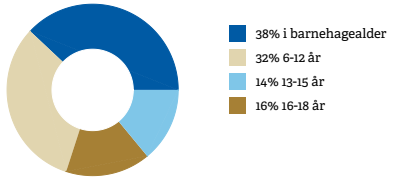
BOLIGMASSE



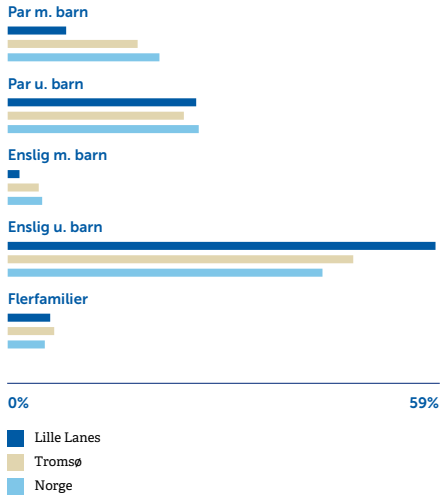
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	21 min
Apotek 1 Strandvegen	2 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

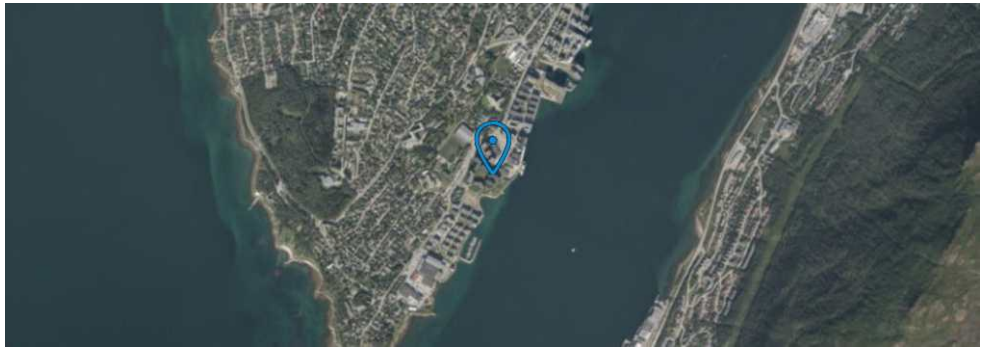


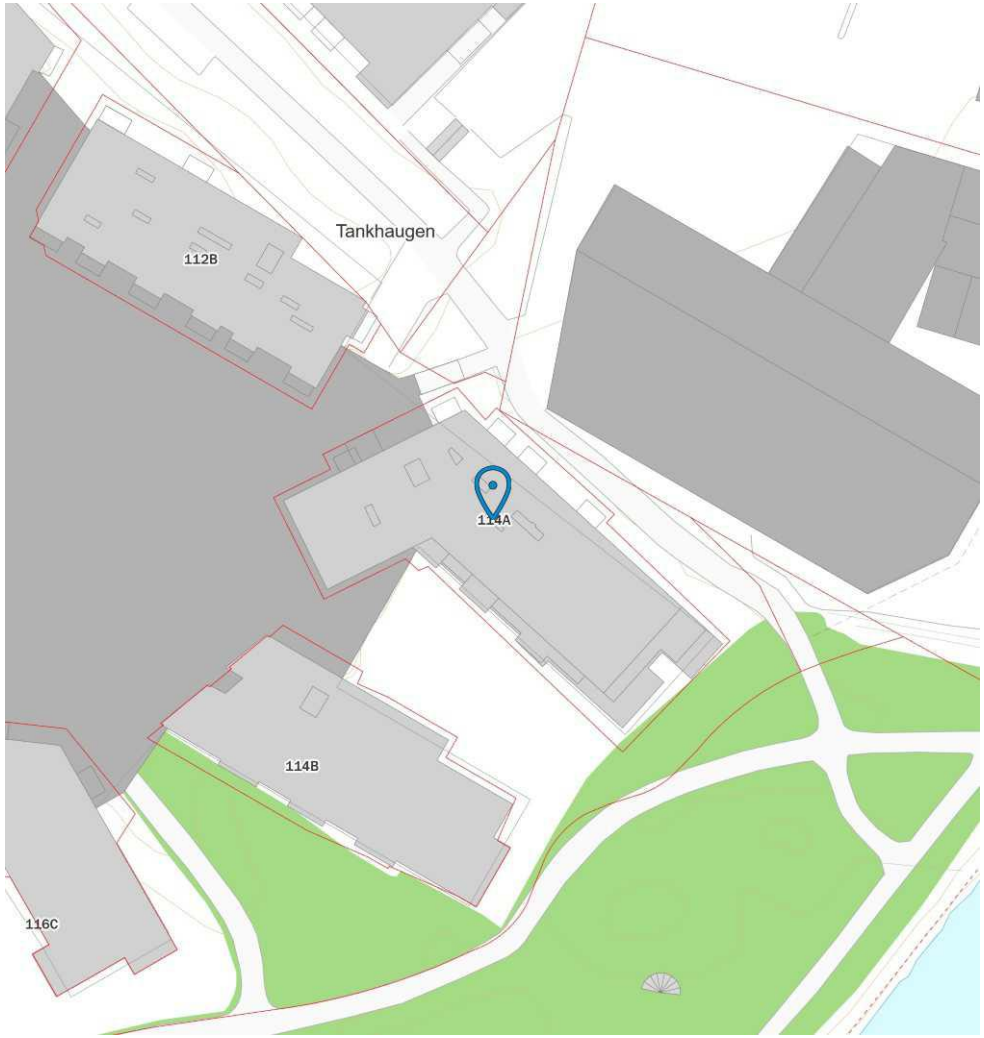
SIVILSTAND

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

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

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





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

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet
Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 4358, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-5189 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TE2317

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4358
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveierleilighet

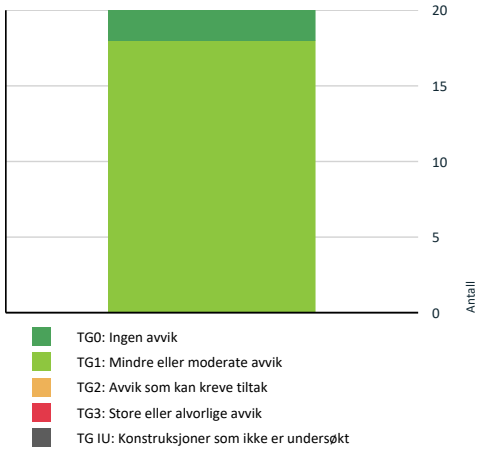
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4358
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass, utvendig tekket med aluminiums beslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør.
Balkongdør: Isolert tredør med 2-lags isolerglass og utvendig alu-kledning.

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Balkong på ca. 6,7 m2 med utgang fra stuen.
Rekkverk av aluminium og glass med en høyde på ca. 120 cm.
Konstruksjon av stål innfestet i bygningskroppen.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4358
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvene har fliser og parkett.
Det er gulvvarme i entré, stue og baderom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malt gips og betong.
Himlingene har malt gips, systemhimling og betongelementer.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

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

⚠ Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har fabrikkmalte formpressede dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
I henhold til eiers egenerklæring har det i 2026 vært registrert tysk kakerlakk i en annen boenhet i sameiet. Det er opplyst at det ikke har vært registrert skadedyr i aktuell leilighet eller i fellesarealene. Skadedyrfirma skal ha utført tiltak i den berørte boenheten.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet består av en baderomskabin.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet har utstedt teknisk godkjenning som dokumentasjon.
Sintef-godkjenning: TG 2183.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingene har lakkerte metallplater.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er termostatstyrte elektriske varmekabler i rommet.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og foliemembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4358
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtsone er besiktet fra inspeksjonsluke i stuen. Det ble ikke registrert noen unormale forhold.



Rørsjakt bak våtsone.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.



Kontroll av røropplegg.



7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk via balansert anlegg.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er plassert i boden.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er varmet opp med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmesystem.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som

Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4358
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

er synlig i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer er plassert i boden.

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det har nylig vært utført el-tilsyn i leiligheten, hvor ett avvik ble utbedret. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

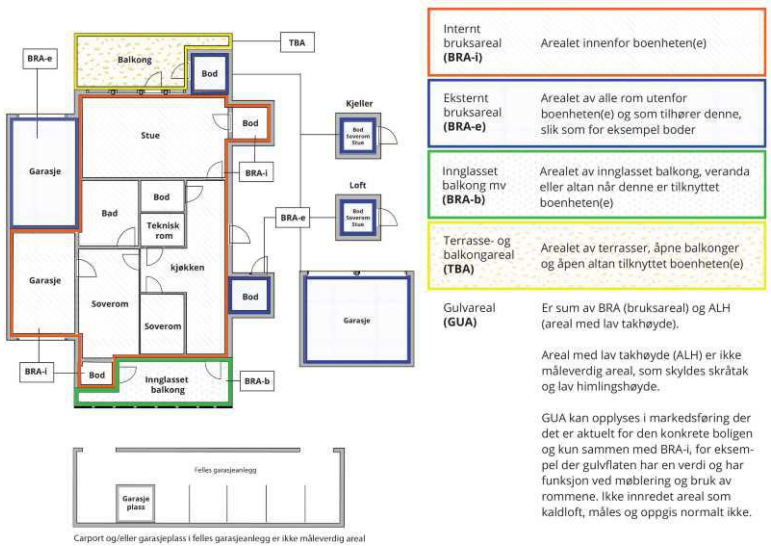
Hva er måleverdig areal?

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.

Strandvegen 114A , 9006 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 4358
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Arealer

3-roms selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. etasje	49			49	7
Underetasje		6		6	
SUM	**49**	**6**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod, stue/kjøkken		
Underetasje		Sportsbod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ble skiftet jordfeilbryter i sikringsskap etter gjennomført EL tilsyn i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Vilde Elshaug Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	4358		66		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandvegen 114A

Hjemmelshaver
Hansen Vilde Elshaug

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eierandel
49 / 4496

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 7. etasje og har adkomst via felles oppgang og midtkorridor med heis. Sentral og praktisk beliggenhet på sjøsiden av Strandvegen med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvare og en rekke andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for "Lanesbukt", Plan-ID 1657. Ikrafttredelse 26.08.2015.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 1 279 m².
Området rundt er opparbeidet tomt med plen, beplantning og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.

Det er kjent pågående planarbeid i nærområdet.
For Sjøkanten senter, plan-ID 2020, er det varslet oppstart av detaljregulering. Planen er under behandling og er ikke endelig vedtatt. Det er også kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Bjerkakerbukta, plan-ID 1971, mellom Tromsø kommune og Bjerkakerbukta AS. Denne planen er heller ikke endelig vedtatt. Forhandlingene gjelder gjennomføring av planlagt utbygging og tilhørende offentlig infrastruktur.
Kilde: Tromsø kommune.

Servitutter

04.03.1997 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rett til å ha stående og vedlikeholde pumpestasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å ha/etablere biloppstillingsplass for 1 bil
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Tromsø kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
OVERFØRT FRA: Knr:5501 Gnr:119 Bnr:4358

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av offentlig- og privat tjenesteyting og tilsvarende blokkbebyggelse.

Hensynssone

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
- Krav vedr. infrastruktur (H410_H410)

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/fundamenter av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende vegger av bindingsverk.
Yttervegger er utvendig kledd med stående bordkledning.
Vinduer og dører med 2-lags isolerglass.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med PVC-duk eller tilsvarende.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren gulvvvarme (fjernvarme) og elektrisitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.08.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Teknisk godkjenning på våtroms-modul	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	30.08.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	25.08.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.08.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	02.12.2016	Godkjente bygningstegninger av boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	16.11.2018	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	20.11.2018	Samsvarserklæring på el-installasjonen i leiligheten.	Gjennomgått		Nei
DLE	07.04.2026	Tilsynsrapport fra DLE vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse	
Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349056**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300604856**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **4358**
Seksjonsnummer **66**	Bruksenhetsnummer **H0704**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
89,64



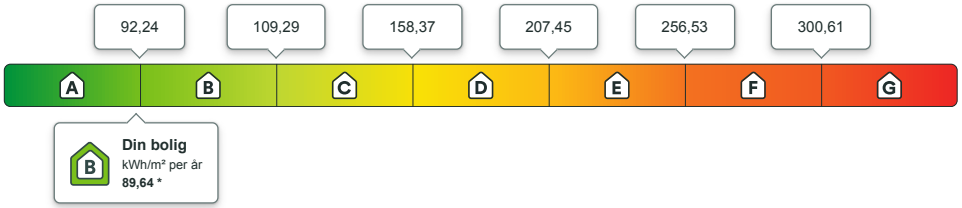
Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



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

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 679,42	**113,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Hansen, Vilde Elshaug
25.08.2026
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

Vilde Elshaug Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandvegen 114A
9006 Tromsø

5501-119/4358/0/66

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Skadedyr i form av tysk kakkerlakk i en annen leilighet i sameiet. Ikke i fellesområder eller egen enhet.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Ble satt ut feller og fjernet skadedyr fra den aktuelle leiligheten.

Tekniske installasjoner

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

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

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Tromsdalen Elektro.
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeid i sikringsskap etter gjennomført offentlig EL tilsyn. Ble skiftet jordfeilbryter.

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?
• **Ja**

Det er i 2026 mottatt et planinitiativ fra Tromsø kommune på en detaljregulering av Sjøkanten senter.

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport fra mai 2024.

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tromsø kommune

CONSTO AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-19/01113-2	Bjørnar Eivind Kuivalainen +47 48293457	18.12.2019

STRANDVEGEN 114 A, 119/4358, 4378, 2159, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GRØNTAREAL

Eiendom (gnr/bnr): 119/4358, 4378, 2159
Ansvarlig søker: CONSTO AS
Tiltakshaver: BJERKAKER SJØPARK AS

Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for offentlig grøntareal O_G2 og O_GP3 på eiendommen 119/2159 og119/4378. Tillatelse til tiltak er gitt i sak 16/9067.

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Søker har bekreftet at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Midlertidig brukstillatelse søkes for
Deler av tiltaket Søknaden gjelder følgende deler av tiltaket: Ref. følgebrev



Disse to feltene er overtatt av Tromsø kommune, ref. vedlagte overtakelsesprotokoll. For de øvrige feltene blir det søkt om midlertidig brukstillatelse så snart de er overtatt av Tromsø kommune.

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende: Ingen Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Ref. følgebrev

Gjenstående arbeider skal utføres innen 2021-07-01, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkers forslag.

Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført skal sendes byggesakskontoret ved fristens utløp. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt.

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

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

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms og Finnmark. 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.

Sissel Henriksen
Fungerende enhetsleder
Seksjon for byutvikling byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
189221083_Gjennomfoeringsplan
189221083_Uttalelse_fra_offentlig_myndighet

Kopi til:
BJERKAKER SJØPARK AS

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ 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 og Finnmark 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 https://innsyn.tromso.kommune.no/byggsak
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

CONSTO AS
Postboks 6154

9291 TROMSØ

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Saksbehandler:**	**Dato:**
Erik Mikalsen	71842/18-BJOKUI	Bjørnar Eivind Kuivalainen	16.11.2018
	Sak nr: 16/9067	**Telefon:** 482 93 457	

STRANDVEGEN 114A, 119/4358 - BBB3 C - BOLIGBLOKK

Tiltakshaver: BJERKAKER SJØPARK AS

Vedtaksnummer: 1908/18. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for boligblokk på eiendommen 119/4358. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 232/17(rammetillatelser), 1043/17, 1088/17, 1146/17, 1836/17, 1837/17, 918/18 (igangsettingstillatelser), 1854/18 (dispensasjon).

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen er ikke oppfylt. Det foreligger utbyggingsavtale i saken. Det er gitt dispensasjon i vedtak 1854/18 for midlertidig atkomst, samt fra krav om opparbeidelse av o_G3.

Søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende: Beplantning av plen og busker, samt mindre kompletteringsarbeider balkong-/terrasseinnglassing Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Utomhusarbeider for øvrige blokker

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

Gjenstående arbeider skal utføres innen **2019-06-03** , jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkers forslag.

Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført skal sendes byggesakskontoret ved fristens utløp. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt.

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

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

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

Berit J. Ballari
fungerende byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:
- BJERKAKER SJØPARK AS, Postboks 6154, 9291 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.


26.00
13 200
25.50
6.40
5 4 3 2 1 0
Fasade sør-vest-del 1 1:200
Rammesøknad
Bjerkaker Sjøpark AS
Bjerkaker Sjøpark
Rygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø
16-008
119/414
27.09.2018
1:200
A3
Fasade sør-vest del 1
A40-1
HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR



Fasade sør-vest-del 2 1:200

Rammesøknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø

Fasade sør-vest del 2

A40-2

HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR



Fasade sør-øst-del 1 1:200

Rammesøknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø

Fasade sør-øst del 1

A40-3

HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR



Fasade sør-øst-del 2 1:200

Rammesøknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø

Fasade sør-øst del 2

27.09.2016 1:200 (A3)

A40-4

HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR



Fasade nord-øst 1:200

Rammesøknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø

Fasade nord-øst

27.09.2016 1:200 (A3)

A40-5

HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR



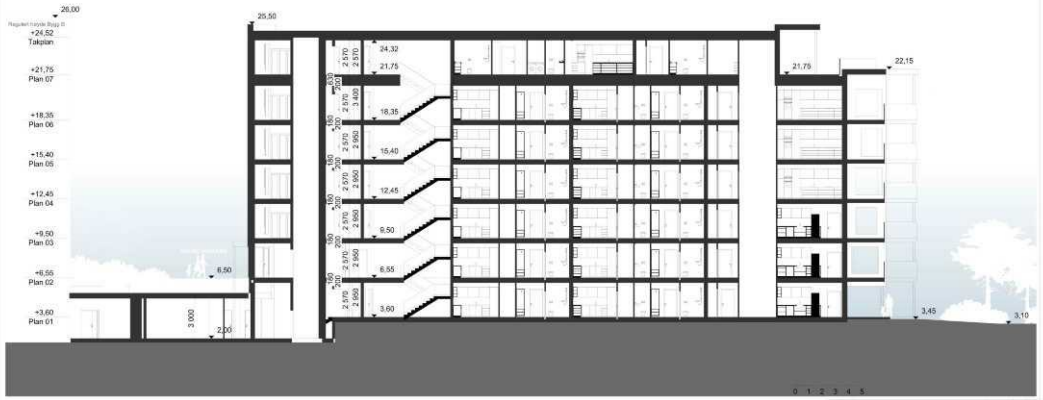
Fasade nord-vest 1:200

Rammesøknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø
27.09.2016 1:200 (A3)
Fasade nord-vest
A40-6

HAMPEROKKEN ARKITEKTUR



A 1:200

Rammesøknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø
27.09.2016 1:200 (A3)
Snitt A
A30-01

HAMPEROKKEN ARKITEKTUR



Rammeseknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9007 Tromsø

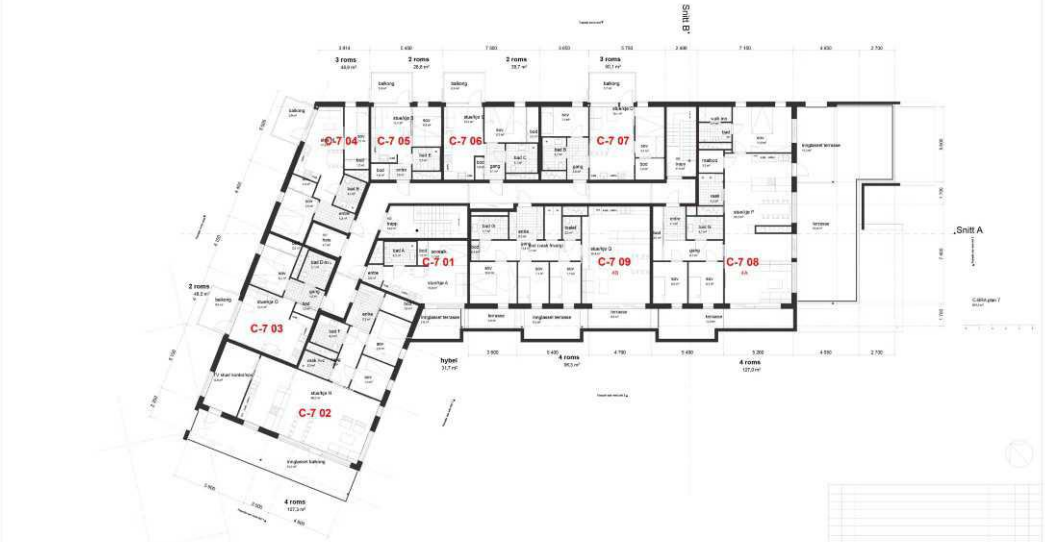
Snitt B

16-009 | 119414

27.09.2016 | 1:200 | A3

A30-02

HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR



Rammeseknad

Bjerkaker Sjøpark AS

Bjerkaker Sjøpark
Bygg C
Strandvegen 114, 9006 Tromsø

Leilighetsplan 07-C - toppetasje

16-009 | 119414

02.12.2016 | 1:200 | A3

A20-07

HAMPEROKKEN
ARKITEKTUR

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602430144
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916050852	BJERKAKER SJØPARK AS		Postboks 6154, 9291 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	119	4358

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4358	0	1	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	2	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	3	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	4	81 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	5	95 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	6	79 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	7	68 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	8	33 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	9	79 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	10	75 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	11	30 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	12	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	13	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	14	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	15	84 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	16	101 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	17	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	18	71 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	19	33 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1489768 Tinglyst: 01.11.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1489768/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 14:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4358	0	20	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	21	78 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	22	49 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	23	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	24	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	25	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	26	84 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	27	101 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	28	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	29	71 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	30	33 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	31	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	32	78 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	33	49 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	34	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	35	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	36	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	37	84 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	38	101 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	39	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	40	71 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	41	33 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	42	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	43	78 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	44	49 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	45	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	46	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	47	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	48	84 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	49	101 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	50	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	51	71 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	52	33 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1489768/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 14:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1489768/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 14:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	119	4358	0	53	114 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	54	47 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	55	49 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	56	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	57	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	58	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	59	84 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	60	101 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	61	82 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	62	71 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	63	33 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	64	114 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	65	47 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	66	49 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	67	29 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	68	39 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	69	50 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	70	130 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei
1902	119	4358	0	71	98 / 4496	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

25.10.2018 10.38

Side 3 av 15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1489768/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 14:47

Rett kopi bekreftes: 14.09.18
Codex Advokat Tromsø AS
Sign:

TINGLYSNINGS-EKSEMPLAR

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Codex Advokat Tromsø AS v/ Guro Haug Nilsen	989 527 312	guro.nilsen@codex.no
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 447	9255	Tromsø	971 10 306

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1902	Tromsø	119	4358	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 050 852	Bjerkaker Sjøpark AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = sameiseksjon bolig **SN** = sameiseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	29		13	B	39		25	B	50		37	B	84		49	B	101	
2	B	39		14	B	50		26	B	84		38	B	101		50	B	82	
3	B	50		15	B	84		27	B	101		39	B	82		51	B	71	
4	B	81		16	B	101		28	B	82		40	B	71		52	B	33	
5	B	95		17	B	82		29	B	71		41	B	33		53	B	114	
6	B	79		18	B	71		30	B	33		42	B	82		54	B	47	
7	B	68		19	B	33		31	B	82		43	B	78		55	B	49	
8	B	33		20	B	82		32	B	78		44	B	49		56	B	29	
9	B	79		21	B	78		33	B	49		45	B	29		57	B	39	
10	B	75		22	B	49		34	B	29		46	B	39		58	B	50	
11	B	30		23	B	29		35	B	39		47	B	50		59	B	84	
12	B	29		24	B	39		36	B	50		48	B	84		60	B	101	
	Sum tellere:	4496			Nevner =	4496													

Dato: 14.09.18

Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 15

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	82		85				109				133				157			
62	B	71		86				110				134				158			
63	B	33		87				111				135				159			
64	B	114		88				112				136				160			
65	B	47		89				113				137				161			
66	B	49		90				114				138				162			
67	B	29		91				115				139				163			
68	B	39		92				116				140				164			
69	B	50		93				117				141				165			
70	B	130		94				118				142				166			
71	B	98		95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		4496				Nevner =		4496											

Dato	Innsenderens underskrift
14.09.18	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tromsø 14/9-18 kl 08.40		Trond Petter Robertsen, på vegne av Bjerkaker Sjøpark iht. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1902	TROMSØ	119	[illegible]	

Dato	Underskrift	Stempel
26.10.18		TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKTOREN

Dato	Innsenderens underskrift
14.09.18	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.09.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

SEKSJONERINGSKART

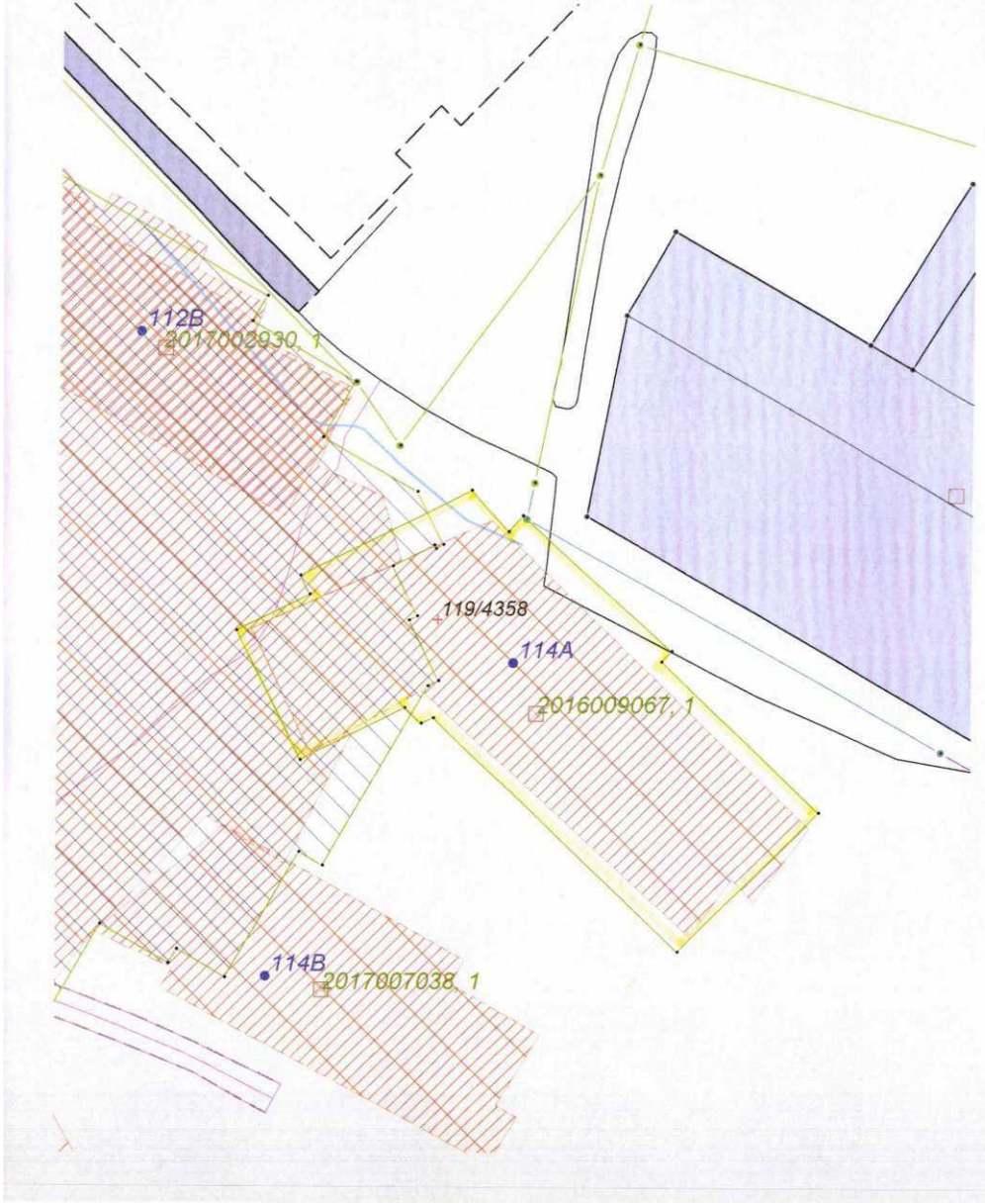
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

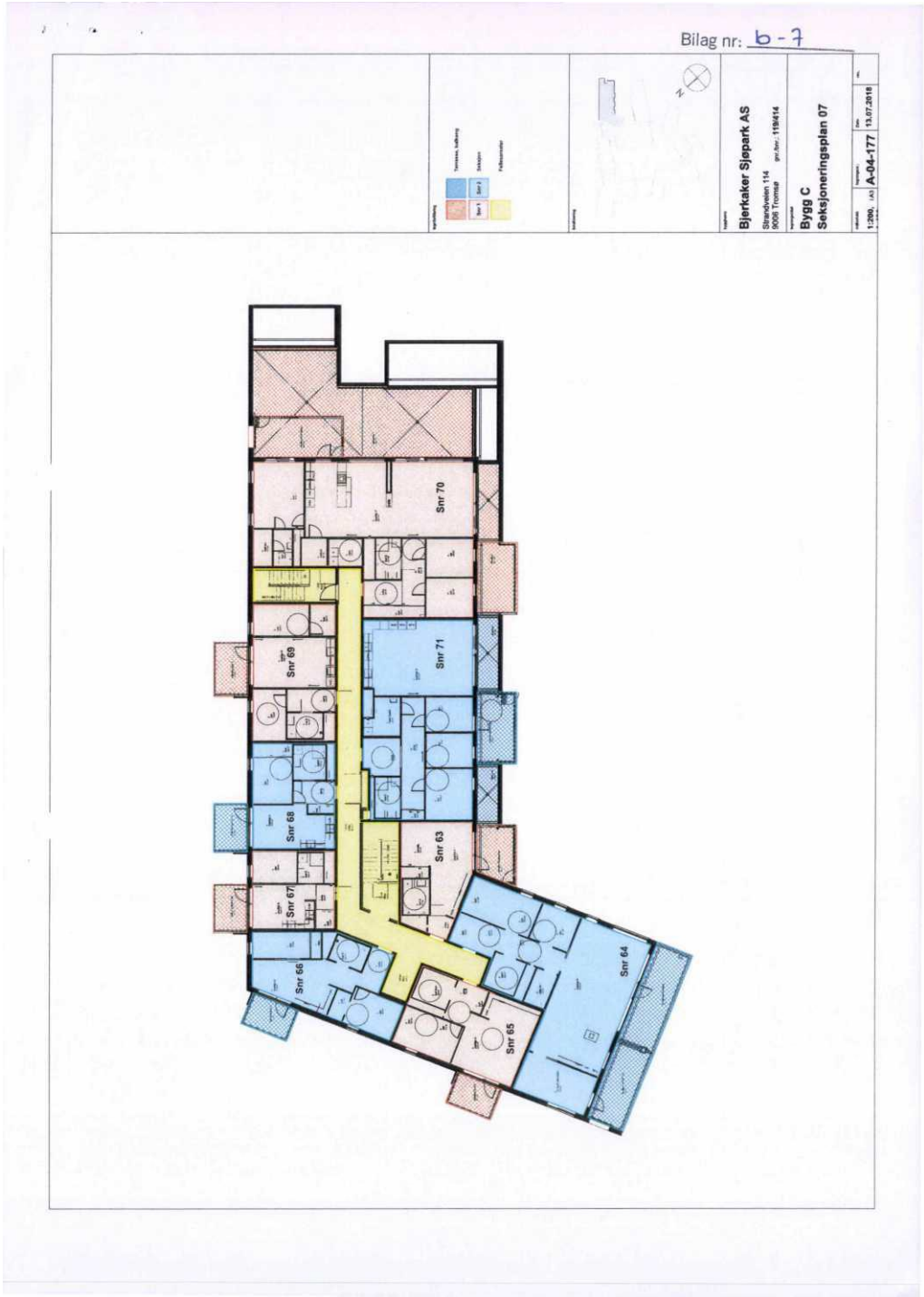
Målestokk : 1:500
Dato: 25.10.2018

Adresse: Strandvegen 114A
Gnr/Bnr : gnr. 119 bnr. 4358

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

Seksjoneres
Fellesareal





Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strandvegen 114A

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel Polar

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Strandvegen 114A, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

12.03.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Strandvegen 114A

Fullmakt - årsmøte torsdag 26.03.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Strandvegen 114A torsdag 26.03.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Strandvegen 114A

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel Polar

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Valg av styremedlemmer
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Valg av valgkomite

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 135 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 140 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 24.04.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

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

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vegard Strand Dahle er på valg.
Ann-Karin Moen er ikke på valg, men ønsker å fratre sitt styreverv 1 år før tiden.

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

_____ velges til styremedlem for 1 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

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

5.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

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

Årsmelding 2025 for Sameiet Strandvegen 114A

Generelle opplysninger

Sameiet Strandvegen 114A, org.nr.921859503, er lokalisert i Tromsø kommune.
Sameiet består av 71 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0001986305. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Strandvegen 114A benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Strandvegen 114A sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 451 800.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 1 446 933.

I tillegg har boligselskapet kr 1 535 731 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Jan Inge Hille
Styremedlem, Ann-Karin Moen
Styremedlem, Vegard Strand Dahle
Varamedlem, Georg Paulsen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 møter hvor 27 protokollerte saker har vært behandlet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 768 513	2 885 427	2 598 861	2 940 064
Andre driftsinntekter	2	62 695	31 000	41 014	60 000
Sum inntekter		**2 831 208**	**2 916 427**	**2 639 875**	**3 000 064**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	10 665	10 665	10 270	11 060
Styrehonorar	4	135 000	135 000	130 000	140 000
Revisjonshonorar	5	10 245	10 245	9 575	10 604
Forretningsførerhonorar		102 400	102 400	102 400	106 496
Konsulenthonorar	6	2 100	7 350	7 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	69 969	150 000	129 212	110 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	9 403	25 000	21 318	25 000
Annet vedlikehold	9	121 003	122 900	116 720	128 500
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	72 895	79 700	115 864	145 404
Kostnader TV/Internett		182 312	178 068	178 068	182 698
Forsikringsskader		20 000	0	0	0
Forsikring		202 299	193 000	175 911	224 555
Kontingenter		493 100	468 600	471 700	489 900
Eiendomsavgift og renovasjon	11	233 188	228 500	220 635	251 200
Energi og brensel	12	372 503	390 800	378 479	390 800
Andre driftskostnader	13	437 595	456 300	356 022	479 075
Sum kostnader		**2 474 677**	**2 558 528**	**2 423 175**	**2 695 292**
Driftsresultat		**356 531**	**357 899**	**216 700**	**304 772**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	95 269	30 000	88 544	35 000
Finanskostnader	15	0	0	398	0
Resultat finansposter		**95 269**	**30 000**	**88 147**	**35 000**
Ordinært resultat før skatt		**451 800**	**387 899**	**304 846**	**339 772**
Årets resultat		**451 800**	**387 899**	**304 846**	**339 772**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		451 800	0	304 846	0
Sum disponering		**451 800**	**0**	**304 846**	**0**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	16	1 535 731	1 157 574
Sum anleggsmidler		**1 535 731**	**1 157 574**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		24 541	31 614
Forskuddsfakturerte kostnader		238 638	224 383
Kundefordringer		17 400	12 582
Fordring finansieringsforetak		0	4 205
Sum fordringer		**280 579**	**272 784**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 520 197	1 455 196
Innskudd skattetrekkskonto		58	58
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 520 256**	**1 455 254**
Sum omløpsmidler		**1 800 834**	**1 728 038**
SUM EIENDELER		**3 336 565**	**2 885 612**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		2 530 864	2 226 018
Årets endringer egenkapital		451 800	304 846
Sum egenkapital 31.12		**2 982 664**	**2 530 864**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 117	123 773
Leverandørgjeld		240 421	230 975
Gjeld finansieringsforetak		6 363	0
Sum kortsiktig gjeld		**353 901**	**354 748**
Sum gjeld		**353 901**	**354 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 336 565**	**2 885 612**

31.12.25
Sameiet Strandvegen 114A

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Inge Hille	Vegard Strand Dahle	Ann-Karin Moen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 428 840	1 428 759	1 373 316	1 478 766
Garasjeleie - velforening	422 250	447 900	323 800	447 900
Oppvarming og varmt tappevann	249 455	340 800	265 301	340 800
TV - Internett	178 068	178 068	167 844	182 698
Kontingent velforening	489 900	489 900	468 600	489 900
Sum	**2 768 513**	**2 885 427**	**2 598 861**	**2 940 064**

Boligselskapet består av 71 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter hybelleie	39 900	31 000	34 800	30 000
Andre inntekter	22 795	0	6 214	30 000
Sum	**62 695**	**31 000**	**41 014**	**60 000**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	10 665	10 665	10 270	11 060
Sum	**10 665**	**10 665**	**10 270**	**11 060**

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	135 000	135 000	130 000	140 000
Sum	**135 000**	**135 000**	**130 000**	**140 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	10 245	10 245	9 575	10 604
Sum	**10 245**	**10 245**	**9 575**	**10 604**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	2 100	0	0	0
Teknisk rådgivning	0	7 350	7 000	0
Sum	**2 100**	**7 350**	**7 000**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	17 558	50 000	31 439	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	19 775	50 000	49 633	30 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	18 427	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	32 637	50 000	29 713	30 000
Sum	**69 969**	**150 000**	**129 212**	**110 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 215	25 000	21 318	25 000
Reparasjon og vedlikehold heis	7 188	0	0	0
Sum	**9 403**	**25 000**	**21 318**	**25 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	121 003	121 400	115 579	127 000
Egne lokaler/leiligheter	0	0	90	0
Annet vedlikehold	0	1 500	1 050	1 500
Sum	**121 003**	**122 900**	**116 720**	**128 500**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	38 719	38 200	44 633	47 900
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	18 963	25 500	60 593	82 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	5 066	8 000	7 778	5 244
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	3 000	2 861	0
Diverse serviceavtaler	3 148	5 000	0	3 260
Internkontrollsystem (HMS)	7 000	0	0	7 000
Sum	**72 895**	**79 700**	**115 864**	**145 404**

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	231 764	227 000	219 263	249 700
Eiendoms- og festeavgift	1 424	1 500	1 372	1 500
Sum	**233 188**	**228 500**	**220 635**	**251 200**

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	31 703	50 000	37 679	50 000
Fjernvarme	340 800	340 800	340 800	340 800
Sum	**372 503**	**390 800**	**378 479**	**390 800**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Felleskostnader fra velforeningen	422 775	427 500	331 310	447 900
Annen kostnad lokaler	2 925	0	0	0
Verktøy	0	4 000	0	4 000
Driftsmateriale	3 822	5 500	5 704	5 000
Kontorrekvisita	958	6 000	5 583	5 000
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	772	0	1 868	1 000
Styrekostnader	106	300	235	300
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 250	6 000	5 738	6 000
Bank og kortgebyrer	2 553	3 000	2 750	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	559	0	0	1 000
Andre driftskostnader	0	1 000	961	1 000
Sum	**437 595**	**456 300**	**356 022**	**479 075**

Sameiet Strandvegen 114A - noter

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	95 269	30 000	88 544	35 000
Sum	**95 269**	**30 000**	**88 544**	**35 000**

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre rentekostnader	0	0	398	0
Sum	**0**	**0**	**398**	**0**

Note 16 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	1 157 574	822 247
Innskudd	378 157	335 327
Sum	**1 535 731**	**1 157 574**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Sameiet Strandvegen 114A - noter

Resultat og balanse med noter for Sameiet Strandvegen 114A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandvegen 114A

Styreleder	Jan Inge Hille (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Vegard Strand Dahle (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Ann-Karin Moen (sign.)	04.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Strandvegen 114A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strandvegen 114A som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: D6392-XS6N7-RYNM1-757O4-63ZB0-P8MLJ

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 10. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D6392-XS6N7-RYNM1-757O4-63ZB0-P8MLJ

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-10 13:44:45 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: D6392-XS6N7-RYNM1-757O4-63ZB0-P8MLJ

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandvegen 114A torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Thon Hotel Polar .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

17 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
17 stemmeberettigede til stede
Ingen fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Jan Inge Hille er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Vegard Strand Dahle er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Tore Olsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke behov for tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 451 800 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 135 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 140 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 24.04.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Vedtak:
Vegard Strand Dahle velges til styreleder for 2 år.

Vegard Strand Dahle velges til Sameiets styremedlem i Bjerkaker Sjøpark Velforening.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vegard Strand Dahle er på valg.
Ann-Karin Moen er ikke på valg, men ønsker å fratre sitt styreverv 1 år før tiden.

Vedtak:
Jan Inge Hille velges til styremedlem for 2 år.

Maryam Tayefi velges til styremedlem for 1 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem

Vedtak:
Georg Paulsen velges til varamedlem for 1 år.

Georg Paulsen velges også til varamedlem i Bjerkaker Sjøpark Velforening for 2 år.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Vedtak:
Arild O. Eidesen og Anne-Berit Imerslund velges som valgkomitè for 1 år.

Protokoll for Sameiet Strandvegen 114A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Inge Hille (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Vegard Strand Dahle (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Tore Olsen (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Jan Inge Hille (sign.)	27.03.2026

VEDTEKTER FOR
Sameiet Strandvegen 114A

Innsendes sammen med begjæring om oppdeling i eierseksjoner
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Strandvegen 114A og har gårdsnummer 119 og bruksnummer 4358 i Tromsø kommune. Sameiets adresse er Strandvegen 114 A.

Sameiet består av 71 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, eventuell tilleggsdel og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 01/11-18. I tillegg er det en etasje under bakkeplan som er skilt ut som en anleggseiendom, som sammen med eiendommen(e) som utgjør arealene utomhus, vil eies og driftes av Bjerkaker Sjøpark Velforening, som beskrevet i pkt. 3.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal med tillegg av 20 % av areal for innglasset balkong for de leilighetene som har dette. Sameiebrøken er avrundet og er for de ulike seksjonene som følger:

Seksjon	Leilighet	Sameiebrøk	Seksjon	Leilighet	Sameiebrøk
1	C - 105	29	26	C - 308	84
2	C - 106	39	27	C - 309	101
3	C - 107	50	28	C - 310	82
4	C - 108	81	29	C - 311	71
5	C - 109	95	30	C - 401	33
6	C - 110	79	31	C - 402	82
7	C - 111	68	32	C - 403	78
8	C - 201	33	33	C - 404	49
9	C - 202	79	34	C - 405	29
10	C - 203	75	35	C - 406	39
11	C - 204	30	36	C - 407	50
12	C - 205	29	37	C - 408	84
13	C - 206	39	38	C - 409	101
14	C - 207	50	39	C - 410	82
15	C - 208	84	40	C - 411	71
16	C - 209	101	41	C - 501	33
17	C - 210	82	42	C - 502	82
18	C - 211	71	43	C - 503	78
19	C - 301	33	44	C - 504	49
20	C - 302	82	45	C - 505	29
21	C - 303	78	46	C - 506	39
22	C - 304	49	47	C - 507	50
23	C - 305	29	48	C - 508	84
24	C - 306	39	49	C - 509	101
25	C - 307	50	50	C - 510	82

Seksjon	Leilighet	Sameiebrøk	Seksjon	Leilighet	Sameiebrøk
51	C - 511	71	62	C - 611	71
52	C - 601	33	63	C - 701	33
53	C - 602	114	64	C - 702	114
54	C - 603	47	65	C - 703	47
55	C - 604	49	66	C - 704	49
56	C - 605	29	67	C - 705	29
57	C - 606	39	68	C - 706	39
58	C - 607	50	69	C - 707	50
59	C - 608	84	70	C - 708	130
60	C - 609	101	71	C - 709	98
61	C - 610	82	**Nevner**		**4496**

3. BRUK OG ORGANISERING

3-1 Bruk og rådighet

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr tilsvarende fem rettsgebyrer til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Kortidsutleie medfører meldeplikt til styret.

Eierseksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

3.1.1 Sportsboder og sykkelboder

Sameiets sportsboder og sykkelboder ligger av organisatoriske hensyn i all hovedsak i anleggseiendommen som eies av velforeningen, men sameiet har eksklusiv bruksrett til dette området. Det ligger også enkelte sportsboder i sameiet på samme plan som anleggseiendommen, som er seksjonert som fellesareal. Alle boder driftes og disponeres derfor av sameiet. Hver seksjon har bruksrett til en sportsbod. Utbygger fordeler bodene i første omgang i forbindelse med stiftelse.

3.1.2 Gjesteleilighet
I første etasje er det en felles gjesteleilighet som er seksjonert som fellesareal. Styret utarbeider bruks- og ordensregler for gjesteleiligheten.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det skulle være vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3-3 Organisering av parkeringsanlegg og uteområder - Bjerkaker Sjøpark Velforening
Bjerkaker Sjøpark er et boligområde med seks planlagte eierseksjonsseksjoner eller borettslag, heretter omtalt felles som boligsammenslutninger, hvorav Sameiet Strandvegen 114A er et av disse. Bjerkaker Sjøpark er p.t. under oppføring, og de øvrige bygningene og boligsammenslutningene vil oppføres og stiftes fortløpende i løpet av de kommende årene.

De seks boligsammenslutningene skal dele store utvendige fellesområder. I tillegg skal det etableres et felles parkeringsanlegg med boder mv. under bakken. Eiendommen(e) som utgjør fellesarealet og anleggseiendommen som utgjør parkeringsanlegget, vil eies og driftes av Bjerkaker Sjøpark Velforening. Sameiet, samt den enkelte eier av en garasjeplass, sykkelparkering, bod eller annen særrettighet i disse eiendommene, må svare for en andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til disse eiendommene som beskrevet i pkt. 5.2, samt i velforeningens vedtekter, jf. pkt. 3.3.5.

Velforeningen vil ha ansvar for å sikre bruksrett til parkering, sykkelparkering, boder, tekniske anlegg, atkomster og for øvrig ivareta eiernes interesser knyttet til bruk av parkering, fordeling av HC plasser, bruk og drift av anleggseiendommen og utomhusanlegg mv.

3.3.1 Ufravikelig medlemskap i velforeningen – valg av representant
Sameiet Strandvegen 114A har i likhet med de øvrige fem boligsammenslutningene i Bjerkaker Sjøpark til enhver tid plikt til å drifte Bjerkaker Sjøpark Velforening og betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Eier(ne) av en eierseksjon blir automatisk medlem i velforeningen gjennom kjøpet av seksjonen, mens selger(ne) samtidig automatisk trer ut som medlem i velforeningen. Medlemskapet i velforeningen kan ikke under noen omstendigheter avsluttes utenom ved kjøp og salg av en seksjon.

Hvert eierseksjonssameie vil ha én representant i styret til velforeningen. Dersom ikke styret beslutter noe annet er det styreleder i sameiet som er sameiets representant i velforeningen.

Eierseksjonssameiene vil tiltre velforeningen etter hvert som de blir stiftet. Utbygger vil fungere som representant for de sameiene som til enhver tid ikke ennå skulle være stiftet.

3.3.2 Tekniske installasjoner
Deler av sameiets tekniske installasjoner vil være etablert i egen eiendom som eies og forvaltes av Bjerkaker Sjøpark Velforening. Dette gjelder fjernvarmeanlegg, el-anlegg, sprinkleranlegg, anlegg for søppelsug, parkeringsplasser, innkjøring, port mv. For de tekniske installasjonene som sameiet bruker i fellesskap med andre boligsammenslutninger må sameiet svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene; herunder også påkostninger. Sameiet vil også ha en forholdsmessig andel av ansvaret for slike anlegg. For det tilfelle tekniske installasjoner i velforeningens eiendom utelukkende benyttes av sameiet, og ikke flere boligsammenslutninger i fellesskap, så må sameiet svare for samtlige drift- og vedlikeholdskostnader; herunder også påkostninger og ha fullt ansvaret for anleggene alene.

3.3.3 Boder
Hver eierseksjon får tilgang til en bod i forbindelse med kjøpet. Boden kan være en del av leiligheten, være plassert et annet sted i sameiet eller være plassert i anleggseiendommen som driftes av Bjerkaker Sjøpark Velforening. Styret kan, for de bodene som ikke er en del av den enkelte leilighet, omfordele bruksretten til bodene ved behov.
Bruksretten til boder kan ikke selges og følger med ved salg av seksjonen. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar, samt ansvar for alle øvrige utgifter, for området som sameiet har eksklusiv bruksrett til i anleggseiendommen.

3.3.4 Garasjeplasser, gjesteparkering og sykkelparkering
Garasjeplasser, gjesteparkeringer og sykkelparkering mv. er etablert i en egen eiendom som eies og forvaltes av Bjerkaker Sjøpark Velforening. Sameiet og den enkelte eier av en garasjeplass må påregne og måtte svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til anleggseiendommen.

Ingen eierseksjoner har noen parkeringsplasser i utgangspunktet, slik at parkeringsplasser enten må kjøpes i forbindelse med førstegangskjøpet av seksjonen eller på et senere tidspunkt. Eiere av garasjeplasser vil få en bruksrettighet til en parkeringsplass som registreres av velforeningen og velforeningens forretningsfører, se også pkt. 3.3.6.

Bruksretten til parkeringsplass kan kun selges internt til noen av de seks eierseksjonssameiene i Bjerkaker Sjøpark. Utbygger kan imidlertid selge usolgte parkeringsplasser til eksterne kjøpere. Selger plikter å informere velforeningen om salg av bruksretten til en parkeringsplass for at styret kan gjøre de nødvendige formelle endringer og registreringer. Styrets arbeid i tilknytning til salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger.

3.3.5 Henvisning til velforeningens vedtekter – forbehold om endringer
Det vises til Bjerkaker Sjøpark Velforenings vedtekter for nærmere redegjørelser rundt det som er beskrevet ovenfor og øvrige forhold rundt anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealet.

Utbygger har tatt forbehold om at organiseringen av anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealet som beskrevet i disse vedtekter og velforeningens vedtekter kan endres frem mot endelig ferdigstillelse av boligprosjektet Bjerkaker Sjøpark. I så tilfelle plikter sameiet i likhet med de øvrige boligsammenslutningene å fatte endringsvedtak slik at sameiets vedtekter harmoniserer med utbyggers endringer. Dette avsnitt kan ikke endres eller slettes før boligprosjektet er ferdigstilt.

3.3.6 Registrering av rettigheter – ingen tinglysing
Rettigheter i velforeningens eiendommer, herunder bruksrett til parkeringsplass, vil ikke være gjenstand for tinglysing. Rettighetene registreres og håndteres av velforeningen og velforeningens forretningsfører etter velforeningens vedtekter m/ vedlegg.

3.3.7 Vedrørende delovertakelser, dokumentavgift mv.
Velforeningen vil overta anleggseiendommen rundt tidspunktet for stiftelsen av det første sameiet ved at utbygger overskjøter hjemmelen til velforeningen. Eiendommen overskjøtes vederlagsfritt, men vil likevel innebære dokumentavgift og gebyrer for velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen dekke gjennom medlemskontingenten, men siden utgiften kommer før medlemskontingenten begynner å løpe, vil velforeningen ta opp et lån for å kunne betale disse utgiftene.

Felles utearealer er planlagt overtatt i seks ulike trinn i takt med overtakelse av hvert byggetrinn. Overtakelsen av utearealene skjer ved at velforeningen og utbygger signerer en protokoll på at det aktuelle området er overtatt av velforeningen. Dette innebærer at velforeningen fra dette tidspunkt tar over alt av ansvar og kostnader, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, for dette

området som om velforeningen var eier av området. Eiendommen(e) som utgjør uteareal vil imidlertid av praktiske årsaker ikke bli overskjøtet til velforeningen før prosjektet Bjerkaker Sjøpark er ferdigstilt. Overskjøtingen av eiendommen(e) som utgjør felles uteareal vil også medføre ekstrautgifter i form av dokumentavgift og gebyr for velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen også dekke gjennom medlemskontingenten.

3.3.8 Restriksjoner i endringer før og etter ferdigstillelse

Punkt 3.3 m/ underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstillelse av prosjektet Bjerkaker Sjøpark. Når prosjektet er ' ferdigstilt kan punkt 3.3 m/ underpunkter bare endres ellers slettes med skriftlig samtykke fra Bjerkaker Sjøpark Velforening. Punkt 3.3.1 første ledd kan aldri endres eller slettes.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv og innvendig kledning på balkong/terrasser.
Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv på markterrasser.
Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Utvendig areal og anleggseiendom

Anleggseiendommen med parkeringsplasser mv. og utvendige arealer i boligprosjektet er organisert som beskrevet i pkt. 3. Sameiet betaler en andel av kostnader til drift og vedlikehold av disse arealene gjennom kontingenten til velforeningen.

4-4 Teknisk rom

Sameiet har vedlikeholdsplikten for egne tekniske rom, også når det er plassert i anleggseiendommen, jf. pkt. 3.3.2.

4-5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. For det tilfelle slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur, som for eksempel røropplegg, må kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

5. FELLESKOSTNADER

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som eksempelvis vedlikeholdskostnader fellesarealer, forsikring bygning, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter fellesarealer, kostnader til infrastruktur for tv og internett, renhold av fellesarealer og lignende, drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner, energi til fellesarealer og lignende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder eller fremgår av disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. neste avsnitt. Akontobeløpet skal også dekke kontingent til Bjerkaker Sjøpark Velforening og kostnaden for eventuelle særrettigheter i velforeningens eiendommer, jf. pkt. 5-2. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, samt fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak i regi av velforeningen.

Kostnader til Kabel-tv/internett fordeles likt mellom seksjonene.

5-2 Kontingent Bjerkaker Sjøpark velforening – en del av felleskostnadene
Hvert eierseksjons medlemskapskontingent til Bjerkaker Sjøpark Velforening, for dekning av bl.a. generell drift og vedlikehold av anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealene utomhus, faktureres samlet til eierseksjonssameiet. Denne kostnaden vil i sin helhet igjen fordeles likt mellom seksjonene i sameiet som en del av felleskostnadene, jf. pkt. 5-1. Utgifter forbundet med enkelte seksjonseieres særrettigheter i velforeningens eiendommer, så som parkeringsplass og boder, vil også bli fakturert samlet til sameiet av velforeningen. Denne kostnaden vil deretter pålegges hver enkelt seksjonseier som har slik særrettighet, som en del av felleskostnadene i tillegg til sameiets interne felleskostnader og medlemskontingenten til velforeningen.

Utgiftspostene for sameiets interne felleskostnader, kontingent til velforeningen og kostnad for seksjonseieres særrettigheter i velforeningens eiendommer skal alle anses som felleskostnader og faktureres og drives inn samtidig og på samme måte. Dersom en seksjonseier ikke vil eller kan betale sin andel av velforeningens kontingent eller kostnad(er) for sine særrettighet(er), kan følgelig sameiet iverksette inndrivelsesprosess etter reglene i eierseksjonsloven og annen relevant lovgivning på lik linje med sameiets egne felleskostnader. Dette punkt 5-2 kan ikke endres utover redaksjonell art eller slettes.

5-3 Om utgifter i velforeningens eiendommer som bare angår enkelte sameier mv.
I anleggseiendommen som eies av Bjerkaker Sjøpark Velforening vil det etableres anlegg for fjernvarme som forgreiner seg videre til hvert enkelt eierseksjonssameie. Anlegget leverer gulvvarme og varmt tappevann. Det er installert målere, og de enkelte eierseksjonssameiene vil bli fakturert etter forbruk av velforeningen. Denne kostnaden skal anses som en del av sameiets egne felleskostnader og fordeles mellom seksjonene i sameiet etter sameiebrøken, jf. pkt. 5-1. Det vil senere bli foretatt justering av forbruk og kostnad basert på individuelle målere i hver leilighet. Utgifter tilknyttet drift og vedlikehold av dette anlegget vil bli dekket gjennom medlemskontingenten.

Utgifter forbundet med andre tekniske installasjoner til hvert enkelt eierseksjonssameie er hvert enkelt eierseksjonssameie ansvarlig for selv, hvilket også gjelder de tilfeller hvor det er plassert på velforeningens eiendom. For det tilfelle velforeningen må legge ut for slike utgifter, vil disse bli krevd inn ved å fakturere eierseksjonssameiet. Denne kostnaden vil i tilfelle også fordeles mellom seksjonene i sameiet etter sameiebrøken som en del av felleskostnadene, jf. pkt. 5-1.

Øvrige utgifter som velforeningen har som utelukkende tjener et enkelt sameie eller flere enkelte eierseksjonssameier, kan også viderefaktureres fra velforeningen til det aktuelle

eierseksjonssameiet/eierseksjonsameiene. Slike tilfeller vil også fordeles mellom seksjonene i sameiet etter sameiebrøken som en del av felleskostnadene, jf. pkt. 5-1. Dette punkt 5-3 kan ikke endres utover redaksjonell art eller slettes.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-5 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, foruten ansvar for kontingent til velforeningen, der den enkelte seksjonseier hefter etter størrelsen på kontingenten. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, herunder manglende betaling av kontingent til velforeningen, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av Årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder er møteleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for Årsmøtet
Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til Årsmøte
Forut for ordinært Årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen styret har satt etter første ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og fastsette styrets honorar

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra Årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
I Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på Årsmøtet
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

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

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Det samme gjelder eventuelle tiltak som innebærer at enkelte seksjonseiere plikter å holde deler av fellesarealet vedlike og eventuelle vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten til en seksjon.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet
Ingen kan i styre eller årsmøte delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav eller restriksjoner.

12. ØVRIGE BESTEMMELSER
Utbygger har tatt forbehold om endringer i dette utkastet til vedtekter frem mot ferdigstillelse av boligprosjektet. Endelige vedtekter vil bli lagt frem og vedtatt under stiftelsesmøte.

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått når sameiet stiftes.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

VEDTEKTER
Bjerkaker Sjøpark Velforening
stiftet 06 / 04 / 2018

Vedtatt først ved stiftelse, endret i årsmøtet av 25/06/2019, ekstraordinært årsmøte 22/10/2020, årsmøte 26.05.2025 og ekstraordinært årsmøte 18.06.2026.

§ 1. Navn
Foreningens navn er Bjerkaker Sjøpark Velforening.

§ 2. Formål og virkemidler
Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i vedtektenes § 4, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av eiendommene som driftes i fellesskap mellom medlemmene.

Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i nærområdet og ellers søke å utvikle lokalområdet til et trygt og godt boligmiljø. Foreningen skal være partipolitisk og religiøst uavhengig.

Velforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme formålene som her er nevnt.

§ 3. Begreper
I disse vedtektene benyttes begrepet boligselskap som en felles betegnelse for eierseksjonssameier og borettslag. Begrepet boligeier/eier av bolig omfatter både andelseiere og seksjonseiere, mens bolig viser til både andeler og seksjoner.

§ 4. Velforeningens geografiske område
Velforeningen eier en anleggseiendom under bakken som benyttes i fellesskap mellom boligselskapene i Bjerkaker Sjøpark. I tillegg eier velforeningen eiendom med gnr. 119 bnr. 4361 som utgjør uteområdene som benyttes i fellesskap mellom de seks boligselskapene.

Bjerkaker Sjøpark og eiendommene som velforeningen eier/kommer til å eie, er inntegnet på vedlegg 1 og 2A – 2D, og inngår som en del av vedtektene.

§ 5. Juridisk person
Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 6. Medlemskap
Enhver boligeier i boligselskapene i Bjerkaker Sjøpark er pliktig medlem i foreningen. Boligselskapene i Bjerkaker Sjøpark er som følger:
Borettslaget Strandvegen 112A
Sameiet Strandvegen 112B
Sameiet Strandvegen 114A
Sameiet Strandvegen 114B
Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F
Sameiet Bjerkaker Sjøpark F
Borettslaget Bjerkaker Sjøpark D

Det pliktige medlemskapet følger av boligselskapenes ufravikelige vedtekter og inntrer dermed automatisk for kjøper ved kjøp av bolig i Bjerkaker Sjøpark, på samme måte som at medlemskapet avsluttes automatisk for selger ved salg av bolig i Bjerkaker Sjøpark.

Alle boligeiere i Bjerkaker Sjøpark og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, betale medlemskontingent, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

§ 7. Kontingent og kostnader
Velforeningens kostnader skal fordeles mellom samtlige boligeiere i alle boligselskapene som er nevnt i vedtektenes § 6. Alle boligeiere i Bjerkaker Sjøpark blir pålagt en fastsatt medlemskontingent, mens de boligeierne som har bruksrett rett til en parkeringsplass, bod eller andre særrettigheter i området nevnt i §4 vil bli pålagt en ekstrakostnad for disse rettighetene.

Velforeningen vil fakturere hvert enkelt boligselskap samlet for samtlige av boligselskapets boligeiere sin medlemskontingent og eventuelle ekstrakostnader hver måned. Deretter må boligselskapene viderefakturere disse kostnadene til sine boligeiere gjennom felleskostnadene.

I tillegg til det som er nevnt i avsnittene over, vil boligselskapene også bli fakturert for øvrige kostnader som etter disse vedtektene skal fordeles etter bruk eller forbruk, herunder fjernvarme og strøm til ladning av el-bil, samt for kostnader som velforeningen eventuelt får som utelukkende tjener et eller flere (men færre enn alle) boligselskap, herunder el-tavler plassert på velforeningens eiendom. Det vil deretter være opp til boligselskapet selv å viderefakturere disse kostnadene til sine eiere gjennom felleskostnadene, evt. direkte til enkelte boligeier.

Velforeningen har etablert anlegg for fjernvarme som forgreiner seg videre til hvert enkelt boligselskap. Det er installert målere i fjernvarmeanlegget. Det enkelte boligselskap vil bli fakturert a-konto for utgiftene forbundet med fjernvarmeanlegget justert etter forbruk.

Utover å besørge velforeningens formål som beskrevet i § 2, inkluderer medlemskapet og tilhørende kontingent bl.a. drift og vedlikehold av grøntanlegg, veier, adkomster, utendørs gjesteparkering, belysning, parkeringsanlegg, porter, sykkelparkering, parkeringssystem, renovasjonsrom, traforom, el-sentral, samt andre tekniske rom som fjernvarmerom og sprinkelsentraler så langt ikke disse inngår i fellesarealet til det enkelte boligselskap.

Boligselskap og boliger som har eksklusiv bruksrett til deler av velforeningens eiendom(mer) har alt av ansvar tilknyttet dette arealet, herunder ansvar for kostnader, samt drift- og vedlikeholdsplikt. For det tilfelle velforeningen likevel får utgifter for et slikt område vil disse utgiftene viderefaktureres til boligselskapet eller boligene som har den eksklusive bruksretten.

Styret fastsetter medlemskontingenten basert på faktiske og forventede utgifter og fastsetter frist(er) for betaling. Dersom et boligselskap ikke betaler sin kontingent og ekstrakostnader innen fastsatt frist, kan styret etter purring ilegge forsinkelsesrenter, samt fjerne rettigheter det aktuelle boligselskapet og tilhørende boliger har i eiendommene nevnt i vedtektenes § 4 frem til betaling fullt ut er innfridd. Dersom betalingsmisligholdet skyldes mislighold fra én eller flere konkrete boligeiere, skal det tilhørende boligselskapet gi melding om dette til velforeningen. I så tilfelle skal velforeningen kun fjerne rettighetene til den aktuelle boligeier frem til misligholdet opphører.

For det tilfelle en bolig skulle bli tvangssolgt, skal rettigheter og plikter som boligen har i velforeningen og velforeningens eiendommer følge med tvangssalget.

§ 8. Særlig om bruksrett til parkeringsplass, eksklusiv bruksrett i anleggseiendommen mv.
I anleggseiendommen under bakken er det parkeringsplasser for beboere i form av et multiparkanlegg, enkelte ordinære parkeringsplasser tiltenkt personer med handicap, samt ordinære gjesteparkeringer.

Boligene i Bjerkaker Sjøpark har i utgangspunktet ikke parkeringsplass. Bruksrett til parkeringsplass må kjøpes separat. Ved videresalg av boliger som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass, følger bruksrett til parkeringsplass med.

Vedlegg 4A "Oversikt over parkeringsplasser" viser boliger som har bruksrett til bruk av parkeringsplass(er) i eiendommen, og skal anses som en del av disse vedtekter. Vedlegget består av en tegning over anleggseiendommen m/ nummerering av parkeringsplassene, samt en liste der det fremkommer hvilken bolig som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass. Vedlegget utformes og vedtas av styret for første gang etter stiftelsen av det første sameiet i Bjerkaker Sjøpark. Deretter reviderer styret vedlegget ved fremtidige salg.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den boligeier som er registrert som bruksrettshaver etter nevnte vedlegg. Den innbyrdes fordelingen av parkeringsplasser kan imidlertid endres av styret etter vedtektenes § 11.

Den innbyrdes fordelingen av parkeringsplasser kan også endres av styret dersom andre særlige og saklige grunner klart tilsier dette. I så tilfelle må de aktuelle plassene som skal omfordeles ha samme tillatte maksimalvekt og enten ingen eller alle må ha installert ladepunkt. Styret skal ved en eventuell ombytting besørge å informere aktuelle bruksrettshavere i god tid i forkant. Dette avsnitt kan bare slettes eller endres ved enstemmighet.

Bruksretten til en parkeringsplass kan kun selges internt til andre medlemmer av velforeningen, altså utelukkende blant boligeiere i en av boligselskapene i Bjerkaker Sjøpark. Dette innebærer at bruksretten til en parkeringsplass må følge med på kjøpet ved salg av en bolig, såfremt den ikke selges internt i velforeningen før boligen legges ut for salg.

Selger plikter å informere styret om salg av en parkeringsplass slik at styret bl.a. kan gjøre de nødvendige formelle endringer i vedlegget og håndtere en eventuell forkjøpsrettsprosess til medlemmene i velforeningen, jf. vedtektenes § 9 4. ledd. Dette er imidlertid ikke nødvendig når bruksretten følger med ved salg av boligen, jf. at rettigheten er registrert i vedlegget på matrikkelnummer/andelsnummer. Styrets arbeid i tilknytning salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger fra forretningsfører.

Parkeringsplasser som ikke selges eller ikke blir tatt i bruk, skal ikke bli belastet med utgifter forbundet med parkeringsanlegget. Dette innebærer at utgiftene med parkeringsanlegget kun skal fordeles mellom de boligene som har fått rettighet i parkeringsanlegget. Dette innebærer også at utbygger skal holdes helt fri for alle utgifter forbundet med parkeringsanlegget, også etter ferdigstillelse, så lenge parkeringsplassene står ubrukt. Dette avsnitt kan ikke slettes uten utbyggers samtykke.

Helt nord i anleggseiendommen, under bygg 112B, er det et tavlerom, et vaskerom og sykkelrom / sykkelparkering. Sameiet Bjerkaker Sjøpark B har eksklusiv bruksrett til dette arealet. Helt nord, mot vest, i anleggseiendommen er det en trappegang. Borettslaget Bjerkaker Sjøpark 112A har eksklusiv rett til dette arealet. Øst i anleggseiendommen er det sykkelparkering, boder og teknisk rom. Sameiet Bjerkaker Sjøpark 114B har eksklusiv bruksrett til dette arealet. Sameiet Bjerkaker Sjøpark 114A har eksklusiv bruksrett til bod- og sykkelområdet nord for Sameiet Bjerkaker Sjøpark 114B sitt eksklusive bodareal. Sør i anleggseiendommen, i nær tilknytning til bygget til Sameiet Bjerkaker Sjøpark F/Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F, er det to sportsboder. Sameiet Bjerkaker Sjøpark F har eksklusiv bruksrett til disse bodene. Områdene er markert på kartene som er vedlagt disse vedtekter. Eksklusiv bruksrett som beskrevet i dette avsnitt kan ikke fjernes eller endres uten skriftlig samtykke fra det respektive sameiet som har den eksklusive bruksretten. Utbygger kan legge til eller endre eksklusive arealer etter hvert som prosjektet bygges ut.

§ 9. Særskilt om eksterne bruksrettshavere
Parkeringsplasser som skulle stå usolgt etter 01.07.20, når boligprosjektet nærmer seg sin siste fase, står imidlertid utbygger og dets selskaper fritt til å selge til eksterne kjøpere. Utbygger salg skal begrense seg til salg av plasser utover parkeringskravet på totalt 0,7/leilighet, dvs 233 p-plasser og 0,1 gjesteplasser/leilighet, dvs 33, plasser totalt 266 p-plasser (332/0,8=266). Dette avsnitt kan ikke slettes uten utbyggers samtykke.

Dersom en parkeringsplass selges til en ekstern kjøper, registreres rettigheten internt i Velforeningen, ettersom ingen parkeringsrettigheter tinglyses, jf. vedtektenes § 19. Som hovedregel registreres rettigheten på matrikkelnummer eller andelsnummer slik det gjøres for medlemmene i Velforeningen, men den kan også registreres på en person, et foretak eller en eiendom.

En parkeringsplass som er registrert på en ekstern bruksrettshaver i vedlegget til vedtektene, kan ikke slettes, endres eller disponeres av andre enn den registrerte bruksretthaveren. Styret kan imidlertid også overfor eksterne bruksrettshaver foreta en ombytting av parkeringsplasser etter vedtektenes § 11.

Dersom en parkeringsplass selges til eksterne, kan disse også videreselge bruksretten til parkeringsplassen til andre eksterne kjøpere, men velforeningens medlemmer har forkjøpsrett. Slik forkjøpsrett gjelder ikke dersom bytte av parkeringsplass skjer som følge av salg av bolig med tilhørende parkeringsplass i Bjerkaker Sjøpark, gnr. 119, bnr. 4361. Dette avsnitt kan bare slettes eller endres med samtykke fra alle eksterne bruksrettshavere.

Eksterne bruksrettshaver er forpliktet til å følge velforeningens vedtekter og senere eventuelle pålegg og forbud på lik linje som medlemmene av Velforeningen.

Eksterne bruksrettshavere vil bli fakturert for deres andel av kostnadene for å bruke garasjeanlegget, og som ikke er inkludert i kostnaden for selve garasjeplassen. Eksterne bruksrettshavere faktureres som medlemmene av Velforeningen for deres andel av kostnadene ved anlegget og eksterne bruksrettshavere har plikt til å betale denne. Velforeningen kan selv bestemme hyppigheten av faktureringen, men eksterne bruksrettshavere skal ikke betale større andel av kostnadene forbundet med parkeringsplassen pr. år enn medlemmene av Velforeningen.

Dersom eksterne bruksrettshavere misligholder sin betalingsplikt har velforeningen rett til å nekte bruksrettshaveren å benytte seg av parkeringsplassen. Dersom eksterne bruksrettshavere vesentlig eller gjentatte ganger misligholder sin betalingsplikt har velforeningen rett til å iverksette salg av parkeringsplassen. Før velforeningen kan iverksette et slikt salg skal den eksterne bruksrettshaveren bli varslet skriftlig og gis en frist på minst to måneder til å gjøre opp for seg for å forhindre et salg.

Ved utleie av parkeringsplasser til eksterne brukere er korttidsutleie ikke tillatt. Dette innebærer at plassen ikke kan leies ut for perioder under 90 døgn til eksterne brukere.

§ 10. Nærmere om multiparkanlegget og bestemmelser for bruk av garasjeanlegget
Et multiparkeringssystem fungerer slik at den som har bruksrett til en parkeringsplass i anlegget bruker en fast plattform (flåte) i et bilheisesystem som beveger seg. Systemet betjenes med en fjernkontroll eller brikke. Høyde i parkeringssystemet/parkeringsheisen er 205 cm. Maksimal billengde er 510 cm og bilens maksvekt er 2000 kg. Det kan bestilles økning av maksvekten og ladepunkt til plattformen (flåten). Det er den enkelte boligeier med bruksrett til parkeringsplass sitt ansvar å påse at systemets yteevne ikke overskrides.

Garasjeanlegget skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere. Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i garasjeanlegget er ikke tillatt. Garasjeanlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i garasjeanlegget må unngås. Boligeier med bruksrett til parkeringsplass og eventuelle andre brukere av garasje av parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Boligeier med bruksrett til parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold, vedlikeholdsarbeid, ettermonteringer og lignende.

Boligeier med bruksrett til parkeringsplass plikter å sette seg inn i hvordan multiparksystemet fungerer før parkeringsplassen tas i bruk. Dette inkluderer å se opplæringsvideoen som er tilgjengelig via QR-kode. Det er boligeier med bruksrett til parkeringsplass sitt ansvar å sørge for tilstrekkelig kjennskap til systemet før det benyttes.

Ved utleie av parkeringsplasser er korttidsutleie ikke tillatt. Dette innebærer at plassen ikke kan leies ut for perioder under 90 døgn.

Boligeier med bruksrett til parkeringsplass plikter å akseptere at hendelser som medfører ekstra kostnader for assistanse og evt. utbedringer i garasjeanlegget kan viderefaktureres eier dersom årsak kan dokumenteres som brukerfeil. Ved utleie er eier ansvarlig for opplæring i systemet og står økonomisk ansvarlig for evt. brukerfeil fra leietaker.

Velforeningen har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget.

§ 11. Særlig vedrørende HC-plasser i garasjeanlegget – tvungen ombytting/salg ved behov
Velforeningen har satt av et begrenset antall parkeringsplasser for bilførere med handicap (HC-plasser). Bruksretten til disse kjøpes, eies, brukes og selges på samme måte som parkeringsplasser i multiparkeringssystemet, jf. hhv. vedtektenes § 8, 9 og 10, med unntak av de bestemmelser og begrensninger som følger av § 11.

Velforeningens medlemmer kan søke velforeningen om HC-plass hvis de har handicap og trenger parkeringslettelse fordi de ikke kan gå eller har vanskeligheter i forbindelse med parkering på ordinære plasser. Man kan i utgangspunktet kun søke om HC-plass som bilfører.

Bruksretten til parkeringsplasser for handicappede kan selges og kjøpes av medlemmer i velforeningen uten handicap så lenge og i den utstrekning det ikke er noen medlemmer av velforeningen som har behov for disse parkeringsplassene.

Dersom noen av velforeningens medlemmer skulle ha eller få behov for en HC-plass og det ikke finnes noen ledige HC-plasser, må eventuelle medlemmer som besitter bruksretten til en slik parkeringsplass uten å ha et handicap vike for medlemmet med handicap, så fremt medlemmet med behov for HC-plass har en ordinær parkeringsplass i anleggseiendommen til velforeningen. I så tilfelle bytter medlemmet med handicap og medlemmet uten handicap parkeringsplass. Byttet skal skje uten at det ytes vederlag.

Valg av medlemmet uten handicap som må vike for medlemmet med handicap skal først søkes løst ved at noen melder seg frivillig. Hvis ingen melder seg frivillig avgjøres valget gjennom ansiennitetsprinsippet, slik at siste kjøper av bruksretten til en HC-plass må bytte først.

Rettigheten til en HC-parkeringsplass skal koste like mye som en parkeringsplass i multiparkanlegget og belastes med samme driftskostnad.

§ 12. Årsmøte
Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. For øvrig skal eierseksjonsloven § 41 til § 45, som er bestemmelser knyttet til innkalling til årsmøte og avholdelse av årsmøtet til et sameie, så langt som mulig også gjelde for velforeningen, selv om ikke velforeningen er et sameie. Dette gjelder såfremt ikke den enkelte bestemmelse skulle fremstå som klart uegnet for overføring til en velforening eller annet er bestemt i disse vedtekter.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet, men kun de medlemmene som har styreverv i de seks boligselskapene som nevnt i vedtektenes § 2, har stemmerett. Hvert boligselskap kan ikke ha flere enn tre personer med stemmerett. Dersom et boligselskap har flere enn tre styremedlemmer, må dette boligselskapet selv avgjøre hvilke tre styremedlemmer som skal ha stemmerett.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt. Dersom ikke annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Det stemmes ved å avgi stemmetegn (håndsopprekking) dersom ikke annet er bestemt.

Årsmøtet behandler:
- Årsmelding fra styret.
- Årsregnskap.
- Innkomne saker.
- Honorar til styret.
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
- Planer for kommende år.

Styreleder er møteleder for årsmøtet, eller utpeker møteleder.

Styreleder utpeker også én referent. Årsmøtet velger deretter én person som skal signere protokollen sammen med styreleder.

Protokollen fra årsmøtet skal bekjentgjøres for samtlige medlemmer. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av de stemmeberettigede medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Ekstraordinært årsmøte følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte, men slik at innkallingsfristen kan reduseres til 3 dager dersom særskilte grunner taler for det.

§ 13. Styret
Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser
- stå for den alminnelige drift og forvaltning av velforeningen
- etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål etter gjeldende vedtekter
- besørge nødvendige endringer i vedtektenes vedlegg ved salg av parkeringsplass
- utarbeide budsjett og påse at regnskapet blir ført
- representere foreningen utad
- arrangere uformelle medlemsmøter om nødvendig
- sørge for at velforeningen er forsvarlig forsikret

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet, til administrative formål og for å oppfylle foreningens formål.

To styremedlemmer i fellesskap, eller styreleder alene, representerer velforeningen utad.

Styret holder møte når styreleder bestemmer det, eller et flertall av styremedlemmene krever det. Styrets møter og vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig eller om det foreligger eventuelle dissenser. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene, med unntak av taushetsbelagt informasjon. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte. Ved stemmelikhet har ikke fungerende leder dobbeltstemme, slik at det alltid må være et flertall blant de fremmøtte for å fatte en beslutning.

§ 14. Særlig om styrets medlemmer – valg av styre og styreleder
Hvert boligselskap har rett og plikt til å stille kandidater til styret.

I tillegg skal hvert boligselskap velge inntil 2 kandidater som varamedlem. Dersom styreleder ikke sitter som styreleder/styremedlem i Velforeningen, må en av varemedlemmene være boligselskapets styreleder.

Årsmøtet velger styreleder og styremedlemmer for to år av gangen, og varamedlemmer for ett år av gangen.
Dersom ingen av kandidatene fra boligselskapene stiller som styreleder, kan årsmøtet fritt velge styreleder som ekstra styremedlem. Styret utpeker selv nestleder ved behov.

Dersom et styremedlem skulle avslutte sitt medlemskap i velforeningen, kan medlemmet sitte i sitt verv fram til neste årsmøte. Dette dersom boligselskapet som dette styremedlemmet tilhører, tillater det og ikke stiller med nytt styremedlem.

Dersom et styremedlem skulle trekke seg, eller på andre måter ikke ville kunne fullføre sitt verv, har det boligselskapet som dette styremedlemmet tilhører, rett og plikt til å velge et nytt styremedlem som sitter ut valgperioden, uten at det er nødvendig med forutgående valg i et årsmøte.

Dersom styreleder skulle trekke seg eller på andre måter ikke ville kunne fullføre sitt verv, må ny styreleder velges på vanlig måte av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

§ 15. Forretningsfører, regnskap og revisjon
Velforeningen skal ha en forretningsfører, fortrinnsvis samme forretningsfører som (de fleste av) boligselskapene benytter. Det er valgfritt for foreningen å avgjøre hvorvidt foreningen skal ha revisor og/eller øvrige kyndige til å bistå med regnskap eller revisjon, såfremt ikke det skulle være pålagt ved lov.

§ 16. Vedtektsendringer
Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, med mindre strengere krav eller restriksjoner følger av lov eller disse vedtekter, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Vedtektsendringer trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 17. Oppløsning / Opphør mv.
Oppløsning eller opphør av velforeningen kan bare skje i det tilfelle samtlige av de seks boligselskapene også skal opphøre, eller det følger av lov eller dom. Det skal i tilfelle velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas. Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle en organisasjon som har tilsvarende formål som foreningen, jf. § 2 annet avsnitt. Organisasjonen velges av avviklingsstyret. Ingen medlemmer har krav på velforeningens midler eller andel av disse. Sammenslutning med andre foreninger eller deling av velforeningen anses ikke som oppløsning eller opphør og kan treffes ved enstemmighet i to påfølgende årsmøter. Denne bestemmelsen kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art.

§ 18. Særlig vedrørende velforeningens eiendommer
Eiendommene som velforeningen eier kan ikke selges eller på annen måte overdras. Velforeningen kan ved behov pantsette eiendommene, men dette krever i tilfelle et enstemmig styrevedtak eller et vedtak med kvalifisert flertall (3/4) i årsmøtet. Denne bestemmelsen kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art.

§ 19. Ingen tinglysing av rettigheter
Rettigheter i velforeningens eiendommer, herunder bruksrett til parkeringsplass, vil ikke være gjenstand for tinglysing. Rettighetene håndteres av velforeningen og velforeningens forretningsfører etter disse vedtekter m/ vedlegg.

§ 20. Barnehage – eksklusiv rett til bruk av deler velforeningens eiendom
Det kan bli etablert en barnehage i et av eierseksjonssameiene (bygg F (116B)). Denne barnehagen skal i barnehagens åpningstid ha eksklusiv rett til bruk av velforeningens eiendom sør for eierseksjonssameiet, slik som det fremkommer av kartet vedlagt disse vedtekter. Barnehagen skal ha rett til å avgrense dette området i barnehagens åpningstid, f.eks. ved bruk av gjerder. Dette punkt forutsetter at velforeningen og barnehagen inngår en avtale som regulerer forholdet nærmere, herunder åpningstider og fordeling av vedlikeholdsansvar, og kan i tilfelle ikke slettes eller redigeres så lenge en slik avtale er i effekt.

§ 21. Særlig om endring av vedlegg mv.
Styret og forretningsfører kan endre vedleggene til disse vedtektene uten at dette må godkjennes av årsmøtet slik som endringer i vedtekter normalt må, såfremt endringen ikke strider mot disse vedtekter. Dette utelukkende av praktiske årsaker, slik at ikke styret skulle måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte hver gang noen selger bruksrettigheten til en parkeringsplass. Siste versjon av vedleggene skal alltid utstedes sammen med vedtektene ved ethvert årsmøte.

§ 22. Vedlegg
Følgende vedlegg skal anses som en del av disse vedtekter:

Vedlegg 1: Kart over anleggseiendommen velforeningen eier og oversikt over de områder som boligselskapene har eksklusiv bruksrett til.

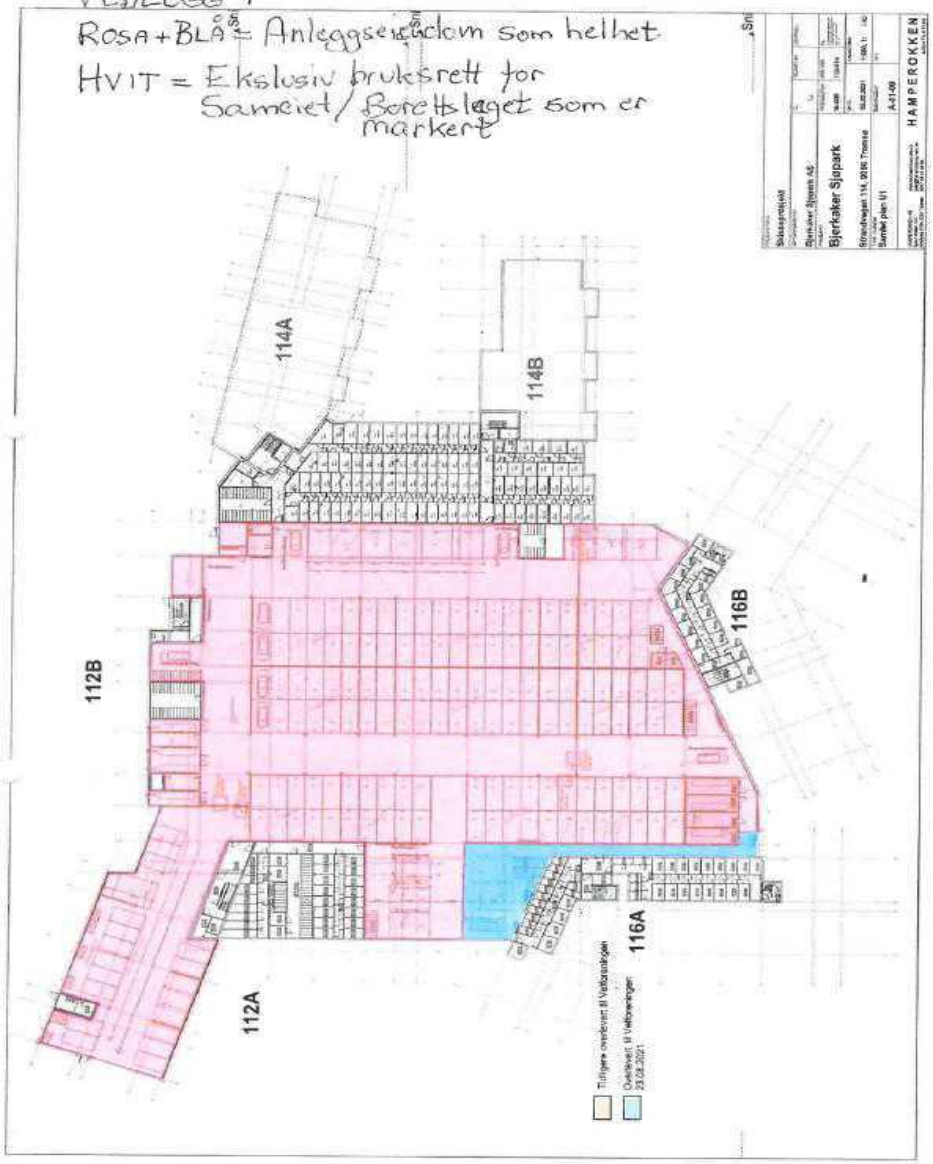
Vedlegg 2A - 2D: Kart over de eiendommen(e) velforeningen eier/kommer til å eie som utgjør velforeningens uteareal.

Vedlegg 4A - 4B: Oversikt over parkeringsplasser i anleggseiendommen m/ tilhørende tabell over bruksrettshavere

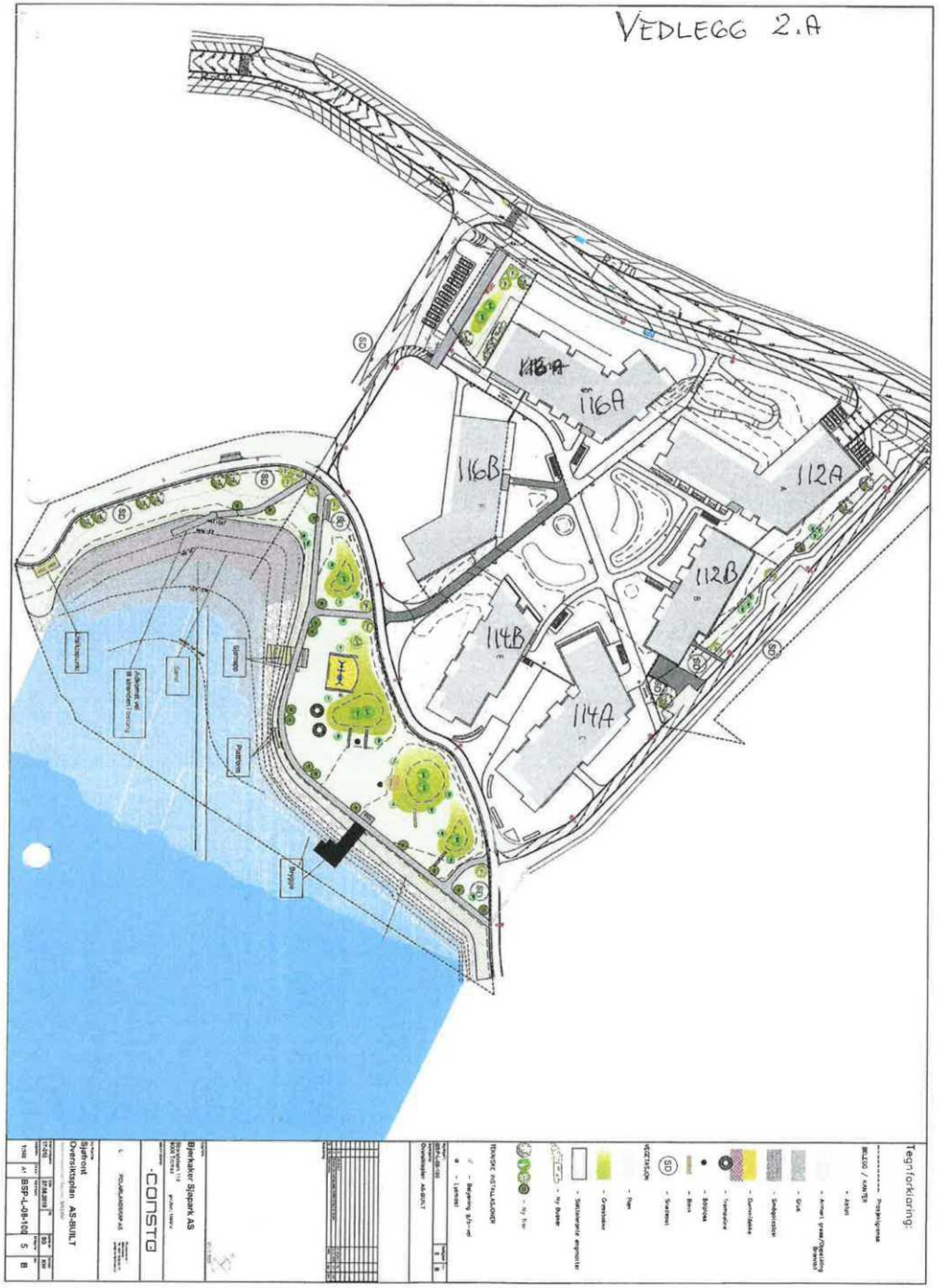
VEDLEGG 1

ROSA + BLÅ = Anleggsområdet som helhet

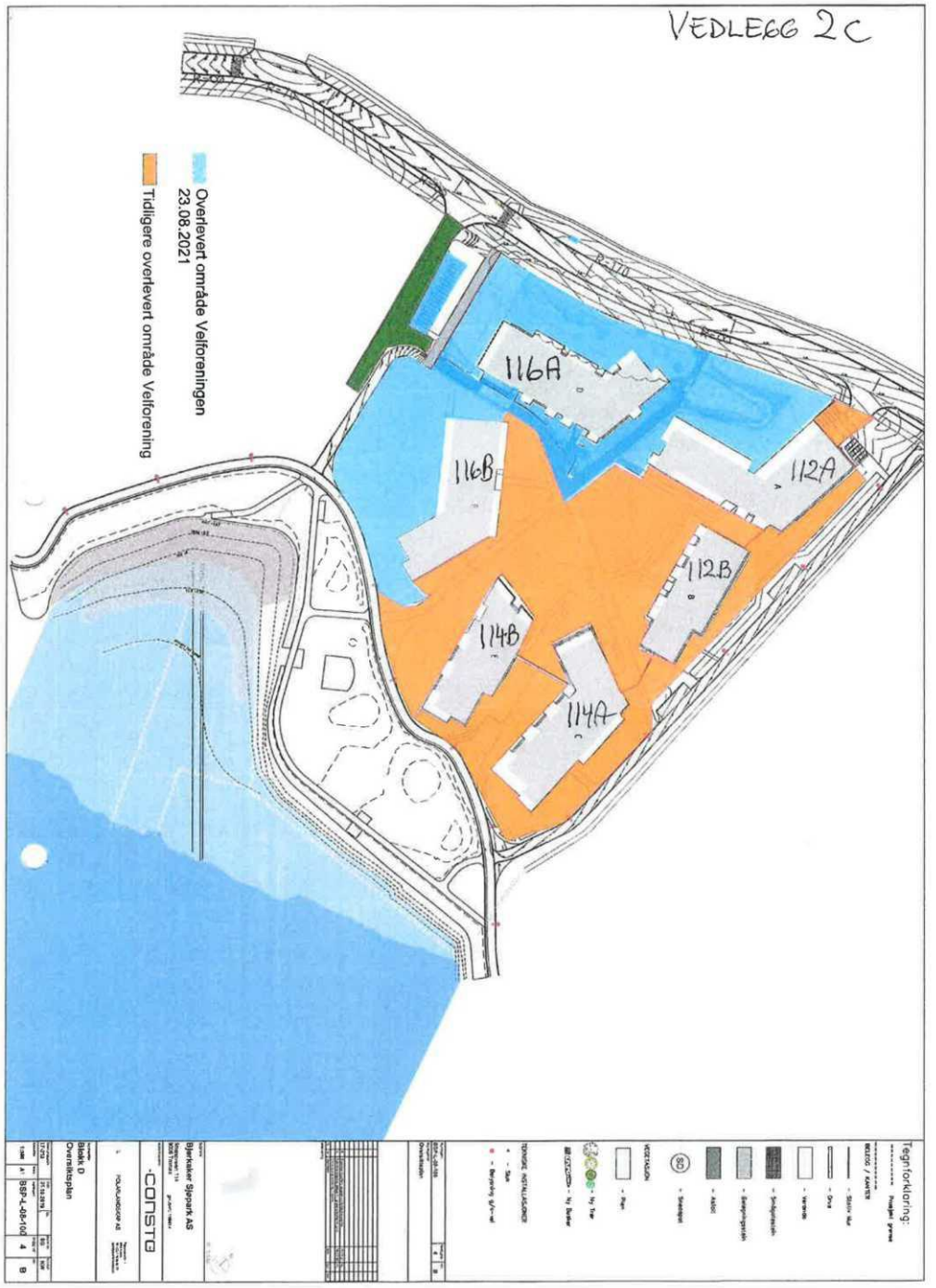
HVIT = Eksklusiv bruksrett for Sameiet / Borettslaget som er markert



VEDLEGG 2.A




VEDLEGG 2B
116A
116B
112A
112B
114B
114A


VEDLEGG 2C
Overlevert område Velforeningen 23.08.2021
Tidligere overlevert område Velforening
116A
116B
112A
112B
114B
114A

VEDLEGG 2.D


Overlevert Tromsø Kommune
Overlevert område Velforening
Overlevert Bjerkaker sjøpark AS
116A
116B
112A
112B
114B
114A
Tegnforklaring:
Bjerkaker Sjøpark AS
Bjerkaker Sjøpark

VEDTEKTER Bjerkaker Sjøpark Velforening

Vedlegg 4b: Oversikt over rettighetshavere til parkeringsplasser

Sist oppdatert 01.05.21

Parkeringsplass nr	Gnr	Bnr	Snr/Anr	Adresse	H-nr
1	119	4358	36	Strandvegen 114A	H0407
2	119	4358	49	Strandvegen 114A	H0509
3	119	4358	46	Strandvegen 114A	H0506
4	119	4358	24	Strandvegen 114A	H0306
5	119	4358	38	Strandvegen 114A	H0409
6	119	4358	5	Strandvegen 114A	H0106
7	119	4358	50	Strandvegen 114A	H0510
8	119	4358	64	Strandvegen 114A	H0702
9	119	4358	52	Strandvegen 114A	H0601
10	119	4358	32	Strandvegen 114A	H0403
11	119	4358	57	Strandvegen 114A	H0606
12	119	4358	58	Strandvegen 114A	H0607
13	119	4358	59	Strandvegen 114A	H0608
14	119	4358	60	Strandvegen 114A	H0609
15	119	4358	61	Strandvegen 114A	H0610
16	119	4358	62	Strandvegen 114A	H0611
17	119	4358	64	Strandvegen 114A	H0702
18	119	4358	17	Strandvegen 114A	H0207
19	119	4358	71	Strandvegen 114A	H0709
20	119	4358	31	Strandvegen 114A	H0402
21	119	4358	27	Strandvegen 114A	H0309
22	119	4358	37	Strandvegen 114A	H0408
23	119	4358	65	Strandvegen 114A	H0703
24	119	4358	69	Strandvegen 114A	H0707
25	119	4358	40	Strandvegen 114A	H0411
26	119	4358	43	Strandvegen 114A	H0503
27	119	4358	70	Strandvegen 114A	H0708
28	119	4358	70	Strandvegen 114A	H0708
29	119	4372	14	Strandvegen 114B	H0304
30	119	4372	3	Strandvegen 114B	H0103
31	119	4358	42	Strandvegen 114A	H0502
32	119	4372	28	Strandvegen 114B	H0506
33	119	4372	11	Strandvegen 114B	H0301
34	119	4358	47	Strandvegen 114A	H0507
35	119	4372	2	Strandvegen 114B	H0102
36	119	4372	17	Strandvegen 114B	H0401
37	119	4372	8	Strandvegen 114B	H0204
38	119	4358	51	Strandvegen 114A	H0511
39	119	4372	18	Strandvegen 114B	H0402
40	119	4372	25	Strandvegen 114B	H0503
41	119	4358	33	Strandvegen 114A	H0404
42	119	4358	39	Strandvegen 114A	H0410
43	119	4372	21	Strandvegen 114B	H0405
44	119	4372	13	Strandvegen 114B	H0303
45	119	4372	15	Strandvegen 114B	H0305
46	119	4372	16	Strandvegen 114B	H0306
47	119	4372	1	Strandvegen 114B	H0101
48	119	4372	24	Strandvegen 114B	H0502
49	119	4372	10	Strandvegen 114B	H0206
50	119	4372	26	Strandvegen 114B	H0504
51	119	4372	6	Strandvegen 114B	H0202
52	119	4372	7	Strandvegen 114B	H0203
53	119	4372	6	Strandvegen 114B	H0202
54	119	4372	19	Strandvegen 114B	H0403
55	119	4372	12	Strandvegen 114B	H0302
56	119	4372	20	Strandvegen 114B	H0404
57	119	4372	12	Strandvegen 114B	H0302

58	119	4372	9	Strandvegen 114B	H0205
59	119	4372	27	Strandvegen 114B	H0505
60	119	4372	23	Strandvegen 114B	H0501
61	119	4372	4	Strandvegen 114B	H0104
68	119	4388	18	Strandvegen 116B	H0309
71	119	4388	7	Strandvegen 116B	H0207
72	119	4388	33	Strandvegen 116B	H0506
73	119	4388	31	Strandvegen 116B	H0504
75	119	4388	32	Strandvegen 116B	H0505
76	119	4388	17	Strandvegen 116B	H0308
77	119	4388	13	Strandvegen 116B	H0304
78	119	4388	30	Strandvegen 116B	H0503
79	119	4388	12	Strandvegen 116B	H0303
80	119	4388	3	Strandvegen 116B	H0203
83	119	4358	3	Strandvegen 114A	H0104
84	119	4358	4	Strandvegen 114A	H0105
85	119	4373	25	Strandvegen 112B	H0307
86	119	4358	6	Strandvegen 114A	H0107
87	119	4358	7	Strandvegen 114A	H0108
88	119	4358	28	Strandvegen 114A	H0310
89	119	4358	10	Strandvegen 114A	H0211
90	119	4358	23	Strandvegen 114A	H0305
91	119	4358	14	Strandvegen 114A	H0204
92	119	4358	15	Strandvegen 114A	H0205
93	119	4358	16	Strandvegen 114A	H0206
94	119	4358	20	Strandvegen 114A	H0302
95	119	4358	21	Strandvegen 114A	H0303
96	119	4358	22	Strandvegen 114A	H0304
97	119	4358	25	Strandvegen 114A	H0307
98	119	4358	26	Strandvegen 114A	H0308
99	119	4358	9	Strandvegen 114A	H0210
100	119	4358	12	Strandvegen 114A	H0202
101	119	4373	41	Strandvegen 112B	H0505
102	119	4373	43	Strandvegen 112B	H0507
103	119	4373	47	Strandvegen 112B	H0604
105	119	4373	44	Strandvegen 112B	H0601
106	119	4373	45	Strandvegen 112B	H0602
107	119	4358	5	Strandvegen 114A	H0106
109	119	4373	48	Strandvegen 112B	H0605
111	119	4373	35	Strandvegen 112B	H0408
112	119	4373	42	Strandvegen 112B	H0506
113	119	4373	7	Strandvegen 112B	H0104
115	119	4373	34	Strandvegen 112B	H0407
116	119	4373	50	Strandvegen 112B	H0607
117	119	4373	10	Strandvegen 112B	H0201
118	119	4373	38	Strandvegen 112B	H0502
119	119	4373	4	Strandvegen 112B	H0101
120	119	4373	9	Strandvegen 112B	H0106
121	119	4376	48	Strandvegen 112A	H0412
122	119	4373	37	Strandvegen 112B	H0501
123	119	4373	39	Strandvegen 112B	H0503
124	119	4373	40	Strandvegen 112B	H0504
125	119	4373	1	Strandvegen 112B	H0107
126	119	4373	13	Strandvegen 112B	H0204
127	119	4373	5	Strandvegen 112B	H0102
128	119	4373	8	Strandvegen 112B	H0105
129	119	4373	21	Strandvegen 112B	H0303
131	119	4373	17	Strandvegen 112B	H0208
132	119	4373	19	Strandvegen 112B	H0301
133	119	4373	20	Strandvegen 112B	H0302
135	119	4373	46	Strandvegen 112B	H0603
136	119	4373	26	Strandvegen 112B	H0308
137	119	4373	27	Strandvegen 112B	H0309
138	119	4373	28	Strandvegen 112B	H0401
139	119	4373	30	Strandvegen 112B	H0403
140	119	4373	31	Strandvegen 112B	H0404
141	119	4373	32	Strandvegen 112B	H0405
142	119	4373	33	Strandvegen 112B	H0406
147	119	4388	8	Strandvegen 116B	H0208
153	119	4388	6	Strandvegen 116B	H0206
154	119	4388	11	Strandvegen 116B	H0302
155	119	4388	28	Strandvegen 116B	H0501
156	119	4388	29	Strandvegen 116B	H0502
157	119	4388	14	Strandvegen 116B	H0305
158	119	4388	15	Strandvegen 116B	H0306
159	119	4388	34	Strandvegen 116B	H0507

160	119	4388	21	Strandvegen 116B	H0403
162	119	4388	19	Strandvegen 116B	H0401
163	119	4388	35	Strandvegen 116B	H0508
165	119	4388	23	Strandvegen 116B	H0405
166	119	4388	24	Strandvegen 116B	H0406
170	119	4388	25	Strandvegen 116B	H0407
173	119	4376	6	Strandvegen 112A	H0106
174	119	4376	13	Strandvegen 112A	H0201
175	119	4376	21	Strandvegen 112A	H0209
176	119	4376	4	Strandvegen 112A	H0104
177	119	4376	3	Strandvegen 112A	H0103
178	119	4376	14	Strandvegen 112A	H0202
180	119	4376	15	Strandvegen 112A	H0203
181	119	4376	16	Strandvegen 112A	H0204
182	119	4376	17	Strandvegen 112A	H0205
184	119	4376	19	Strandvegen 112A	H0207
185	119	4376	29	Strandvegen 112A	H0305
186	119	4376	8	Strandvegen 112A	H0108
187	119	4376	30	Strandvegen 112A	H0306
188	119	4376	33	Strandvegen 112A	H0309
189	119	4376	10	Strandvegen 112A	H0110
190	119	4376	34	Strandvegen 112A	H0310
191	119	4376	35	Strandvegen 112A	H0311
192	119	4376	2	Strandvegen 112A	H0102
193	119	4376	31	Strandvegen 112A	H0307
194	119	4376	36	Strandvegen 112A	H0312
195	119	4376	37	Strandvegen 112A	H0401
196	119	4376	23	Strandvegen 112A	H0211
197	119	4376	38	Strandvegen 112A	H0402
198	119	4376	43	Strandvegen 112A	H0407
199	119	4376	45	Strandvegen 112A	H0409
200	119	4376	22	Strandvegen 112A	H0210
201	119	4376	46	Strandvegen 112A	H0410
202	119	4376	47	Strandvegen 112A	H0411
204	119	4376	26	Strandvegen 112A	H0302
205	119	4376	65	Strandvegen 112A	H0605
206	119	4376	24	Strandvegen 112A	H0212
207	119	4376	27	Strandvegen 112A	H0303
208	119	4376	61	Strandvegen 112A	H0601
209	119	4376	69	Strandvegen 112A	H0609
210	119	4376	42	Strandvegen 112A	H0406
211	119	4376	67	Strandvegen 112A	H0607
214	119	4376	49	Strandvegen 112A	H0501
216	119	4376	1	Strandvegen 112A	H0101
218	119	4376	55	Strandvegen 112A	H0507
222	119	4376	60	Strandvegen 112A	H0512
226	119	4376	62	Strandvegen 112A	H0602
229	119	4376	68	Strandvegen 112A	H0608
1360	119	4376	69	Strandvegen 112B	H0609
HC	119	4376	41	Strandvegen 112A	H0405
HC	119	4358	26	Strandvegen 114A	H0308
HC	119	4358	48	Strandvegen 114A	H0508
HC	119	4358	53	Strandvegen 114A	H0602
HC - 10b	119	4388	26	Strandvegen 116B	H0408
HC - midl	119	4372	5	Strandvegen 114B	H0201
HC-8a	119	4388	4	Strandvegen 116B	H0204
HC-8b	119	4388	22	Strandvegen 116B	H0404
HC-9a	119	4388	31	Strandvegen 116B	H0504
HC-9b	119	4388	13	Strandvegen 116B	H0303
HC-fast	119	4358	61	Strandvegen 114A	H0610

I tillegg finnes 20 gjesteparkeringsplasser, inkl. 1 HC-gjesteparkeringsplass, og enkelte parkeringsplasser for kortidsparkering, se kartet i vedlegg 4a.

HUSORDENSREGLER

Eierseksjonssameiet Bjerkaker Sjøpark C

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Generelt

1.1. Ordensreglene er laget for å sikre beboerne et trivelig bomiljø.

1.2. Alle som bor i sameiet er ansvarlig for at regler blir fulgt. Leiligheter, felles- og utearealer skal ikke nyttes slik at det er til sjenanse for andre.

1.3. Beboere plikter uten opphold å etterkomme pålegg fra styret om nødvendige ordens- og ryddetiltak.

1.4. Beboere har plikt til å melde fra til styret dersom det oppdages feil, skader og mangler som sameier ikke plikter å utbedre selv.

1.5. Eiere som leier ut leiligheter har et spesielt ansvar for å sikre at leietakere er kjent med og følger sameiets vedtekter, husordensregler og annen informasjon fra styret.

2. Hensynet til øvrige beboere

2.1. Det forutsettes at alle beboere er opptatt av å ta hensyn til andre beboere.

2.2. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.

2.3. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

2.4. Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l.

- før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager.
- etter kl.17.00 på lørdager
- søndager og helligdager.

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

2.5. Risting/banking av tøy eller tepper skal ikke foregå fra balkong eller vindu dersom det er leiligheter under.

3. Orden i fellesområdene

3.1. Det er ikke tillattå sette fra seg sykler, ski, sparker, barnevogner mv. i trapperom eller ganger.

3.2. Det må ikke settes kjøretøy eller lignende utenfor blokkene slik at det er til ulempe for andre.

3.3. Beboerne skal i fellesskap bl.a. ved dugnad holde uteområder i orden og verne om plener, beplantninger, etc.

3.4. Det er ikke tillatt å ha fryseboks eller andre elektriske innretninger på felles strøm i kjellerboder.

3.5. Beboere som evt. oppdager at ytterdører/garasjeport ikke går i lås, er ansvarlig for å sikre at disse blir forsvarlig låst evt. å tilkalle nødvendig hjelp.

3.6. Av hensyn til renholdere er det viktig at det ikke plasseres ting på gulv i fellesarealer.

3.7. Papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi, etc. skal ikke kastes i fellesarealene eller utenfor inngangspartier.

3.8. Det er ikke tillatt å bruke brodder eller piggsko i fellesområder med flis, belegg eller tregolv.

4. Bruk av garasjeanlegget

4.1. Det er ikke tillatt å lade elbiler eller lignende på fellesstrøm uten etter nærmere avtale med styret eller velforeningen.

4.2. Biler skal parkeres på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

4.3. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

4.4. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

4.5. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

5. Avfallshåndtering

5.1. Oppbevaring av søppel skal ikke forekomme i fellesarealer eller på balkonger.

5.2. Søppelposer for alle sorteringskategorier er tilgjengelig i søppelrom.

5.3. Avfallsuget er ment for sortert husholdingsavfall i egne poser. Alt annet søppel er den enkelte beboers ansvar og skal leveres ved en av Remiks sine returstasjoner. Søppel som ikke er sortert og levert i avfallssuget **må ikke hensettes i søppelrommet eller i fellesareal.** Sameiet/velforeningen har ingen tjeneste etablert for å rydde etter beboerne og slikt avfall skaper lukt og kan samle mus, rotter og insekter.

6. Postkasseskilt

6.1. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

7. Brannforebyggende sikkerhet

7.1. Sameiets brannsystem er koplet til brannvesenet, som automatisk rykker ut ved alarm. Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert en rund sirene i taket. Den uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen er en del av brannsystemet, og det er strengt forbudt å

tukle med denne. Gjør man det kan egen, og også andre leiligheter blir koplet ut. Det kan sette liv i fare.

7.2. I tillegg plikter hver seksjonseier å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

7.3. I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

7.4. Pga. brannfaren er det ikke tillatt å benytte engangsgriller på verandaer og på utearealer over garasjeanlegg. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill, vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

7.5. Sprinkleranlegget må ikke tildekkes eller utsettes for fysisk belastning.,

8. Brudd på husordensreglene

8.1. Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

8.2. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret. Etter 3 klager/advarsler på samme beboer(e) vil styret med visning til § 26 og § 27 i Lov om eierseksjoner vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, eventuelt pålegg om salg.

9. Erstatningsansvar

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 4358 / 0 / 66

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
1657	Lanesbukt	Detaljregulering	26.08.2015	BBB3(C)	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Støysone	Krav vedr. infrastr.	H410_H410	1657

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 18.8.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-119/4358/0/66

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.11.2018	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
VILDE ELSHAUG HANSEN		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	25.10.2018	25.10.2018	18/7208	

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
300604856	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300604856: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	6 048.0
Antall boenheter	72	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	7	BRA Totalt	6 048.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.01.2017	30.01.2017
IG - Igangsettingstillatelse	25.09.2017	05.09.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	16.11.2018	19.11.2018
EB - Endre bygningsdata	08.12.2021	08.12.2021
EB - Endre bygningsdata	13.01.2025	13.01.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0704	48.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	11	938.0	0.0	938.0	0.0
H04	11	938.0	0.0	938.0	0.0
H03	11	938.0	0.0	938.0	0.0
H07	9	768.0	0.0	768.0	0.0
H06	11	921.0	0.0	921.0	0.0
H01	8	652.0	0.0	652.0	0.0
H02	11	893.0	0.0	893.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Strandvegen	114A		9006 TROMSØ

Doknr: 2831 Tinglyst: 04.03.1997 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

TINGLYST
4 MARS 1997
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 2831

Mellom eierne av gnr.119 bnr.414 i Tromsø og Tromsø kommune, er det inngått slik avtale:

1. Tromsø kommune erverver rett av gnr.119 bnr.414 til å ha pumpestasjon(PS4) stående inne på eiendommen 119/414. Kommunen har også rett til å vedlikeholde denne. Parsellen er vist på kart på baksiden av denne avtalen. DET FORUTSETTES AT PUMPESTASJONEN IKKE MEDFØRER ULEMPER FOR GRUNNEIEREN UTOVER AT EIENDOMMEN, LUKT OG.
2. Kommunen betaler et engangsvederlag på kr.4000,- for overnevnte rett.
3. Kommunen gis rett til å etablere adkomstvei til stasjonen. Høyde og plassering av veien bestemmes i samarbeid med grunneierene slik at veien kan inngå i den framtidige veiutbyggingen i området. Grunneierne har rett til å bruke veien.
4. Tromsø kommune gis også rett til å ha/etablere biloppstillingsplass for 1 bil ved pumpestasjonen. Denne retten opphører dersom pumpestasjonen opphører. For denne retten betaler kommunen et vederlag på kr.1000,-. BILOPPSTILLINGS PLASS OPPARBEIDES SKAL AVTALES PÅ KART PÅ BAKSIDEN AV DENNE AVTALEN.
5. Kommunen gis også rett til å legge, ha og vedlikeholde vann- og avløpsleding fra Strandveien og til pumpestasjonen i regulert vegtrase som er vist på kart på baksiden av denne avtalen. For denne retten betaler kommunen et vederlag på kr.800,-. I tillegg skal kommunen forlenge eksisterende utslippsledning/framtidig overløp til utenfor regulert fyllingsfot. Dette utføres når forurensingssituasjonen krever det.
6. Kommunen skal rydde skikkelig etter at arbeidene er utført.
7. Kommunen betaler alle omkostninger med denne avtalen.
8. Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på gnr.119 bnr.414.

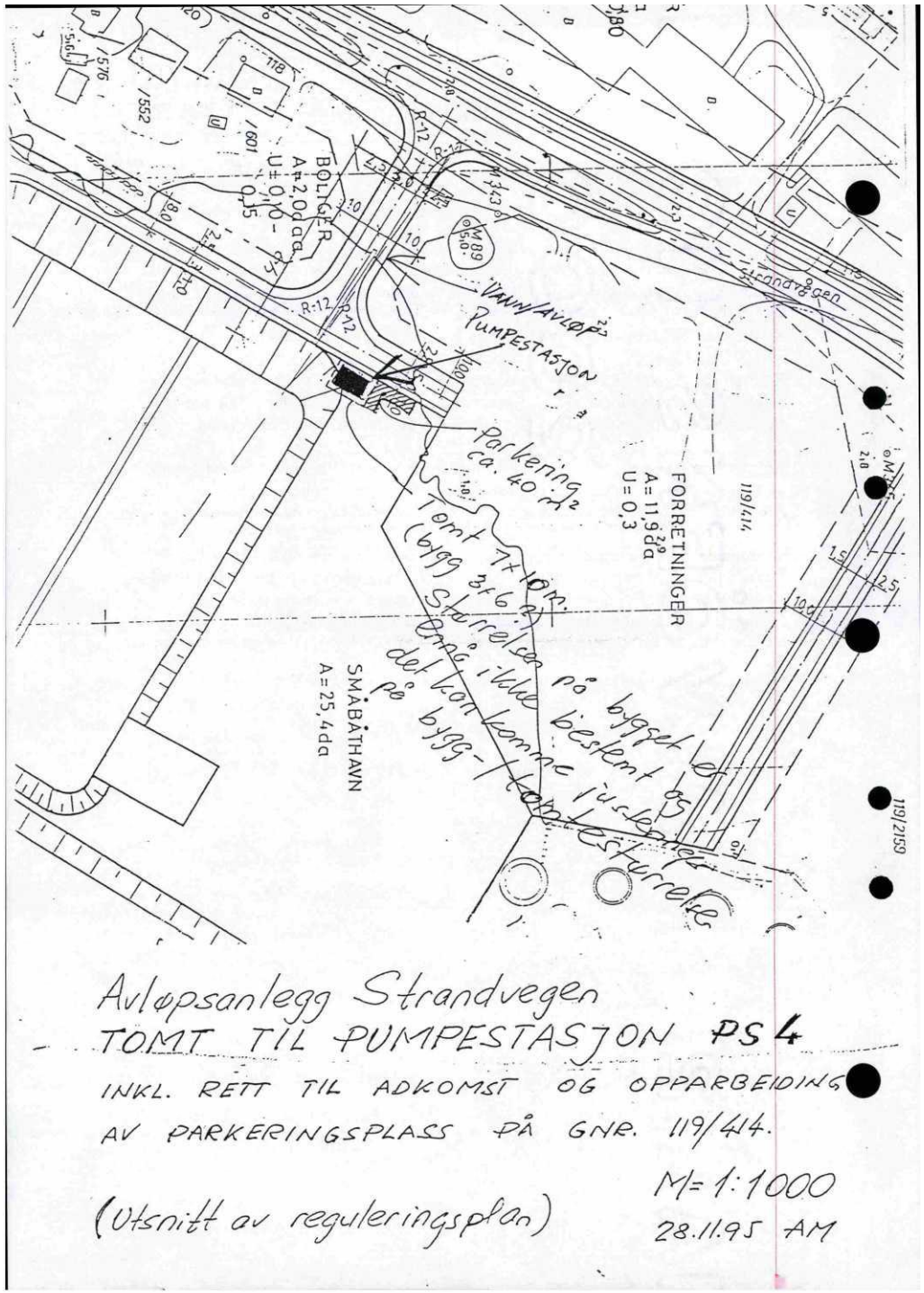
Tromsø den, 9/10-96
Odd Berg

Tromsø, den 7-97
Ordføreren

Tromsø den, 02.10.96
Thomas Austad

Tromsø den, 12.10.96
Guri Austad

Tromsø den, 7.10.96
Kristian Austad



Avløpsanlegg Strandvegen
TOMT TIL PUMPESTASJON PS4
INKL. RETT TIL ADKOMST OG OPPARBEIDING AV PARKERINGSPLASS PÅ GNR. 119/414.

(Utsnitt av reguleringsplan)

M=1:1000
28.11.95 AM

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER – PLAN 1657A LANESBUKT

Dato: 16.05.2014
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 26.08.2015
Dato for forslag til mindre endring: 15.02.2022
Dato for vedtak mindre endring: 03.03.2022

I

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:
Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting

1.3 Vann- og avløpsanlegg

1.4 Uteoppholdsareal

1.5 Bolig/tjenesteyting

1.4 Forretning/tjenesteyting

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

2.2 Fortau

2.3 Gang-/sykkelveg

2.4 Gangveg/gangareal

2.5 Sykkelveg/-felt

2.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg

2.7 Kollektivholdeplass

2.8 Parkeringsplasser

2.9 Parkeringshus/-anlegg

2.10 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre hovedformål gangveg/grønnstruktur

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

3.2 Park

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

III

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplan:

1 Hensynssoner

a) Frisikt

Innenfor området for frisiktsone skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander, anlegg eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

IV

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1 (A), BBB2 (B), BBB3 (C), BBB4 (D) og BBB5 (E)

a) Utnyttingsgrad: Det tillates etablert inntil 29 000 m² BRA boligareal

b) Høyde: Bebyggelsen kan føres opp med den høyde som er angitt på plankartet.

c) Parkering: Det skal avsettes 1 parkeringsplass per boligenhet. 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-biler.

d) Krav til lekeplass: Det skal tilrettelegges for følgende lekearealer:

- Kvartalslekeplass for hver 150. bolig.
- Nærlekeplass for hver 25. bolig.

e) Støy:

- For felt BBB1 (A) og BBB4 (D) skal soverom legges på stille side mot øst.

– Det skal etableres støyskjerm mot Strandvegen for felt BBB4 (D). Støyskjermen skal bygges i hht. støyrapportens pkt. 5.1. Private uteplasser vendt mot Strandvegen i nevnte felt skal skjermes, iht. kriterier i støyutredning av 24.11.14, pkt. 5.3.

1.2 Uteoppholdsareal f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3 f_BUT4, f_BUT5, f_BUT6

a) Innenfor formålene skal det opparbeides nærlekeplasser og intern infrastruktur.
b) Det skal etableres søppelsug eller andre nedgravde løsninger innenfor formålene.
c) Det kan etableres trafo, nettstasjon og pumpestasjon innenfor formålene.
d) Kvartalslekeplass innenfor f_BUT5 skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

1.3 Bolig/tjenesteyting BB6/BHG (F)

a) Utnyttingsgrad for boliger innenfor formålet inngår i § 1.1 a).
b) Det kan etableres barnehage med BRA på inntil 700 m² innenfor formålet.
c) Uteoppholdsareal for barnehage inngår i formålet.
d) Uteoppholdsarealet til barnehagen erstatter krav til kvartalslekeplass.
e) Korttidsparkering for barnehagens hente- og bringesituasjon skal løses på f_SPP1.

1.4 Forretning/tjenesteyting BKB

a) Formålet omfatter eksisterende bygg.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

a) Formålet omfatter o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV5 som er Strandvegen og offentlige avkjørsler fra Strandvegen.
b) Formålet omfatter f_SKV3 og f_SKV4 som er felles private avkjørsler fra Strandvegen.
c) Fotgjengeroverganger som vist på plankartet skal være opphøyde.

2.2 Fortau

Formålet omfatter fortau langs Strandvegen og skal opparbeides som vist på plankartet. Bussholdeplass skal utformes som kantsteinstopp.

2.3 Gang- og sykkelvei

Formålet omfatter offentlig gang- og sykkelvei o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4. Veiene skal opparbeides med bredde som vist på plankartet. Mindre justeringer er tillatt.

2.4 Gangveg/gangareal

Formålet omfatter f_SGG1, f_SGG2 og f_SGG3 som er felles private gangareal internt i boligområdet. Vegene skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer er tillatt.
Det skal etableres tineløsning i felles gangveger.

2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Formålet omfatter annen veggrunn langs Strandvegen.

2.6 Kollektivholdeplass

Formålet omfatter areal avsatt til bussholdeplass.

2.7 Parkeringsplasser

Formålene omfatter to parkeringsareal. f_SPP1 er parkering for barnehagen i planområdet. f_SPP2 videreføres fra gjeldende plan Strandkanten 1426.

2.8 Parkeringshus/-anlegg

Formålet omfatter parkeringsanlegg for ny bebyggelse i planområdet. Arealet er vist i vertikalnivå 1 på plankart.

2.9 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre forhold f_SAA1, f_SAA2

Formålet omfatter universelt utformet (1:20) gangveg som forbinder Strandvegen med boligbebyggelsen, samt omkringliggende vegetasjon.
Det tillates gjesteparkering på/ved innkjøring til parkeringsanlegg iht. uteromsplan.

2.10 Vann- og avløpsanlegg o_BVA

Formålet omfatter pumpestasjon med tilhørende installasjoner i planområdet.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Park

Formålet o_GP1, o_GP2 og o_GP3 omfatter den offentlige sjøparken. Parkarealet skal opparbeides i henhold til landskapsplan (jf. V Fellesbestemmelser, 1.1.2).
Formålet o_G1 og o_G2 omfatter offentlig park. I tilknytning til innkjøring til BBB1 (A) tillates anlagt atkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon mv.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Arealet er offentlig og omfatter o_VFS.

V

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

1.1 Dokumentasjonskrav:

1.1.1 Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge detaljerte uteromsplaner 1:200 med detaljer for opparbeidelse av offentlige lekeplasser, godkjent av Tromsø kommune.

1.1.2 Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en landskapsplan for areal avsatt til sjøpark (o_GP1, o_GP2 og o_GP3) i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal detaljprosjekteres iht. standard NS 3420. Planen skal vise erosjonssikring av fyllingsfronten, terrengutforming, oppholdssoner, beplantning og møblering i plan. Terrengutformingen skal også vises i snitt. Parken skal inneholde strandpromenade, hvilebenker, grillplasser og oppholdssoner. Strandpromenaden skal ha trillbar grus, og det skal vises hvilken type dekke øvrige soner i sjøparken skal ha.

1.1.3 Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge plan for belysning av de arealer kommunen skal overta. Dette gjelder vegareal, lekeplasser og sjøpark.

1.1.4 Det skal ved søknad om rammetillatelse utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. Dette gjelder både for dagens fylling og områder i sjø som skal utfylles som del av byggeprosjektet. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensingsmyndigheten før igangsettelse kan gis.

1.1.5 Anbefalinger og forutsetninger i Notat om geoteknisk vurdering av fylling av 12.12.2013 skal ligge til grunn for utbygging av planområdet. Dette innebærer at fundamentering av byggene i planområdet skal detaljprosjekteres i forbindelse med byggesak.

- **a.** Bygg på fyllingen må fundamenteres på spissbærende peler til fjell. Dette gjelder særskilt for bygg ytterst på fyllingen og barnehage.
- **b.** Pelefundamentering skal vurderes utført med borede peler.

1.1.6 Fyllingsfronten i sjøparken (o_GP1, o_GP2 og o_GP3) skal erosjonssikres.

1.1.7 Måling av radon i grunnen, og i tilkjørte masser, skal dokumenteres senest ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

1.1.8 Det skal ved søknad om rammesøknad dokumenteres at bebyggelsen vil ha tilfredsstillende støyforhold innendørs, på fasade og på uteareal.

1.2 Kulturminner: Dersom det under arbeid i planområdet skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jamfør lov om kulturminner.

1.3 Universell utforming: Bebyggelse og lekeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.4 Støy: Støynivå på felles uteareal for bolig skal ikke overstige Lden = 55 dB. Støy i bygge- og anleggsfasen skal ikke overstige anbefalte støygrenser i tabell 4, kapittel 4 i T-1442. Her gjelder følgende støykrav:

- **a.** For boliger skal støy ikke overstige 65 dBA fra 07-19, 60 dBA fra kl. 19-23 og kl. 07-23 på søndager og helligdager, 45 dBA på natt fra 23-07.
- **b.** For barnehage skal støy ikke overstige 60 dBA i brukstiden.
- **c.** Innendørs støy fra bygge- og anleggsfase skal ikke overstige 40 dB på dagtid, 35 dB på kveldstid og 30dB på nattestid, jf. tabell 5, kap. 4 i T-1442.
- **d.** For barnehage skal innendørs støy ikke overstige 45 dBA i brukstiden.

1.5 Vedlagt situasjonsplan av 20.05.2014 fra 70ºN arkitektur, skal være retningsgivende for plassering av bebyggelse, lekeplasser og intern infrastruktur i planområdet.

1.6 Det skal sikres kjørbar tilkomst til nettstasjon og pumpestasjon innenfor planområdet.

1.7 Utforming av nettløsning for området skal avklares med Troms Kraft Nett.

VI

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

1 Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak

1.1 Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor hvert område for boligbebyggelse (BBB1 (A), BBB2 (B), BBB3 (C), BBB4 (D), BBB5 (E) eller BB6/BHG (F) før:

1.1.1 Felles kvartals- og nærlekeplasser til det enkelte bygg er opparbeidet.

1.1.2 Kravene til uteromsarealer er oppfylt.

1.1.3 Felles avkjørsler, gang- og sykkelveger er opparbeidet.

1.1.4 Interne gang- og sykkelveger til det enkelte bygg er opparbeidet.

1.1.5 Løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet.

1.1.6 Løsning for vann, avløp og slukkevann er ferdig opparbeidet til bygget.

1.2 Infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet:

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet før:

1.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur opparbeides i tråd med plankartet.

1.2.2 Hovedløsninger for vann og avløp er bestemt for hele planområdet, herunder tilfredsstillende slukkevannsløsning.

1.2.3 Det foreligger en godkjent avfallsløsning.

1.2.4 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal o_G1 og o_G2, samt o_GP1, o_GP2 og o_GP3, være opparbeidet.

BB6/BHG (F), BBB5 (E) og BBB3 (C) inngår i første utbyggingstrinn. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for siste blokk i dette utbyggingstrinnet før:

1.2.5 Strandpromenaden (o_SGS3) er ferdig opparbeidet.

1.2.6 Terrenget i Sjøparken (o_GP3) er opparbeidet.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BB6/BHG (F) før:

1.2.7 o_SGS1 er ferdig opparbeidet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidet seinest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.

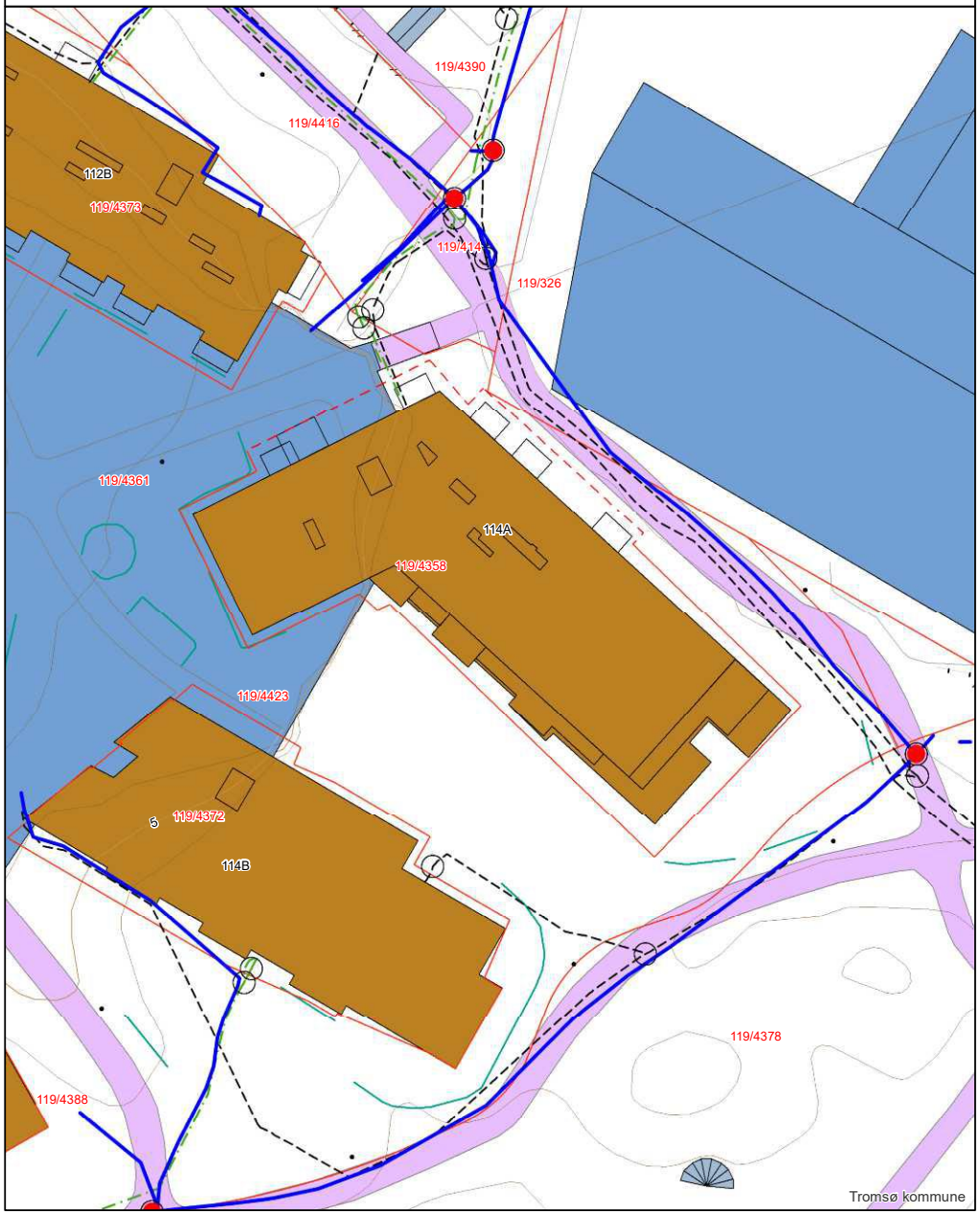
Grunnkart

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66

Målestokk: 1:500
Areal: 1279 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

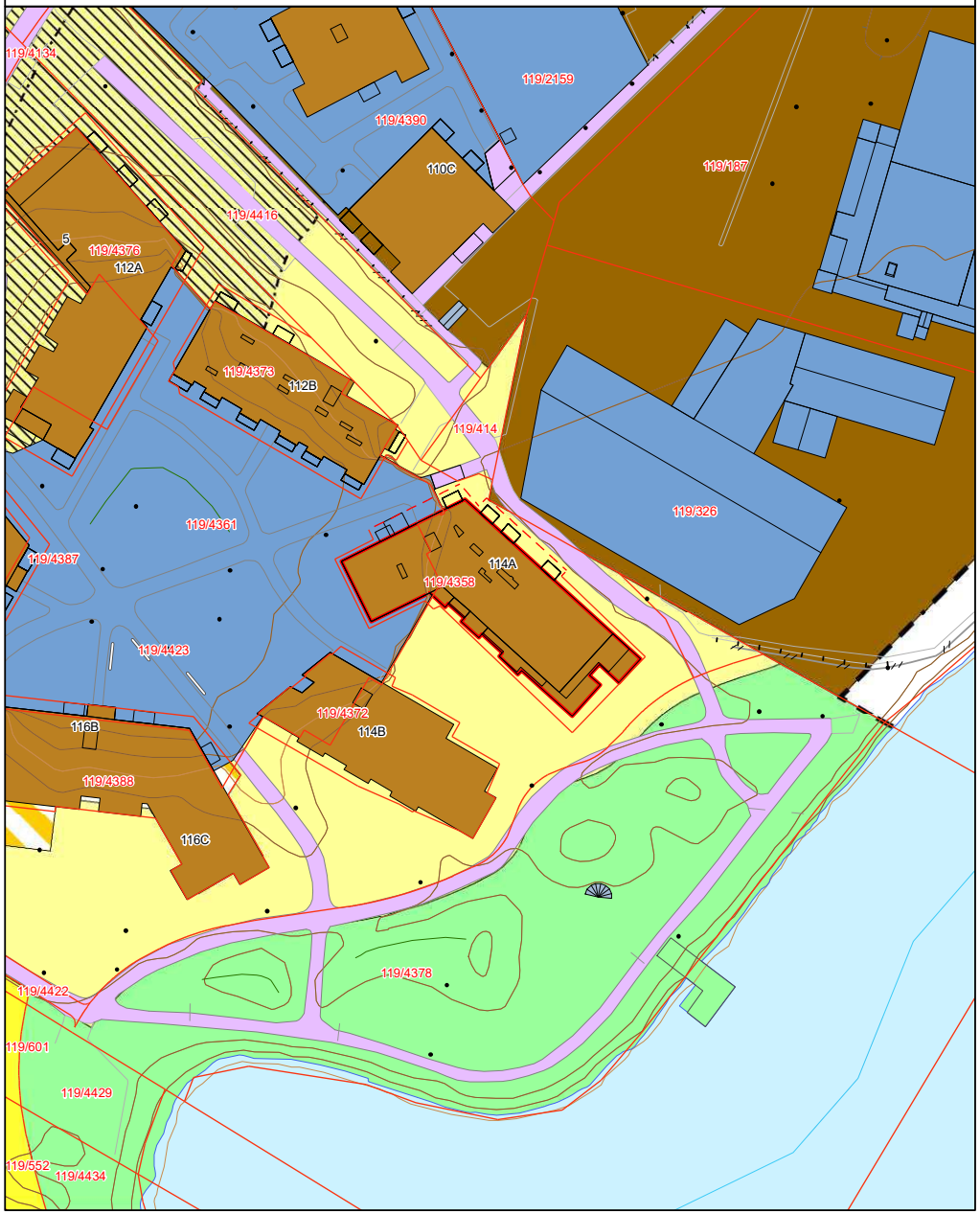
Kommuneplan

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Stikkrenne
- Voll
- KaiBryggeKant

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
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Komb beb.anl.form nåværende
- Park nåværende

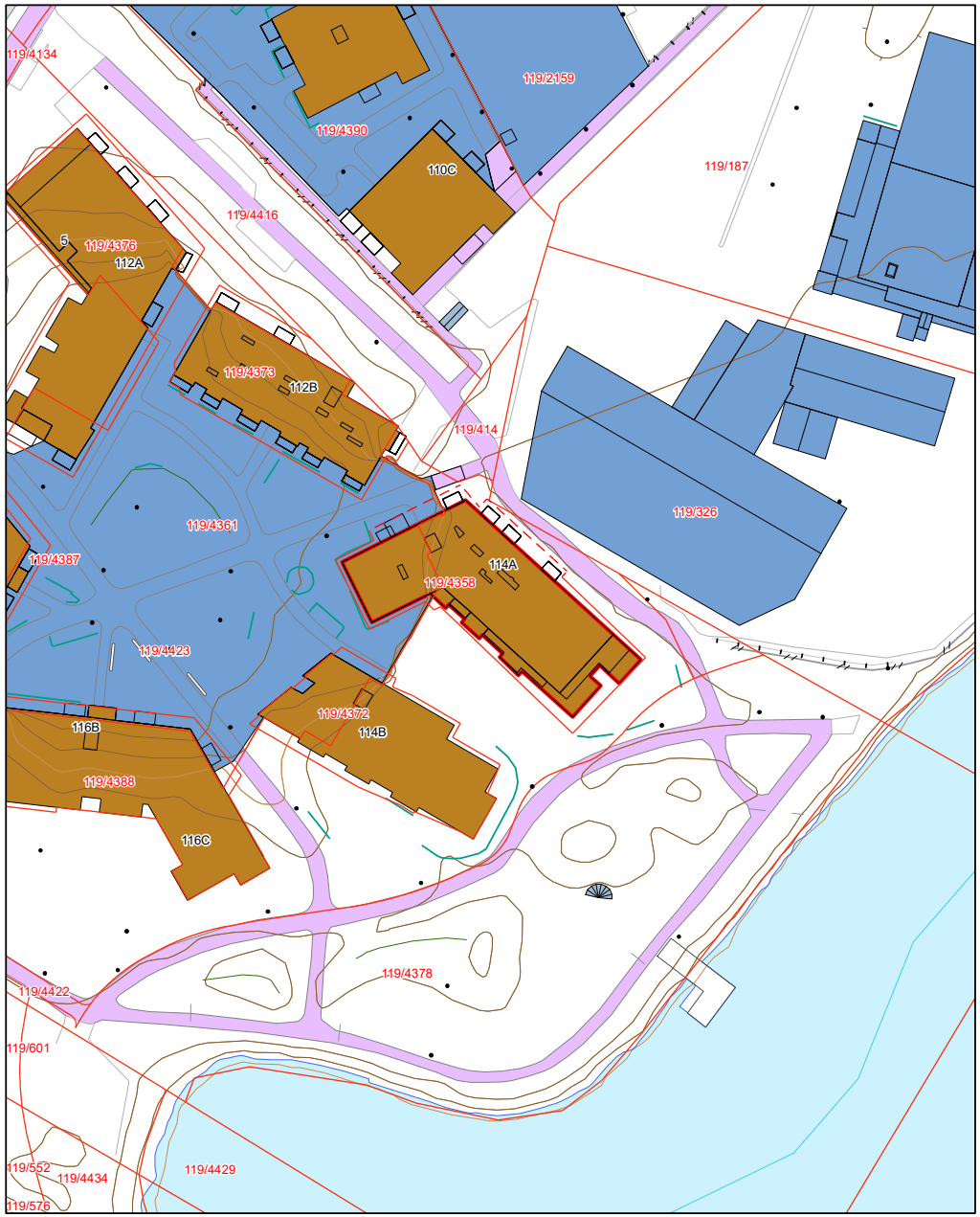
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1279 m² Dato: 2026-08-18

N



Matrikkelkart

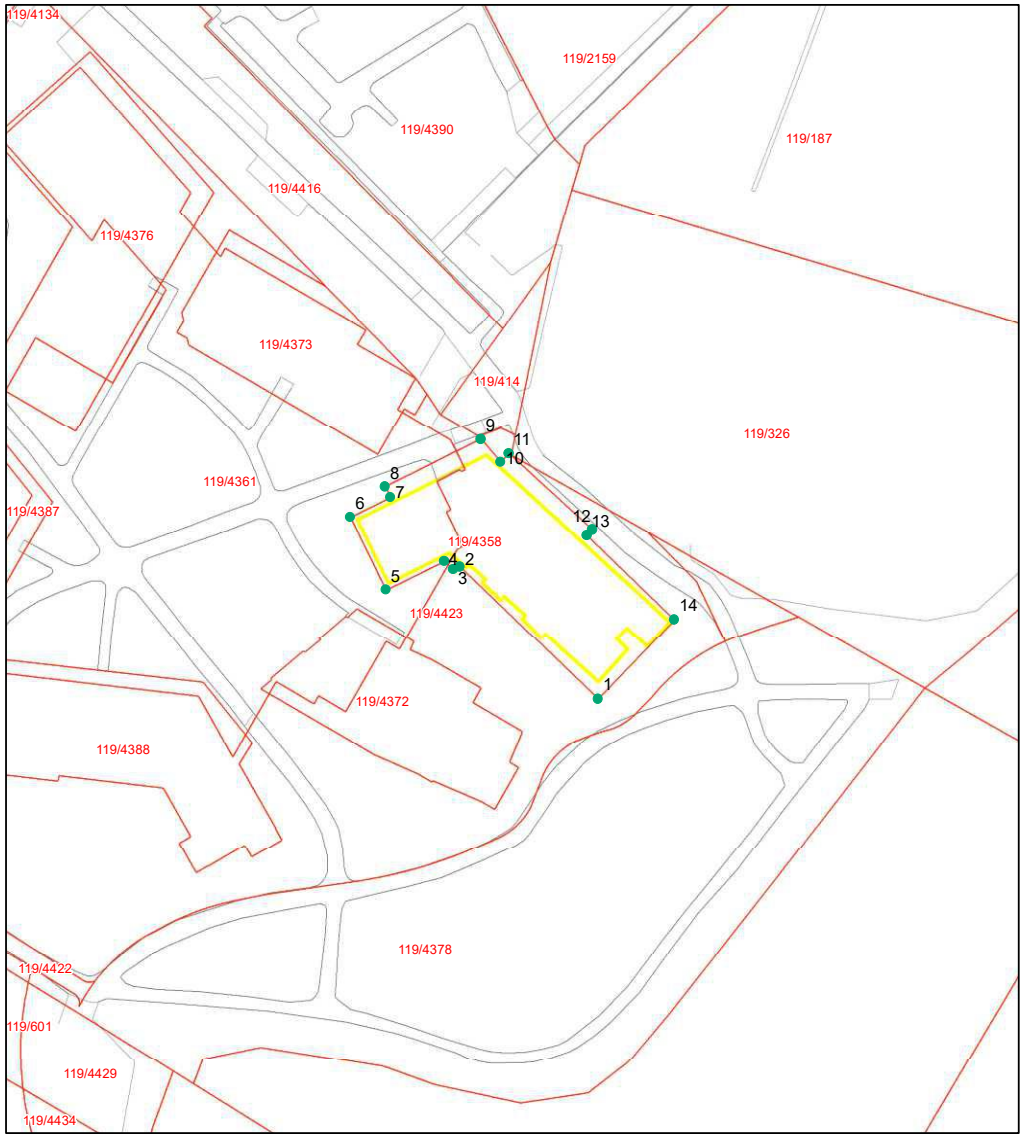
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1279 m² Dato: 2026-08-18

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1279.2		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7730005.96	652625.34	Jord	35.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	7730030.68	652599.4	Ikke spesifisert	1.35	Umerket		Beregnet	10	0
3	7730030.12	652598.17	Ikke spesifisert	2.37	Umerket		Beregnet	10	0
4	7730031.71	652596.41	Ikke spesifisert	12.15	Umerket		Beregnet	10	0
5	7730026.31	652585.53	Ikke spesifisert	15.12	Umerket		Beregnet	10	0
6	7730039.86	652578.81	Ikke spesifisert	8.46	Umerket		Beregnet	10	0
7	7730043.62	652586.39	Ikke spesifisert	2.22	Umerket		Beregnet	10	0
8	7730045.61	652585.4	Ikke spesifisert	20	Umerket		Beregnet	10	0
9	7730054.5	652603.32	Jord	5.71	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	20	0
10	7730050.2	652607.07	Ikke spesifisert	2.19	Umerket		Beregnet	10	0
11	7730051.82	652608.54	Jord	21.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	20	0
12	7730037.6	652624.26	Jord	1.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	20	0
13	7730036.52	652623.2	Ikke spesifisert	22.79	Umerket		Beregnet	10	0
14	7730020.76	652639.66	Jord	20.59	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66

Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1279 m² Dato: 2026-08-18

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

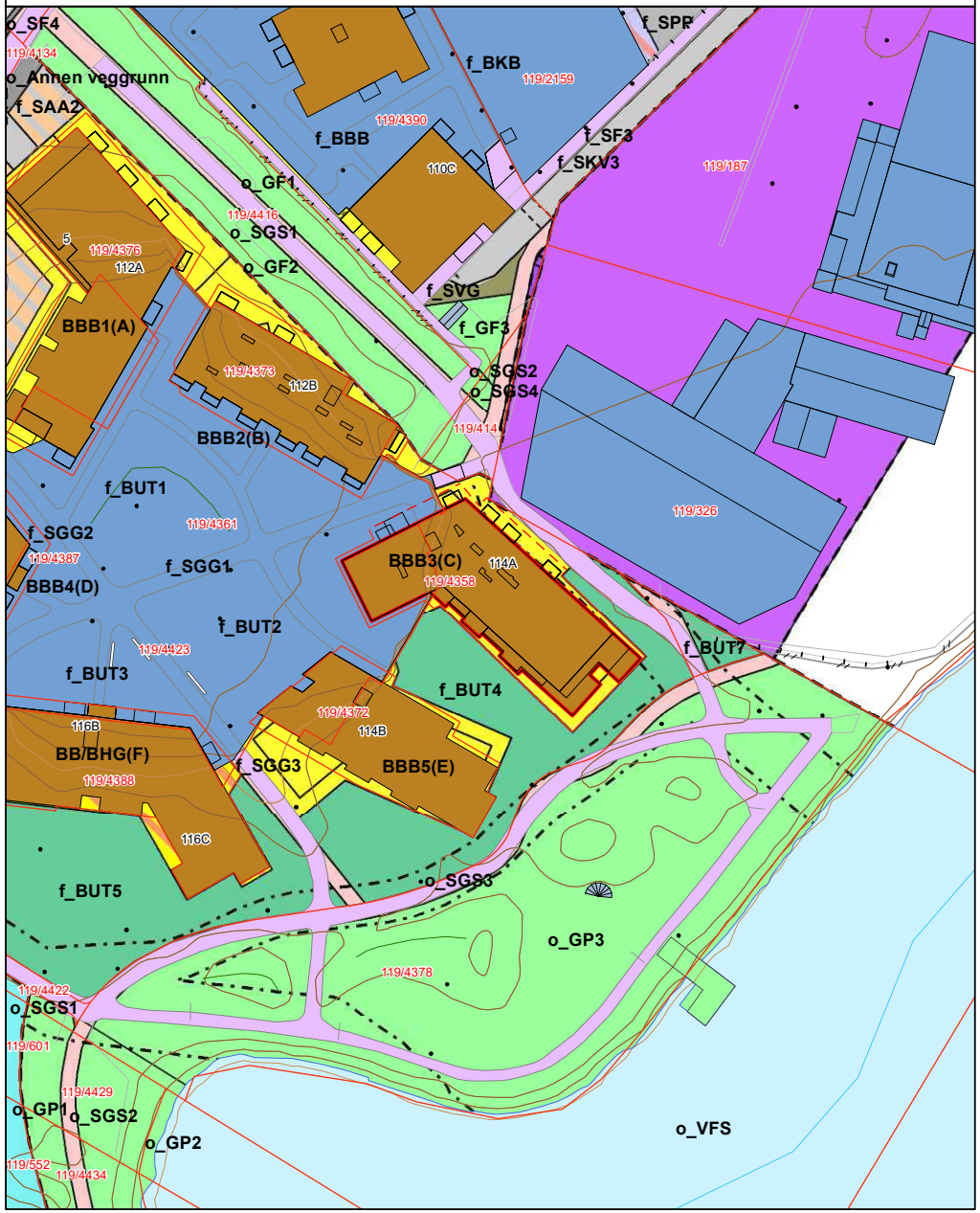
Reguleringsplan

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1657
Ikrafttredelsesdato: 26.8.2015
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Stikkrenne
- Voll
- KaiBryggeKant

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
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6700 - Friluftsområde
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Havneområde i sjø

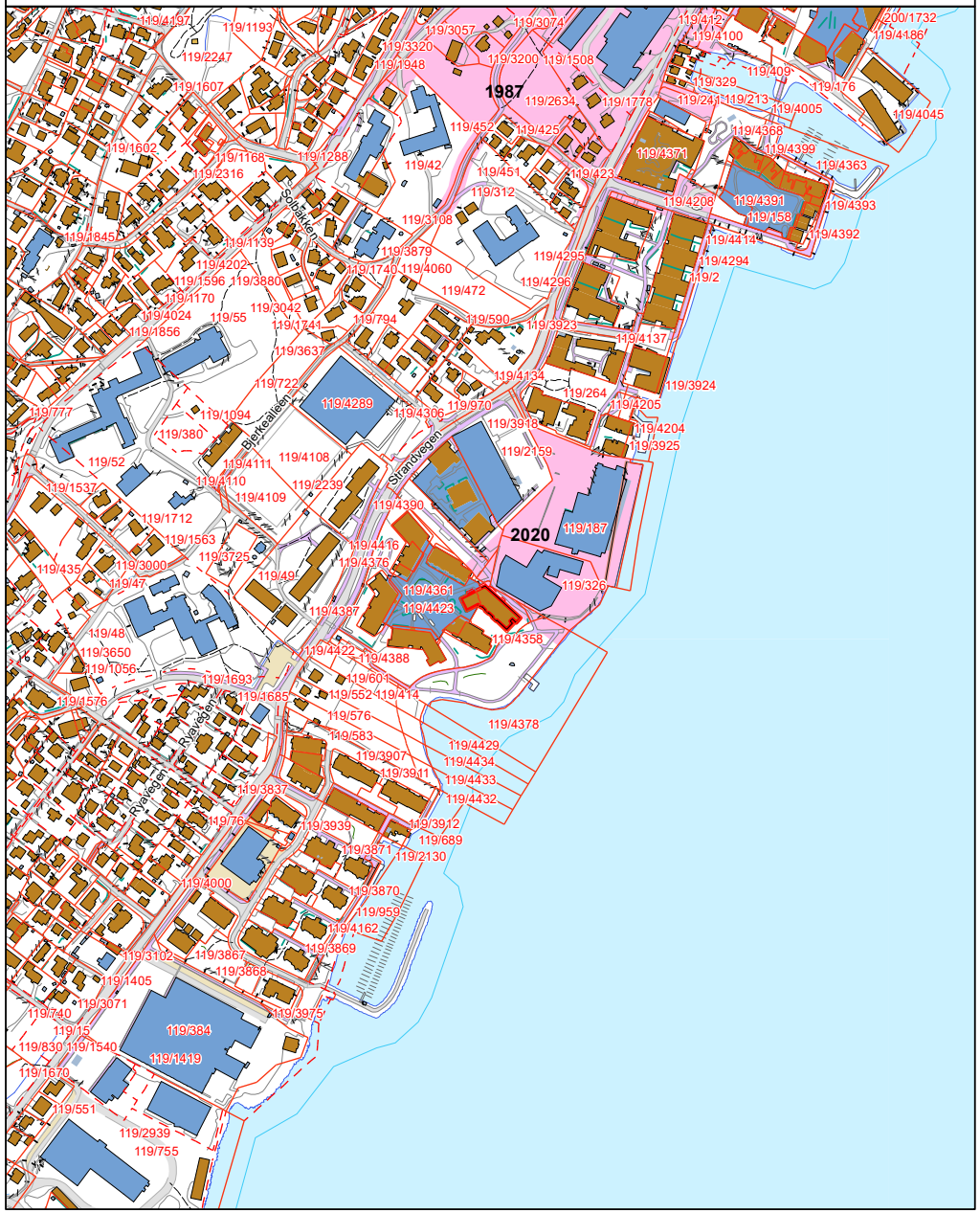
Pågående regulering

Adresse: Strandvegen 114A, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4358/0/66
Planident:2020

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



STRANDVEGEN 114A

Nabolaget Lille Lanes - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Lanesbukta	**3 min**
Linje X31, 33, 34	0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**13 min**

SKOLER

Bjerkaker skole (1-7 kl.)	**7 min**
282 elever, 17 klasser	0.5 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	**12 min**
102 elever, 10 klasser	0.9 km
Fagereng skole (1-7 kl.)	**24 min**
348 elever, 21 klasser	1.9 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**5 min**
288 elever, 14 klasser	2.3 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**6 min**
479 elever, 43 klasser	2.7 km
Kongsbakken videregående skole	**4 min**
620 elever, 23 klasser	2.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	**5 min**
60 elever, 2 klasser	2.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

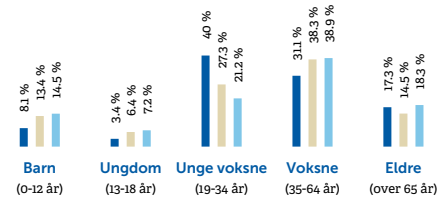
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerkaker barnehage (1-5 år)	**5 min**
23 barn	0.3 km
Skogstua barnehage (1-5 år)	**6 min**
13 barn	0.4 km
Strandkanten Fus barnehage (0-5 år)	**10 min**
58 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strandvegen	**3 min**
Post i butikk	0.2 km
Eurospar Strandveien	**3 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

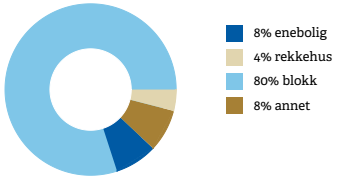
STØYNIVÅET

Lite støynivå 76/100

SPORT

Bjerkaker skole	**5 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Tromsø lærerhøgskole	**8 min**
Aktivitetshall	0.5 km
EVO Tromsø Sør	**10 min**
Feel24 Strandgata	**20 min**

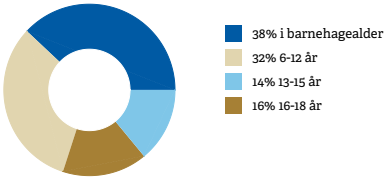
BOLIGMASSE



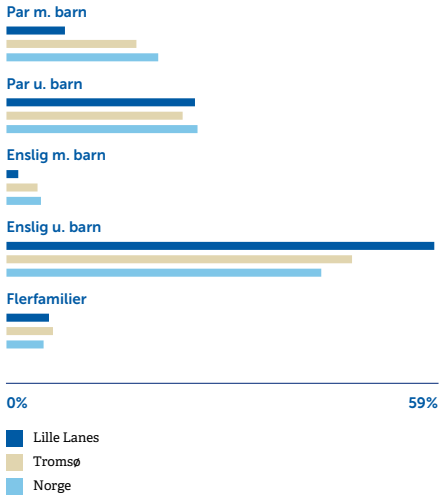
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**21 min**
Apotek 1 Strandvegen	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



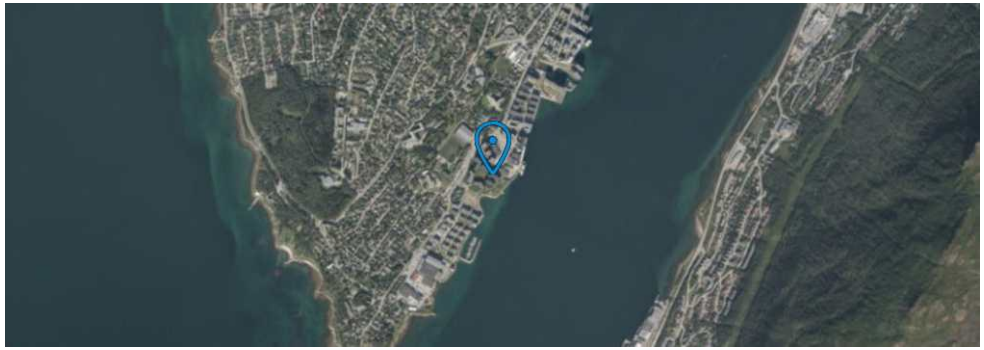
FAMILIESAMMENSETNING

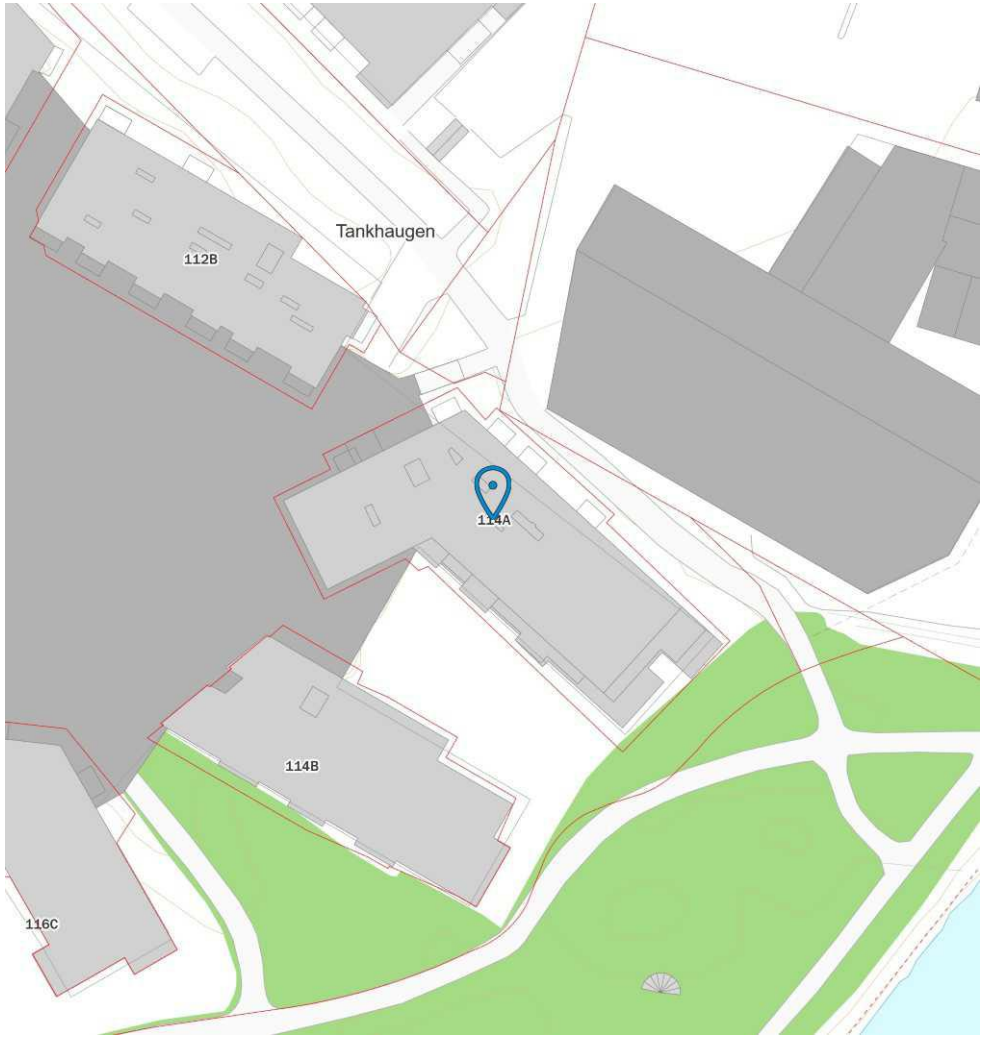


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260138 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Strandvegen 114A, 9006 Tromsø.
Gnr. 119, Bnr. 4358, Snr. 66, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18260138
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.09.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no