

Velkommen til

Hjalmar Johansens gate 154, 9007 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hjalmar Johansens gate 154
9007 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 390 000,-	**BRA/BRA-i**	62 / 57 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 391 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 300 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 691 090,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	14 067,-	**Etasje**	4

Energimerke D

Velkommen til Hjalmar Johansens gate 154 -
En lys og pen hjørneleiligheten i 4. etasje på Strandkanten. Leiligheten byr på god standard, stor balkong med gode solforhold og vannbåren varme og varmtvann inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har IN-ordning og har også avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. Strandkanten har blitt en svært attraktivt område som byr på kort vei til sentrums fasiliteter, dagligvarebutikker, strandpromenade, lekeplasser, barnehage, Telegrafbukta og bussholdeplass. Vi sees på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hjalmar Johansens gate 154, 9007 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 24 i Nærheten Borettslag, org.nr. 990481261, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 690 000,-
Prisantydning	kr	2 390 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 300 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 691 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 14 067,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Oppvarming 725,-
Lån nr: 9820736749; IN lån 1 - Akonto renter 5 893,96,-
Lån nr: 9820736749; IN lån 1 - Akonto avdrag 3 547,88,-
Felleskostnader 3 620,00,-
Internett/Fiber 281,00

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 30 294 997,- pr 08-09-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Kr. 30 294 997,00 i Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.
Rentesats pr.08.09.2025 5,40%
Flytende rente.
Antall terminer til innfrielse: 217
Andel av saldo pr. 18.09.2025: kr. 1 299 786,34
Siste termin: 30.10.2043

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 4 389 928.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 867 170

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

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

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 57 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 8 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller

kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten.

Borettslaget disponerer 20 parkeringsplasser, samt 3 carport-plasser. Disse plassene kan kun overføres til andre andelseiere i borettslaget. Bruksretten til parkeringsplass kan også leies bort til beboere i BRL Nærheten.

Borettslagets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 2461, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 890 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Byggeår
2008 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
4. etasje
BRA-i 57m²: Entré, hall /gang, stue, kjøkken,
2 soverom og bad

1. etasje
BRA-e 5m²: Bod

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Soverom nummer 2 er opprinnelig en bod i henhold til bygningstegningene. Kjøper overtar ansvar og risiko.

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

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Integrerte hvitevarer. Fliser på vegg over benke-skap.

Bad:
Innvendige flater og utstyr fra byggeår. Flis på gulv med varmekabel.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Laminat og flis på gulv. Malte, slette dører. Vannbåren gulv-varm.

Vannledninger:
Trykkvann i "rør-i-rør" system. Fordelerskap med hoved-stoppekran plassert på bad/vaskerom med drens.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft via veggventil.

Varmtvannstank:
Felles varmtvann fra sentral.

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

Branntekniske forhold:
Brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav
på søknadstidspunktet

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

TG2 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: En del av-flakning av maling og mindre korrosjon på søyler av stål samt
på gelender.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del slitasje på laminat i entre/gang. Slitasje/fukt-skade på laminat i stue/kjøkken. Slitasje på vinduskarmer på soverom og stue.

- Innvendige dører: En del skader på maling på bad-dør.

- Overflater Gulv: Metall-ramme for dører i dusj har tett utførelse mot gulv og er høyere enn terskel. Vannlekkasje utenfor dusj vil derfor først renne ut over terskel og ut i øvrig leilighet, før vann renner i sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder.

- Sanitærutstyr og innredning: Mindre ripe i front på servant-skap. Slitasje/sprekk på bunn i servant-skap.

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. 4:
Vannlekkasje i gangen. Vannet kom der leiligheten i etasjen overfor.
Borettslaget har leid til Schwenke og Sønn As, som utførte arbeidet (2024).

Pkt. 17:
Kontrollert det elektriskeanlegget i 2019. Utført av Nelfo elektroninstallatør.

Pkt. 29:
Ja.

Pkt. 30:
Borettslaget har leid inn firma til å utføre arbeidet. Lagt nu sement over svalganen i hver etasje. Blokken ble malt i 2024. Stolpene på verandaen skal pussen og males i 2026.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer: Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører: Hoveddør til boligen som kompakt dør. Brann- og lydklassifisert.
Heve-skyvedør med utgang fra stue til balkong med 2-lags energiglass.

Balkonger/terrasser: Balkong med utgang fra stue på 8 m2 med betong dekke, pålagt tre platter. Gelender av metall.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger på Strandkanten, et attraktivt og moderne boområde for unge, eldre, store- og små familier. Området er utviklet fra rundt 2002 og fram til i dag. Området anses som svært trivelig og har opparbeidet fine grøntområder, strandpromenade, lekeplasser, basketballbane og interne adkomstveier. Leiligheten ligger sentralt til og sentrums fasiliteter ligger kun en kort gåtur unna. Gode bussforbindelser til UNN/UiT. Ellers er området nærliggende skole, barnehage, dagligvarebutikker og telegrafbukta.

Adkomst
Med utgangspunkt i Tromsø sentrum, følg strandvegen sørover på øya. Ta til venstre ned Hjalmar Johansens gate mot Polaria og følg veien til høyre til du ankommer nr. 154

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
Boligen har ferdigattest datert 13.01.17. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann fra sentral.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men

trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til boligformål i detaljregulering for Strandkanten delfelt II med plan-ID 1748, datert 09.11.11.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen, jfr. planident 1986, 1987 og 1970.

Eiendommen registreres å ligge i gul sone for vegstøy.

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 941 636,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 766 545,-.

Andel felles formue
kr 22 674,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 08-09-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Eier
Inger Anita Jenssen, Cicilie Knutsen Jenssen og Egil Jenssen

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

Andre relevante opplysninger
Info om borettslaget:

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS
Borettslagets revisor er BDO AS
Gjensidige Forsikring - polisenummer 82576429
Borettslaget har pliktig medlemskap i Strandkanten Bydel SA.
Leiligheten disponerer bod nr 32.
Ved anskaffelse av husdyr skal styret alltid godkjenne anskaffelsen på forhånd. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Nærheten borettslag".
Årets resultat for 2024 var på kr. på kr 96 606,-
Borettslaget har pliktig medlemskap i velforening på Strandkanten. Kostnader for dette inngår i felleskostnader og dekker brøyting og generell vedlikehold av bydelen Strandkanten.

Avregning fjernvarme: Det avregnes energikostnader for oppvarming etterskuddsvis per år. Den som står som eier av andelen på faktureringstidspunktet, vil være mottaker av faktura eller tilgodehavende.

Ved anskaffelse av dyrehold skal styret alltid godkjenne anskaffelsen på forhånd.

Vedlikeholdsplan 2025:
Styret rullerer vedlikeholdsplanen og oppgavene i 2025 vil være bytting av lysarmatur i boder og tekniske rom. Dette arbeides fullføres i mai 2025. I tillegg skal tak og dekke på svalganger kontrolleres og vedlikeholdes. Styret har også som målsetting å igangsette vedlikehold av alle bæresøyler på verandaer og svalganger. Dette arbeidet er kostbart og må derfor fordeles over flere år. I forbindelse med brøyting og flyttebil er det vinteren 2024/2025 registrert skade på trappen ut mot Strandtorget og på taket over hovedinngang. Styret har kontaktet kommunen og flyttebyrået og de har erkjent ansvar. De vil for egen regning utføre nødvendigreparasjon av skadene.

Borettslaget har hatt problemer med inngående fjernvarme. Etter flere feilsøkinger ble det registrert at en motorventiler var defekt og dette påvirket leveransen av fjernvarme til leilighetene. Ventilen tilhørte den delen av anlegget som eies av Kvitebjørn AS. Motorventilen ble byttet i april måned 2025.
Systemet for registrering av forbruk fjernvarme har utløpt på dato. Teknologien fungere ikke og målingene er upresise.
Bedriften som leverte anleggene, er konkurs og teknologien kan ikke vedlikeholdes. Vi har sammen med borettslaget På Første Rad 2, som har samme tekniske løsninger og problemer som oss, vært i kontakt med leverandører for levering av ny teknologi.
Styringssystemet i leiligheten tilhører leilighetene og ikke borettslaget.
For at kostnaden for andelseierne ikke skal øke drastisk har styrene i borettslagene På Første Rad 2 og Nærheten valgt å leie utstyret i 10 år. Leietiden er lik avskrivningstid.
Dette vil øke den månedlige felleskostnaden med ca. Kr 115,- pr måned

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 29-09-2025.

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 29.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 26.09.2025
Energiattest, datert 17.12.2019
Vedtekter, datert 22.09.2006
Husordensregler, datert 18.09.2025
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 13.03.2006
Ferdigattest, datert 13.01.2017
Matrikkelrapport, datert 19.09.2025
Grunnkart, datert 19.09.2025
Kommuneplan, datert 29.03.2017
Reguleringsplan, datert 09.11.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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



Stue



Stue




















SIEMENS



Gang



Gang


Innkjøring kun etter avtale





Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 2461
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1913 **Referansenummer:** QB2045

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

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

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

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

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

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

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



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-romns leilighet i 4. etg. med normal slitasje.

En del slitasje på laminat-gulv.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør til boligen som kompakt dør. Brann- og lydklassifisert.
Heve-skyvedør med utgang fra stue til balkong med 2-lags energiglass.

Balkong med utgang fra stue på 8 m2 med betong dekke, pålagt tre-platter.
Gelender av metall.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater.

Laminat og flis på gulv.

Malte, slette dører.

Skyvedørs-garderobe på i hall/gang.
Garderobe på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Etasje-skille av betong.

Innvendig trapp mellom etasjene.

Bygningen har heis.

VÅTROM Gå til side

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

Slett, malt tak.

Flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.
Smøremembran og plastsluk.

Svingbare dusj-vegger på gulv-ramme.
Vegg-montert wc.
Baderoms-innredning med servant i servant-skap. overskap og speil med lys.
og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Fliser på vegg over benke-skap.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvann i "rør-i-rør" system.
Fordelerskap med hoved-stoppekran plassert på bad/vaskerom med drens.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon.
Tilluft via veggventil.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

Felles varmtvann fra sentral.

Vannbåren gulv-varme.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

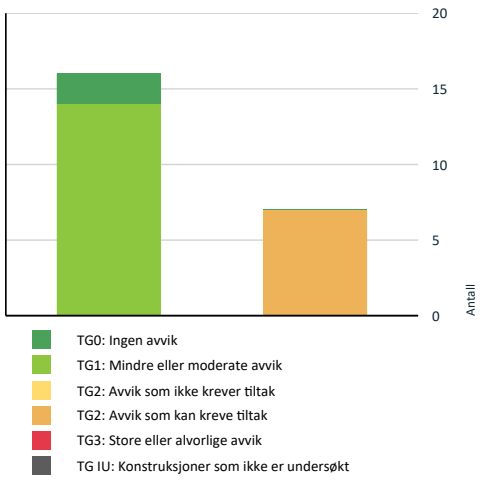
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

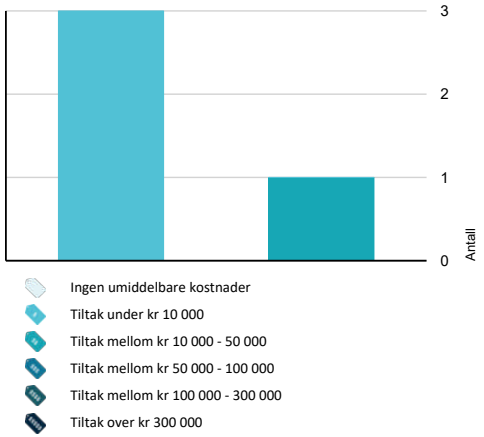
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

TG 1 Dører

Hoveddør til boligen som kompakt dør. Brann- og lydklassifisert.
Heve-skyvedør med utgang fra stue til balkong med 2-lags energiglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på 8 m2 med betong dekke, pålagt tre-platter.
Gelender av metall.

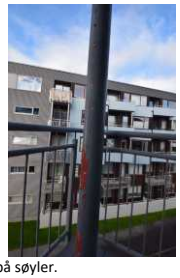
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del av-flakning av maling og mindre korrosjon på søyler av stål samt på gelender.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gelender/søyler kan males.

Vedlikehold av taktekke/utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.



Av-flakning av maling på søyler.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.
Laminat og flis på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på laminat i entre/gang.
Slitasje/fukt-skade på laminat i stue/kjøkken.

Slitasje på vinduskarmer på soverom og stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminat-gulvet fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.

Vinduskarmer kan males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



En del slitasje på laminat i entre/gang



Slitasje/fukt-skade på laminat i stue/kjøkken.



Slitasje på vinduskarmer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har heis.

TG 2 Innvendige dører

Malte, slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del skader på maling på bad-dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren kan males eller dørblad kan skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på dør-blad på dør til bad..

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderobe på i hall/gang.
Garderobe på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett, malt tak.
Flis på vegger.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Metall-ramme for dører i dusj har tett utførelse mot gulv og er høyere enn terskel.
Vannlekkasje utenfor dusj vil derfor først renne ut over terskel og ut i øvrig leilighet, før vann renner i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en åpning i metall-terskel slik at mulig vannlekkasje utenfor dusj, vil renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tett metallramme for dører som er høyere enn terskel på dør.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusj-vegger på gulv-ramme.
Vegg-montert wc.
Baderoms-innredning med servant i servant-skap. overskap og speil med lys.
og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre ripe i front på servant-skap.
Slitasje/sprekk på bunn i servant-skap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje/sprekk på bunn i servant-skap kan males.



Mindre ripe i front.



Slitasje i bunn på servant-skap.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Fukt-kontroll foretatt gjennom inspeksjons-luke.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Fliser på vegg over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

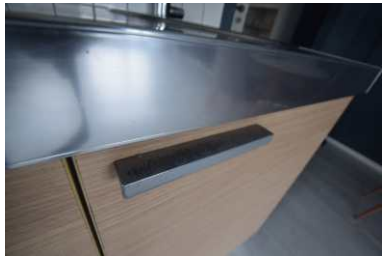
En del mindre slitasje på handtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndtak kan males/lakkes eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Slitasje på håndtak-

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Trykkvann i "rør-i-rør" system.
Fordelerskap med hoved-stoppekran plassert på bad/vaskerom med drens.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.
Tilluft via veggventil.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

TG 1 Varmesentral

Felles varmtvann fra sentral.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-kontroll utført av elektriker i 2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

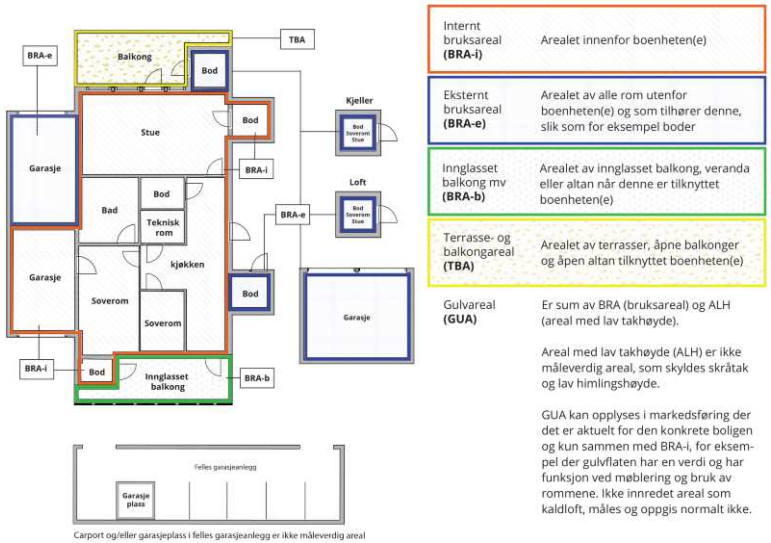
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	57			57	8
1. Etasje		5		5	
SUM	**57**	**5**			**8**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Kommentar

Balkong på 8 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Bod i 1. etgt
. på 5 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller fremkom etter tidligere regler ikke med i fordeling mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Cicilie Knutsen Jenssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	2461		0	890.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hjalmar Johansens gate 154

Hjemmelshaver
Nærheten Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NÆRHETEN BORETTSLAGET	990481261			Jenssen Cicilie Knutseth, Jenssen Egil, Jenssen Inger Anita Knutseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	22 674	*01.01.2025*	1 330 128	*01.01.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjalmar Johansens gate 154 ligger i umiddelbar nærhet til sentrum av Tromsø med alt av fasiliteter og servicetilbud byen har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Hjalmar Johansens gate 154 , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 2461
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	29.09.2025		Gjennomgått	182	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	30.09.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 26.09.2025 Jenssen, Cicilie Knutseth
bankID SIGNERT 26.09.2025 Jenssen, Inger Anita Knutseth
bankID SIGNERT 26.09.2025 Jenssen, Egil

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

Egil Jenssen

Cicilie Knutsen Jenssen

Inger Anita Jenssen

Boligen

Hjalmar Johansens gate 154
9007 TROMSØ

5501-200/2461/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

Vannlekkasje i gangen. Vannet kom der leiligheten i etasjen overfor.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Schwenke og Sønn As
   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har leid til Schwenke og Sønn As, som utførte arbeidet.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **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?:** 2019
   Firmanavn: nelfo elektroninstallatør
   Beskrivelse av arbeidet: Kontrollert det elektriskeanlegget i 2019

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke 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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har leid inn firma til å utføre arbeidet. Lagt nu sement over svalganen i hver etasje. Blokken ble malt i 2024. Stolpene på verandaen skal pussen og males i 2026

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

32. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

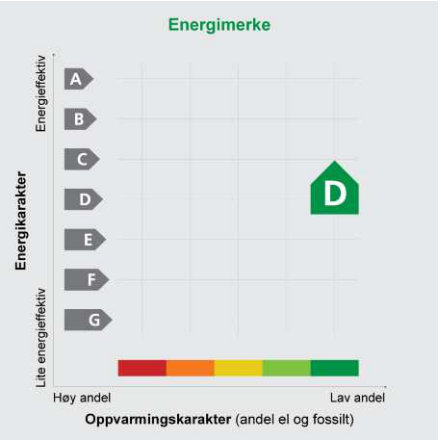
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Hjalmar Johansens gate 154
Postnr	9007
Sted	Tromsø
Andels-/leilighetsnr.	24 / 154
Gnr.	200
Bnr.	2461
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1081879
Dato	17.12.2019



Innmeldt av	Thea Langsether

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hjalmar Johansens gate 154
Postnr/Sted: 9007 Tromsø
Leilighetsnummer: 154
Bolignr:
Dato: 17.12.2019 12:21:27
Energimerkenummer: A2019-1081879
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thea Langsether

Gnr: 200
Bnr: 2461
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Husordensregler for Nærheten borettslag

Innledning

Nærheten borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand, at det er best mulig forhold mellom de enkelte andelseierne og at borettslagets omdømme er best mulig. Andelseierne plikter å sørge for at husordensreglene overholdes. Andelseierne er også ansvarlige for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

For å sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap gis det følgende enkle husordensregler som det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Eventuelle oppdateringer vedtas av styret. Større og vesentlige endringer av husordensreglene skal bare gjøres på Generalforsamlingen.

1. Bruk av leiligheten og fellesrom

1.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

1.2 Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis er sjenerende for omgivelsene.

1.2.1 Styret og naboer skal varsles skriftlig på Vibbo.no og ved inngangen i 1. etasje, og minst 5 dager i forveien om fest eller lignende som kan medføre noe mer støy enn alminnelig.

1.3 Sjenerende støy som for eksempel musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og -undervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

1.4 Risting av tøy, gulvmatter og tepper etc. på veranda/terrasser er ikke tillatt. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller lignende fra terrasse.

1.5 Det er kun tillatt å benytte elektrisitet eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.

1.6 De som skal drive med korttidsutleie/airbnb skal melde til styret på narheten@styrerommet.no, om når, hvor lenge og hvem som skal leie samt oppgi leietakernes kontaktinformasjon. Det kan leies ut inntil 30 døgn (maks) per kalenderår.

1.7 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

1.8 Borettshaverne må selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter, og står fritt når det gjelder "vanlig vedlikehold" som maling, tapetsering, fliselegging etc.

1.9 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte andelshaver.

2 Skader

2.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av felleskostnadene i borettslaget. For øvrig henvises det til generelle erstatningsregler.

2.2 Dersom det oppdages skadedyr i andelsleiligheten, som veggdyr, sølvkre, kakerlakker e.l, må det umiddelbart meldes fra om til Styret. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

2.3 Snørydding av balkong er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader
som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding og evt. andre skader som følge av snørydding, skal dekkes av andelseier.

2.4 Unngå løse gjenstander på balkongen og gangene, som kan tas av vinden og påføre skade. Evt. skader som oppstår pga dette skal dekkes av andelshaver.

2.5 All skade på faste installasjoner i leilighetene skal meldes til styret.

3 Bygningsmessige forandringer

3.1 Bygningsmessige forandringer skal forhåndsgodkjennes av styret.

3.2 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

4 Radio og fjernsyn

4.1 Feil ved antenneanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler og godkjente apparater.

4.2 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.

5 Fellesareal

5.1 Det påhviler den enkelte andelshaver å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og vedlike.

5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal eller utvendige svalganger.

5.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg. Likeså må lek med ball foregå på lekeplass/balløkke etc. – dette for å unngå ulykker og tilgrising.

6. Luftekanaler/ kloakksystem

6.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er ikke tillatt.

6.2 Det må ikke kastes gjenstander i klosettet, som for eksempel bleier, sanitetsbind, matrester og lignende, som kan tette avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

7. Renhold, barnevogner og sykler

7.1 Beboerne er ansvarlige for å holde heis, trapper og fellesrom i ryddig stand

7.2 Barnevogner kan plasseres i ganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jmf. brannforskriftene. Det er dog ikke tillatt å plassere barnevogner i inngangspartiet i 1. etg.

7.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jmf. brannforskriftene.

7.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser eller i egen bod/leilighet. Sykler skal ikke stå i fellesganger/svalganger.

8. Søppel

8.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering vil medføre personlig erstatningsansvar / gebyr.

8.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesareal.

8.3 Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på fellesarealer.

9. Felles terrasse /bryggeområde

9.1 Felles terrasse/bryggeanlegg og beplantninger er felleseiendom, og vedlikeholdet bekostes beboerne. Området skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

10. Dyrehold

10.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Dette innebærer bl.a. at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Nærheten borettslag".

11. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøyer

11.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

11.2 Parkering av biler skal kun skje på faste plasser. Det er ikke etablert gjesteparkering på fellesareal da området skal være bilfri sone.

11.3 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller på fellesareal. Vask av motorvogn i garasjeanlegget er ikke tillatt.

11.4 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegg eller fellesarealene. Slik oppbevaring må oppbevares iht. brannforskriften av den enkelte.

11.5 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøy/vrak på borettslagets eiendom, inkl. i garasjeanlegg. Disse vil uten varsel bli borttauet for eiers regning.

12. Meldinger, rundskriv etc.

12.1 Informasjon fra styret til andelseierne kan sendes skriftlig.

12.2 Meldinger til andelseierne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

13. Konsekvenser ved regelbrudd

13.1 Ved mislighold av husordensreglene gjelder reglene i borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23. Styret vil gi én muntlig og én skriftlig advarsel. Dersom pålegg ikke blir etterkommet innen fastsatt frist kan borettslaget kreve andelen solgt etter brl §4-8 (2).



Regler for dyrehold i Nærheten borettslag

Ved anskaffelse av husdyr skal styret ALLTID godkjenne anskaffelsen på forhånd. Ved problemer knyttet til dyrehold rettes henvendelse til styret. Styret skal da velge å tilbakekalle samtykke til det aktuelle dyrehold, eller sende saken videre til de naturlige rettslige instanser.

Brudd på reglene under kan medføre at styret tilbakekaller samtykke til det aktuelle dyreholdet:

Hundeeiere/ eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune. Det vises her til §24 vedr. båndtvang m.v: " 1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære områder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang. Det vises også til samme paragraf i politivedtektene: "3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

   b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

   c) Husdyr må ikke plasseres på fellesarealer.

   d) Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntarealer m.m.

   e) Dersom det kommer berettigede klager over at husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter til å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtekter
for
BRL Nærheten
Org. nr. 990 481 261

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

(4) Innkallelser til og protokoller fra ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger sendes ut via e-post, med mindre annet på forhånd er avtalt skriftlig med styret. Det er andelseiers ansvar å til enhver tid oppgi korrekt kontaktinfo til styret.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

11-3 Parkering

11-4 Enerett til bruk av parkeringsplasser

Andelene 13, 14, og 19 har bruksrett til hver sin carport-plass.

11-5 Garasjesameiet
Vedtektene 11-3 og 11-4 hva gjelder antall og bruk av parkeringsplasser i kjelleren, samt vedleggslista utgår, og erstattes av Vedtekter for Strandkanten Garasjesameie org.nr 917 788 979 / gnr. 200. bnr. 4062 i Tromsø.

Endret: 02.05.2019

12. Bydelsforening / velforening

12-1 Pliktig medlemsskap i bydelsforening / velforening

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

13. Nøkler og adgang til tekniske rom og installasjoner

13-1 Plikt til å gi adgang til tekniske rom og installasjoner

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

VEDTEKTER

FOR

STRANDKANTEN GARASJESAMEIE

Org.nr. 917 788 979 / gnr. 200, bnr. 4062 i Tromsø

Vedtatt av Sameierne

.....

(sted og dato)

§ 1.

FORMÅL

Formålet med disse vedtektene er å legge til rette for en ordnet drift og forvaltning av eiendommen gnr. 200, bnr. 4062 i Tromsø **(Garasjeeiendommen)**.

Vedtektene skal gjelde som sameieravtale mellom de som eier Garasjeeiendommen **(Sameierne)**. Videre skal vedtektene regulere bruks- og disposisjonsrettighetene over parkeringsplassene og bodene i Garasjeeiendommen for de som har slike rettigheter **(Bruksrettshaverne)**.

§ 2.

GARASJEEIENDOMMEN OG SAMEIERNE

Garasjeeiendommen er det innvendige volumet i parkeringskjelleren under gnr. 200, bnr. 4018, 2460 og 2461 i Tromsø. Garasjeeiendommen skal matrikkelføres som en selvstendig anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer. Eiendomsretten til Garasjeeiendommen tilligger gnr. 200, bnr. 2460 (På første rad 2 BRL) og 2461 (Borettslaget Nærheten) i realsameie.

Garasjeeiendommen omfatter ikke bærende bygningselementer, slik som betongvegger, gulv- og takkonstruksjoner. Dette er komponenter av tilstøtende/overliggende eiendommer, og det innføres ikke nye regler i disse vedtektene om reparasjon, utskiftning, kostnadsansvar mv. for dette. Sameiernes og Bruksrettshavernes vedlikeholdsansvar for Garasjeeiendommen er regulert i § 3.4 nedenfor.

§ 3.

BRUK AV GARASJEEIENDOMMEN

§ 3.1.

Generelt

Garasjeeiendommen skal kun brukes til parkering og til oppbevaring i boder.

Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for Sameierne eller andre Bruksrettshavere.

§ 3.2.

Bruksrett til parkeringsplasser og boder

Med «bruksrett» menes i disse vedtektene en varig og eksklusiv rett til å bruke en bestemt, nummerert parkeringsplass eller bod i Garasjeeiendommen til henholdsvis parkering med kjøretøy (bil, motorsykkel, moped eller annen motorvogn/innretning som er vanlig etter tiden og forholdene) og til oppbevaring/lagring av innbo og løsøre.

En bruksrett til parkeringsplass omfatter kun gulvareal. En bruksrett til bod omfatter bodens gulvareal og bodens nettingvegger/lettvegger, inkludert dør og lås.

Ingen andre enn Sameiere av Garasjeeiendommen og boligeiere på 200/2460 og 200/2461, herunder eiere av borettslagsandel eller boligseksjon, kan ha bruksrett (være Bruksrettshaver).

§ 3.3.

Fellesareal

Alle deler av Garasjeeiendommen som ikke er undergitt bruksrett som nevnt i § 3.2, skal være til felles bruk for Bruksrettshaverne **(Fellesareal)**. Som Fellesareal regnes derfor slikt som kjørebane, veggoverflater og overflate himling.

§ 3.4.

Vedlikehold

Hver enkelt Bruksrettshaver har et selvstendig ansvar for å holde det han eller hun har bruksrett til, forsvarlig ved like og i ryddig og rengjort stand, fritt for søppel, skadedyr, insekter og annet utøy.

Garasjestyret treffer beslutninger om vedlikehold av Fellesarealer **(Felles vedlikeholdstiltak)**. Som Felles vedlikeholdstiltak regnes blant annet rydding, rengjøring, maling, pussing, reparasjon, utskiftning og fornying av alle overflater i nødvendig utstrekning, også som følge av plutselig eller uforutsett skade. Utbedring eller utskiftning av garasjeporten, samt lettvegger i Garasjeeiendommen, skal regnes som Felles vedlikeholdstiltak.

Den enkelte Bruksrettshaver plikter i nødvendig utstrekning å rydde plass, herunder å stille sin parkeringsplass og/eller bod midlertidig til disposisjon, ved Felles vedlikeholdstiltak.

§ 3.5.

Bruks- og ordensregler

Garasjeeiendommen skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Bruken av Garasjeeiendommen må dessuten ikke foregå på en slik måte at den nedsetter Garasjeeiendommens verdi eller omdømme ved støy, lukt, rystelse e.a., eller slik at den sjenerer naboer eller andre.

Fellesarealer skal kun brukes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Ingen kan uten Garasjestyrets skriftlige forhåndssamtykke bruke Fellesarealer til lager, opplagsplass, avfallsdeponi e.l.

Garasjestyret kan fastsette nærmere bruks- og ordensreglement.

§ 4.

FORSIKRING

Garasjestyret sørger for å holde Garasjeeiendommen betryggende forsikret mot skade.

§ 5.

FELLESKOSTNADER

§ 5.1.

Generelt

Som Felleskostnader regnes alle kostnader som er nødvendige for å vedlikeholde og drive Garasjeeiendommen på en rimelig og formålstjenlig måte, herunder utgifter til:

a) Felles vedlikeholdstiltak etter § 3.4;

b) strøm til lys, oppvarming, ventilasjon, portåpner og andre elektriske installasjoner;

c) vannforbruk;

d) eventuelle vaktmester- og vaktholdstjenester;

e) forretningsførsel og revisjon;

f) forsikringspremier, egenandeler, gebyrer og avgifter knyttet til forsikringsavtaler;

g) kommunale avgifter;

h) andre løpende abonnementer knyttet til Garasjeeiendommen.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Garasjestyret avgjør hva som er rimelig og formålstjenlig med hensyn til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen.

§ 5.2.

Fordeling av Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles etter følgende, faste delingsmodell:

- 9/10 (90 %) av Felleskostnadene skal dekkes av de som har bruksrett til parkeringsplasser **(Parkeringsrettshaverne)**. Innbyrdes mellom Parkeringsrettshaverne skal kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser hver enkelt Parkeringsrettshaver har bruksrett til.

- 1/10 (10 %) av Felleskostnadene skal dekkes av Sameierne. Innbyrdes mellom Sameierne skal 6/10 (60 %) dekkes av eieren av 200/2460 (På første rad II), mens 4/10 (40 %) skal dekkes av eieren av 200/2461 (Nærheten).

§ 5.3.

Innkreving og betaling av Felleskostnader. Vedlikeholdsfond m.m.

Garasjestyret sørger for at det innkreves betaling fra Parkeringsrettshaverne og Sameierne til dekning av Felleskostnadene. Garasjestyret kan beslutte at det skal innkreves forskuddsvise akontobeløp på grunnlag av utarbeidede budsjetter. Garasjestyret har i løpet av året rett til å revidere akontobeløpene som skal innbetales på grunnlag av regnskapenes utvisende.

Garasjestyret har rett til å foreta en endelig, årlig avregning pr. 31. desember hvert år. Eventuell underdekning forfaller til betaling straks avregningen foreligger. Dersom avregningen viser et tilgodehavende for Bruksrettshaverne og/eller Sameierne, skal Garasjestyret kunne avsette midlene til dekning av fremtidige Felleskostnader.

Garasjestyret kan beslutte at det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan bygges opp til anvendelse på større vedlikeholdstiltak eller investeringer i Garasjeeiendommen, som for eksempel utskiftning av garasjeport, ENØK-tiltak e.a.

At en utgift er betjent som en Felleskostnad skal ikke være til hinder for at Sameierne eller Bruksrettshaverne krever regress etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

§ 6.

EIERSKIFTE OG ANDRE DISPOSISJONER

§ 6.1.

Sameieandeler

Garasjeeiendommen tilhører p.t. eiendommene 200/2460 og 200/2461 i realsameie. Ingen sameieandel kan derfor avhendes (overføres) uten sammen med hele eiendommen som eier andelen. Dette skal likevel ikke være til hinder for at sameieandeler overføres mellom Sameierne. Det skal heller ikke være til hinder for at en Sameier konverteres fra borettslag til eierseksjonssameie slik at sameieandeler blir knyttet til bestemte eierseksjoner (se § 9).

Dersom en sameieandel i Garasjeeiendommen skifter eier har ikke øvrige Sameiere forkjøpsrett til sameieandelen.

§ 6.2.

Bruksretter

I. Generelt

Reglene i denne § 6.2 gjelder enhver overføring (salg, gave, bytte og annen overdragelse), utleie, utlån samt annen midlertidig overlatelse av bruksrett til parkeringsplasser og boder. Reglenes hovedformål er å sikre at bruksrettene til enhver tid tilhører boligeiere på 200/2460 eller 200/2461, alternativt Sameiere av Garasjeeiendommen. Det innføres adgang til å overføre bruksrett til parkeringsplass mellom de to boligkompleksene, herunder mellom boligeiere

i disse. Samtidig etableres en forkjøpsrettsordning som skal sikre at hvert boligkompleks kan beholde eller innhente «opprinnelige» parkeringsplasser.

II. Overføring av bruksrett til parkeringsplass

Bruksrett til parkeringsplass kan bare overføres til en Sameier av Garasjeeiendommen eller til en boligeier på 200/2460 eller 200/2461, herunder eier av borettslagsandel eller boligseksjon. Overføring til andre kan bare skje sammen med tilknyttet bolig.

Overføring av bruksrett uten tilknyttet bolig skal straks meldes til Garasjestyret. Meldingen skal være skriftlig, datert og inneholde partenes (avhenders og erververs) navn og adresser/leilighetsnumre. I tillegg skal meldingen opplyse hva som er avtalt om vederlag. Overføringen krever Garasjestyrets samtykke. Garasjestyret kan bare nekte å gi samtykke dersom det foreligger saklig grunn for det. Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to uker etter at Garasjestyret mottok skriftlig melding som nevnt i forrige avsnitt, anses samtykke å være gitt.

Utleie, utlån eller annen midlertidig overlatelse av bruksrett kan bare skje til boligeiere på 200/2460 og 200/2461, unntatt når overlatelsen skjer sammen med tilknyttet bolig.

III. Forkjøpsrett ved visse transaksjoner

Eieren av, og boligeierne på 200/2461 (Nærheten), har forkjøpsrett når en bruksrett til en av parkeringsplassene **nr. 1 - 21 merket «BRL Nærheten»** overføres til andre enn eieren av, eller andre enn boligeiere på, 200/2461 (Nærheten).

Eieren av, og boligeierne på 200/2460 (På første rad II), har forkjøpsrett når en bruksrett til en av parkeringsplassene **nr. 1 - 27 merket «BRL PFR2»** overføres til andre enn eieren av, eller andre enn boligeiere på, 200/2460 (På første rad II).

Forkjøpsretten gjelder ikke ved overføring av bruksrett til parkeringsplass sammen med tilknyttet bolig.

Følgende varslings- og fristregler gjelder:

Garasjestyret skal varsle de som er forkjøpsberettiget straks Garasjestyret får kunnskap om at en bruksrett er overført, eller at det er bindende avtalt at en bruksrett skal overføres, og om hva som er avtalt om vederlag. Varselet skal være skriftlig og opplyse hvilken parkeringsplass det gjelder samt avtalt vederlag. Varselet bør opplyse om fristen for å utøve forkjøpsrett.

Fristen for å utøve forkjøpsrett er **2 – to – uker** fra den dag Garasjestyret har sendt varsel som nevnt i forrige avsnitt. Fristen gjelder uansett helge-, høytidsdager og andre fridager. Det er forkjøpsrettshavers ansvar å til enhver tid oppgi korrekt kontaktinfo til Garasjestyret slik at varsel kan sendes til korrekt adresse.

Forkjøpskrav må være skriftlig, ubetinget (uten forbehold) og mottatt av Garasjestyret innen fristen for å kunne tas i betraktning.

Innløsningssummen (forkjøpsprisen) skal settes lik vederlaget som er avtalt mellom avhender og erverver. Er bruksretten gitt i gave, bytte, arv eller åpenbart solgt til underpris, skal

innløsningssummen fastsettes til markedspris. Uenighet om hva som er markedspris skal avgjøres med bindende og endelig virkning av en uhildet takstmann eller eiendomsmegler som engasjeres av Garasjestyret.

Blir forkjøpsretten gjort gjeldende av flere forkjøpsberettigede boligeiere skal Garasjestyret legge til rette for en intern budrunde mellom disse. Garasjestyret avgjør hvordan budrunden skal avvikles, og skal for øvrig påse at den blir gjennomført på en forsvarlig måte.

En Sameiers forkjøpskrav skal settes ut av betraktning når forkjøpskravet også blir gjort gjeldende av en forkjøpsberettiget boligeier.

IV. Bruksrett til bod

Bodene i Garasjeeiendommen er varig tilknyttet bestemte boliger på 200/2460 og 200/2461. En bruksrett til bod kan derfor bare overføres sammen med tilknyttet bolig. Utleie, utlån eller annen midlertidig overlatelse av bruksrett kan bare skje til boligeiere på 200/2460 og 200/2461, unntatt når overlatelsen skjer sammen med tilknyttet bolig.

V. Ugyldighet

Avtale om overføring i strid med § 6.2 II, første avsnitt, eller § 6.2 IV, skal anses ugyldig.

Gjelder den ugyldige overdragelsen bruksrett til en av parkeringsplassene nr. 1 - 21 merket «BRL Nærheten», skal bruksretten straks kunne kreves overført vederlagsfritt til eieren av 200/2461 (Nærheten). Gjelder den ugyldige overdragelsen bruksrett til en av parkeringsplassene nr. 1 - 27 merket «BRL PFR2», skal bruksretten straks kunne kreves overført vederlagsfritt til eieren av 200/2460 (På første rad II). Gjelder den ugyldige overdragelsen bruksrett til bod, skal bruksretten straks kunne kreves overført til eieren av det boligkomplekset boden er varig knyttet til.

§ 6.3.

Tinglysing av bruksrett

Sameierne plikter å medvirke til at bruksrettene blir tinglyst på Garasjeeiendommens grunnboksblad. Dersom tinglysingsmyndighetene godtar det, skal bruksrettene tinglyses som realservitutter på Garasjeeiendommen.

§ 6.4.

Dødsfall

Dør Bruksrettshaveren tilfaller bruksretten dødsboet såfremt dødsboet samtidig blir eier av den tilknyttede bolig.

§ 7.

GARASJESTYRET

§ 7.1.

Generelt

Sameierne skal oppnevne et styre til å ta seg av det som trengs for at Garasjeeiendommen kan bli drevet og utnyttet til beste for Sameierne og Bruksrettshaverne **(Garasjestyret)**.

§ 7.2.

Garasjestyrets sammensetning. Valg av styremedlemmer og styreleder

Garasjestyret skal bestå av fire (4) medlemmer, hvorav to (2) representanter fra hver Sameier.

Styremedlemmene velges av Sameierne, som også velger eventuelle varamedlemmer.

Sameiernes representanter i Garasjestyret skal være medlemmer av styrene i borettslagene/seksjonssameiene på 200/2460 og 200/2461. Én av representantene fra hver Sameier bør være Parkeringsrettshaver.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Garasjestyret velger selv sin leder. Styreledervervet skal gå på rotasjon slik at Sameierne har hver sin tur å ha en representant som styreleder i en periode på ett år av gangen.

§ 7.3.

Tjenestetid, godtgjørelse, tilbaketreden og avsetting før tjenestetidens opphør

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetidens utgangspunkt avgjøres i forbindelse med valget. Det samme gjelder godtgjørelse til styremedlemmene.

Selv om et styremedlems tjenestetid er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Et styremedlem har rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute dersom særlig grunn foreligger. Garasjestyret og Sameierne som har valgt styremedlemmet skal i så fall gis rimelig forhåndsvarsel.

Et styremedlem kan avsettes av Sameierne som valgte styremedlemmet.

§ 7.4.

Garasjestyrets oppgaver

Garasjestyret skal sørge for drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiernes og Bruksrettshavernes anliggender i samsvar med lov og vedtekter.

Garasjestyrets oppgaver er blant annet, men ikke begrenset til:

a) beslutninger om Felles vedlikeholdstiltak etter § 3.4;

b) fastsetting av eventuelt bruks- og ordensreglement;

c) tegning og fornying av skadeforsikringer;

d) administrering og innkreving av Felleskostnader;

e) utstedelse av eventuelle gebyrer, advarsler og salgspålegg etter § 8.

Styret skal dessuten sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Bruks- og ordensreglement som nevnt i bokstav b skal være skriftlig, datert og holdes fysisk tilgjengelig i Garasjeeiendommen. Garasjestyret kan bestemme at gjentatte brudd på reglementet skal sanksjoneres med gebyr. Gebyrets størrelse skal fremgå av reglementet.

Garasjestyret kan ansette forretningsfører. Det påhviler i så fall Garasjestyret å gi forretningsføreren instruks, fastsette lønn/godtgjørelse og si vedkommende opp eller gi ham avskjed. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.

§ 7.5.

Særlige oppgaver knyttet til bruksrettene

Garasjestyret skal føre protokoll over hvem som til enhver tid er Bruksrettshaver.

Protokollen skal føres på betryggende måte, og skal være tilgjengelig for innsyn for enhver Bruksrettshaver og Sameier. Protokollen skal være ordnet etter bruksretter.

Garasjestyret skal på anmodning fra en Bruksrettshaver sørge for at det utstedes skriftlig erklæring (bevis) som dokumentasjon for vedkommendes bruksrett. Retten til utstedelse av bevis er begrenset til én gang gjennom eiertiden.

§ 7.6.

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Garasjestyret holder møte så ofte som det trengs. Øvrige styremedlemmer og forretningsføreren kan også kreve at Garasjestyret sammenkalles. Styrelederen skal påse at møter varsles på hensiktsmessig måte og med nødvendig frist.

Styrelederen er møteleder. Deltar ikke styrelederen i styrebehandlingen, skal det velges en møteleder blant styremedlemmene som deltar.

Det skal føres protokoll over Garasjestyrets forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 7.7.

Garasjestyrets beslutningskompetanse. Habilitet mv.

Garasjestyret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar i styrebehandlingen.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

En beslutning av Garasjestyret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Følgende vedtak krever likevel enstemmighet blant styremedlemmene som deltar i behandlingen av saken:

a) ombygging, påbygging eller andre større endringer av konstruksjonen i Garasjeeiendommen;

b) tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn to (2) ganger folketrygdens grunnbeløp (G).

Garasjestyret må aldri beslutte noe som går ut på urimelig kostnad for Sameiere eller Bruksrettshavere, eller er egnet til å gi visse Sameiere, Bruksrettshavere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres eller Bruksrettshaveres bekostning. Garasjestyrets beslutninger må aldri være i strid med disse vedtektene.

Følgende vedtak kan ikke treffes av Garasjestyret, men krever særskilt avtale mellom Sameierne:

a) pantsettelse, avhendelse og/eller bortleie for mer enn 10 år av Garasjeeiendommen, helt eller delvis;

b) disposisjoner som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter;

c) endringer i disse vedtektene.

§ 8.

MISLIGHOLD

En Bruksrettshaver som varig og tross advarsler bruker rådigheten sin over Garasje-eiendommen i strid med disse vedtektene, kan pålegges å selge bruksretten. Det samme gjelder dersom Bruksrettshaveren varig og tross advarsler misligholder sin plikt til å betale Felleskostnader.

Det tilligger Garasjestyret å utstede eventuelle advarsler og salgspålegg. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at bruksretten vil bli pålagt solgt ved fortsatt mislighold. Pålegg om salg skal også være gitt skriftlig, og skal fastsette en frist for gjennomføring av salget.

Etterkommer ikke Bruksrettshaveren et salgspålegg, kan Sameierne kreve dom etter lov 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven) § 17.

Er det nødvendig for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter som Bruksrettshaverens adferd gir grunn til å frykte for, kan Sameierne begjære midlertidig forføyning etter reglene i lov 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) kapittel 34.

Sameierne kan kreve at en Bruksrettshaver erstatter skade som han forsettlig eller uaktsomt har voldt. Erstatningsansvaret kan gjelde skade som skyldes Bruksrettshaveren selv eller folk i hans tjeneste – faste eller tilfeldige – eller andre som han har gitt adgang til Garasje-eiendommen, herunder flyttehjelp. Erstatning kan kreves selv om økonomisk tap ikke er lidt, jfr. servituttloven § 17.

Gjentatte overtredelser av Garasjestyrets bruks- og ordensreglement kan sanksjoneres med fastsatt gebyr, jfr. § 7.4.

§ 9.

OMDANNING FRA BORETTSLAG TIL EIERSEKSJONSSAMEIE

Hver Sameier står fritt til å konvertere fra borettslag til eierseksjonssameie. Ved slik omdanning plikter den andre Sameieren å medvirke – herunder ved å godta nødvendige tilpasninger av disse vedtektene, signere nødvendige søknader og erklæringer m.m. – til at formålet med omdanningen oppfylles.

§ 10.

IKRAFTTREDEN

Disse sameievedtektene trer i kraft straks de er vedtatt med nødvendig flertall i borettslagene på bnr. 2460 og 2461. Etter ikrafttredelsen vil det bli inngitt begjæring om fradeling, matrikulering og tinglysing av Garasjeeiendommen som ny anleggseiendom. Strandkanten Garasjesameie vil deretter bli begjært registrert i Brønnøysundregistrene.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NÆRHETEN

Organisasjonsnummer: 990481261
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:30, Clarion Hotell The Edge.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Møteleder utpekes av generalforsamlingen

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protokollfører og protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen

✓ **Vedtatt. Stig Collin Jenssen er protokollvitne**
Jonas Kramvik er protokollfører

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er i budsjettet 2025 satt til kr 134,000,-

Styrets innstilling
Styrehonoraret reguleres i henhold til KPI. Fordeling av honoraret er 50% til styreleder og 25% til hver av styremedlemmene

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til Kr 134.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har ved 2 anledninger anmodet andelseierne om å komme med forslag på egnede kandidater. I tillegg er flere andelseiere spurt om de er villig til å tiltre styret. Frist for innsending av forslag var 22.april 2025. Ingen av de forespurte var villige til å påta seg verv og styret mottok heller ingen forslag fra andre andelseiere.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stig Collin Jenssen

Følgende stilte til valg:
Stig Collin Jenssen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jonas Ophaug Kramvik

Følgende stilte til valg:
Jonas Ophaug Kramvik

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Odin Borg Nordgård
Olaf Frostad

Følgende stilte til valg:
Odin Borg Nordgård

Olaf Frostad



Stig Collin Jenssen



Jonas Ophaug Kramvik



Ekstraordinær generalforsamling 2023

Nærheten Borettslag

OBOS

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Nærheten Borettslag avholdes torsdag 12. oktober 2023 kl. 17:00 på Quality Hotel Saga.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **VALG AV NYTT STYRE**
   Flere av de nåværende styremedlemmene har flyttet fra borettslaget, og det skal derfor velges nytt styre. Kandidater til de ulike vervene legges frem på generalforsamlingen.

   - A) Valg av styreleder for 2 år (frem til generalforsamling i 2025)
   - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år (frem til generalforsamling i 2025)
   - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år (frem til generalforsamling i 2024)
   - D) Valg av varamedlemmer for 1 år (frem til generalforsamling i 2024)

Trondheim 22.09.2023
I styret for Nærheten Borettslag

Tor Kristian Antonsen Tommy Helgesen Alexander W Moe

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Nærheten Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Nærheten Borettslag

....

Eiers signatur **(Dato)**

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Freserveien 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Nærheten Borettslag

---

Møtedato: 12. oktober 23

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Quality Hotel Saga

Til stede: 6 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Tor Kristian Antonsen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Tor Kristian Antonsen foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Tor Kristian Antonsen foreslått, og som protokollvitne ble Andreas Bårdsen foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Vedtatt

---

2 Valg av nytt styre

A Valg av styreleder for 2 år (Fram til generalforsamling i 2025)

Froslag: Olaf Frostad velges som styreleder.

Vedtak: Olaf Frostad velges som styreleder.

B Valg av 1 styremedlem for 2 år (Fram til generalforsamling i 2025)

Forslag: Andreas Bårdsen velges som styremedlem frem til 2025

Vedtak: Andreas Bårdsen velges som styremedlem fram til 2025.

C Valg av 1 styremedlem for 1 år (Fram til generalforsamling i 2024)

Nærheten Borettslag

Forslag: Ingvild Svedstad velges som styremedlem frem til 2024

Vedtak:Ingvild Svedstad velges som styremedlem fram til 2024.

D Valg av 2 varamedlemmer for 1 år (Fram til generalforsamling i 2024)

Forslag: Mette Høgtun og Jonas Kramvik velges som varamedlemmer fram til 2024.

Vedtak: Mette Høgtun og Jonas Kramvik velges som varamedlemmer.

Møtet ble hevet kl.: 17:28. Protokollen signeres av

Tor Kristian Antonsen
Møteleder

Tor Kristian Antonsen
Fører av protokollen

Andreas Bårdsen
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5751
BORETTSLAGET NÆRHETEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NÆRHETEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2025 kl. 18:30, Clarion Hotell The Edge.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon
I forkant av generalforsamlingen vil det gis informasjon fra Techem og Bravida om det nye systemet for registrering av forbruk og styring av fjernvarme (vannbåren gulvvarme).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NÆRHETEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder utpekes av generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5751 Nærheten Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er i budsjettet 2025 satt til kr 134,000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret reguleres i henhold til KPI. Fordeling av honoraret er 50% til styreleder og 25% til hver av styremedlemmene

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 134.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har ved 2 anledninger anmodet andelseierne om å komme med forslag på egnede kandidater. I tillegg er flere andelseiere spurt om de er villig til å tiltre styret. Frist for innsending av forslag var 22.april 2025. Ingen av de forespurte var villige til å påta seg verv og styret mottok heller ingen forslag fra andre andelseiere.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Collin Jenssen

  Innen tidsfristen 22.april 2025 var det fra andelseierne ikke innkommet forslag på kandidater. Avgående styreleder ønsker ikke å fortsette. Etter forslag i styremøte 30.aril 2025, ble kandidaten nevnt og styreleder kontakte han. Han var villig.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Ophaug Kramvik

  Styret har ikke til dette verv, innen tidsfristen, mottatt forslag fra andelseierne om kandidater. Etter anmodning fra styreleder takker han ja til gjenvalg. Jonas er vel skikket til å fortsette i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odin Borg Nordgård
- Olaf Frostad

  Styret har innen tidsfristen, 22.april 2025, ikke mottatt forslag fra andelseierne på kandidater til varamedlem. Avgående styreleder har derfor sagt seg villig til å inneha dette vervet for 1 år.

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024

Administrasjon:

I tillegg til årsmøtet er det avholdt 5 styremøter i 2024. Styrets medlemmer var; Styreleder Olaf Frostad, Styremedlemmer Ingvild Svestad og Jonas Ophaug Kramvik og varamedlemmer Odin Borg Nordgård og Mette Høgtun.

Kommunikasjon:

Styret har i tillegg til direkte kommunikasjon med beboerne informert dem gjennom nyhetsbrev, oppslag og info og på vår digitale plattform VIBBO..

Vedlikeholdsarbeid:

Styret har utarbeidet en løpende vedlikeholdsplan. I 2024 ble følgende planlagte vedlikeholdsoppgaver utført; Bytting av bærewaier i heis, lysarmatur i fellesrom og tårn, Nødtelefon i heis var også planlagt byttet i 2024 fra G2- til G4/G5 nett. Byttingen ble gjennomført i februar 2025.

Styret har utført mange vedlikeholdsoppgaver hvor det ikke kreves autorisasjon. Styret har gjennomført befaring av boligmassen med uteområde og vedlikeholdsoppgavene for 2025 er oppdatert.

Spesielle uforutsette hendelser:

Lekkasje fra svalgang i 5 etasje til leilighet i 4.etasje. Lekkasjen oppsto som følge av manglende vedlikehold. Vi har tettet yttervegg og svalgang i etasjen og vannskadene i underliggende leilighet er utbedret.

Beboeraktiviteter:

Det ble gjennomført dugnad i mai 2024

Kommentarer til årsregnskapet:

Resultat regnskapet viser inntekts og utgiftspostene samt balansen (hva vi eier og hvordan det er finansiert, - lån og egenkapital). Borettslagets reelle inntekter er innkrevde felleskostnader og renteinntekter.

Merforbruket på post for vedlikehold skyldes vannskade i Svalgang 5.etasje.

Kr 108.000, - er i 2024 overført fra driftskonto til borettslagets sparekonto.

Likviditeten i borettslaget er tilfredsstillende

Vedlikeholdsplan 2025:

Styret rullerer vedlikeholdsplanen og oppgavene i 2025 vil være bytting av lysarmatur i boder og tekniske rom. Dette arbeides fullføres i mai 2025. I tillegg skal tak og dekke på svalganger kontrolleres og vedlikeholdes. Styret har også som målsetting å igangsette vedlikehold av alle bæresøyler på verandaer og svalganger. Dette arbeidet er kostbart og må derfor fordeles over flere år. I forbindelse med brøyting og flyttebil er det vinteren 2024/2025 registrert skade på trappen ut mot Strandtorget og på taket over hovedinngang. Styret har kontaktet kommunen og flyttebyrået og de har erkjent ansvar. De vil for egen regning utføre nødvendig reparasjon av skadene.

Fjernvarme:

Borettslaget har hatt problemer med inngående fjernvarme. Etter flere feilsøkinger ble det registrert at en motorventiler var defekt og dette påvirket leveransen av fjernvarme til leilighetene. Ventilen tilhørte den delen av anlegget som eies av Kvitebjørn AS. Motorventilen ble byttet i april måned 2025.

Systemet for registrering av forbruk fjernvarme har utløpt på dato. Teknologien fungere ikke og målingene er upresise.

Bedriften som leverte anleggene, er konkurs og teknologien kan ikke vedlikeholdes. Vi har sammen med borettslaget På Første Rad 2, som har samme tekniske løsninger og problemer som oss, vært i kontakt med leverandører for levering av ny teknologi.

Styringssystemet i leiligheten tilhører leilighetene og ikke borettslaget.

For at kostnaden for andelseierne ikke skal øke drastisk har styrene i borettslagene På Første Rad 2 og Nærheten valgt å leie utstyret i 10 år. Leietiden er lik avskrivningstid.

Dette vil øke den månedlige felleskostnaden med ca. Kr 115,- pr måned

Brannvarslingssystem:

Nærheten borettslag rekvirerte kontroll av Brann og varslingssystemet høsten 2024. Ved gjennomgang ble det registrert at vi har et felles system med Garasjesameiet og borettslaget På Første Rad 2. Pålagt årlig kontroller og vedlikehold var ikke gjennomført på mange år. Protokoll manglet, og det ble registrert flere avvik. Borettslagene og Garasjesameiet ble, i møte, enige om at hovedansvaret for årlig kontroll og vedlikehold utføres av Garasjesameiet, Brannvarslingssystemet omfatter alarmer og sensorer i boder og tekniske rom i borettslagene samt hovedtale med nødbatteri, sensorer, nødlys og alarmer i garasjen. Den økonomiske fordelingsnøkkel blir 80% på Garasjesameiet og 10% på hver av borettslagene.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NÆRHETEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NÆRHETEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SKUDF-C30JZ-ELXUS-JZJT7-TDTL7-JYUHD

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 11:41:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5XUDF-C3UZ-ELXUS-JZJT7-TDTL7-JYUHD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

BORETTSLAGET NÆRHETEN
ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**781 081**	**1 166 407**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 389 928	6 585 547
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-968 890	-175 381
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-3 323 804	-6 795 492
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**97 234**	**-385 326**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**878 315**	**781 081**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 244 752	1 130 684
Kortsiktig gjeld	-366 437	-349 603
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**878 315**	**781 081**

BORETTSLAGET NÆRHETEN
ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 921 484	2 216 212	3 619 824	2 817 660
Innkrevde felleskostnader	2	1 789 536	1 636 740	1 738 176	1 896 340
Andre inntekter		0	50 889	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 711 020**	**3 903 841**	**5 358 000**	**4 714 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-16 920	-16 920	-18 330
Styrehonorar	4	-130 510	-120 000	-120 000	-134 000
Revisjonshonorar	5	-6 412	-9 928	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-98 960	-94 110	-99 300	-104 000
Konsulenthonorar	6	-13 823	-14 438	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-463 295	-845 360	-371 500	-535 000
Forsikringer		-197 358	-133 138	-145 800	-230 000
Kommunale avgifter	8	-498 812	-487 648	-487 648	-542 000
Kostnader sameie		-66 960	-66 960	-70 300	-70 000
Energi/fyring		-12 205	-103 602	-115 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 429	-114 996	-114 996	-125 000
Andre driftskostnader	9	-103 434	-97 463	-117 800	-114 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 730 528**	**-2 104 562**	**-1 684 764**	**-2 018 830**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 980 492**	**1 799 278**	**3 673 236**	**2 695 170**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 323 804	6 795 492	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 304 296**	**8 594 770**	**3 673 236**	**2 695 170**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	38 226	31 608	0	0
Finanskostnader	11	-1 952 594	-2 040 831	-2 382 000	-1 828 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 914 368**	**-2 009 223**	**-2 382 000**	**-1 828 000**
ÅRSRESULTAT		**4 389 928**	**6 585 547**	**1 291 236**	**867 170**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 389 928	0		
Til annen egenkapital		0	6 585 547		

BORETTSLAGET NÆRHETEN
ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	79 600 000	79 600 000
Tomt		6 250 000	6 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**85 850 000**	**85 850 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		204 583	1 495
Andre kortsiktige fordringer	13	10 261	4 494
Driftskonto OBOS-banken		359 382	577 538
Driftskonto OBOS-banken II		1	8 622
Sparekonto OBOS-banken		670 526	538 535
SUM OMLØPSMIDLER		**1 244 752**	**1 130 684**
SUM EIENDELER		**87 094 752**	**86 980 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Opptjent egenkapital	14	19 597 623	15 207 695
SUM EGENKAPITAL		**19 782 623**	**15 392 695**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	32 401 692	36 694 386
Borettsinnskudd	16	34 544 000	34 544 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**66 945 692**	**71 238 386**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		251 229	70 115
Påløpte renter		10 092	178 909
Påløpte avdrag		0	79 603
Energiavregning	17	105 116	20 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		**366 437**	**349 603**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 094 752**	**86 980 684**
Pantstillelse	18	85 850 000	85 850 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 22.04.2025
Styret i Borettslaget Nærheten

Olaf Frostad /s/ Jonas Ophaug Kramvik /s/ Ingvild Svestad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 595 340
Kabel-TV	114 996
Garasjeleie	75 600
Leie garasje	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 924 165
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 681
Overført til kapitalkostnader	-2 921 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 789 536**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 510.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 823
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 823**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 757
Drift/vedlikehold elektro	-114 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 695
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 023
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 688
Kostnader dugnader	-2 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-463 295**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-129 567
Vann- og avløpsavgift	-192 418
Renovasjonsavgift	-176 827
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-498 812**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 404
Renhold ved firmaer	-70 033
Andre fremmede tjenester	-10 817
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-3 033
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-1 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-103 434**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 370
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 677
SUM FINANSINNTEKTER	**38 226**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 952 594
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 952 594**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2008	79 600 000
SUM BYGNINGER	**79 600 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.200/bnr.2461
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	10 261
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 261**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 443 390
Egenkapital fra IN tidligere	14 436 233
Egenkapital fra IN 2024	3 323 804
Reduksjon EK fra IN	-605 804
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**19 597 623**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
OBOS-BANKEN AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-51 306 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	175 381	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	968 890	
Nedbetalt tidligere, IN	14 436 233	
Nedbetalt i år, IN	3 323 804	
		-32 401 692
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 401 692**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-34 544 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-34 544 000**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-296 000
SUM INNTEKTER	**-296 000**

KOSTNADER

Fjernvarme	277 800
SUM KOSTNADER	**277 800**

Avregnes 2025	-86 916
SUM ENERGIAVREGNING	**-105 116**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 544 000
Pantelån	32 401 692
Beregnede IN-forpliktelser	17 154 233
TOTALT	**84 099 925**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 600 000
Tomt	6 250 000
TOTALT	**85 850 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25
Selskapsnummer: 5751 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NÆRHETEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

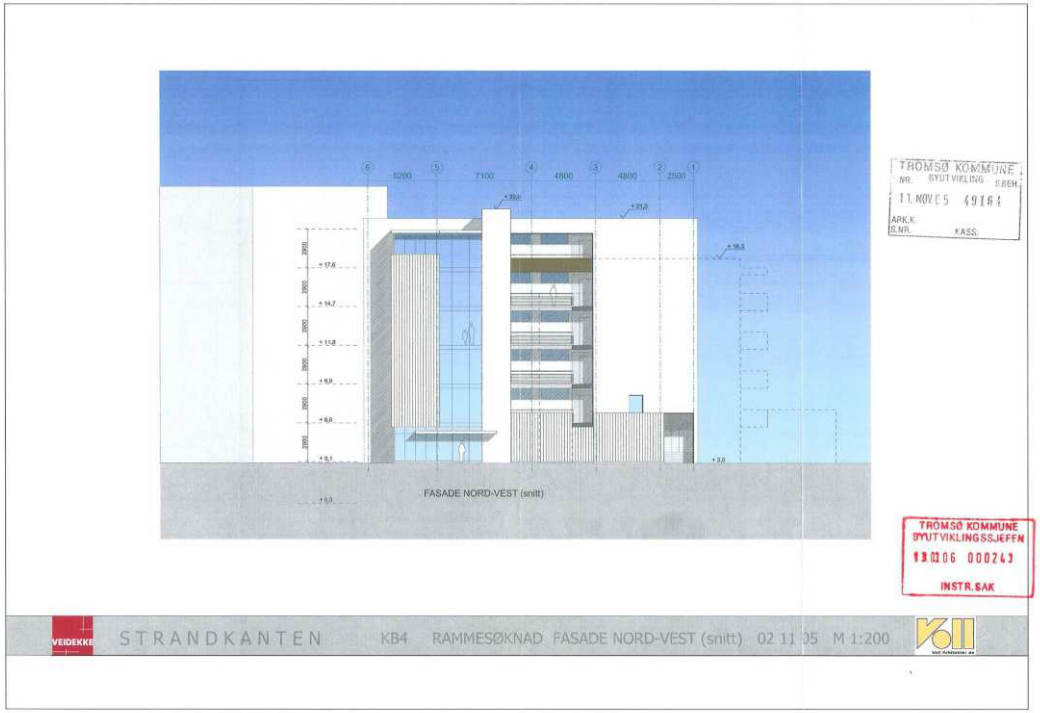
Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.





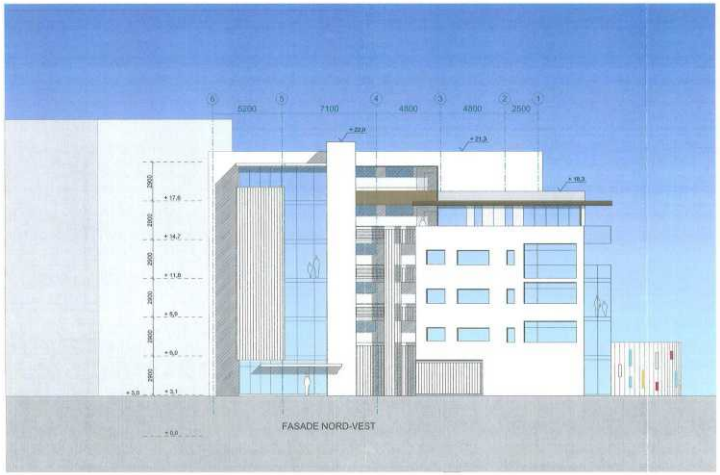
TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING SJEH.
11. NOV 05 49164
ARK.K. KASS.
S.NR.

VEIDEKKE STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD FASADE SØR-ØST 02 11 05 M 1:200



TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING SJEH.
11. NOV 05 49164
ARK.K. KASS.
S.NR.

VEIDEKKE STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD FASADE NORD-ØST 02 11 05 M 1:200



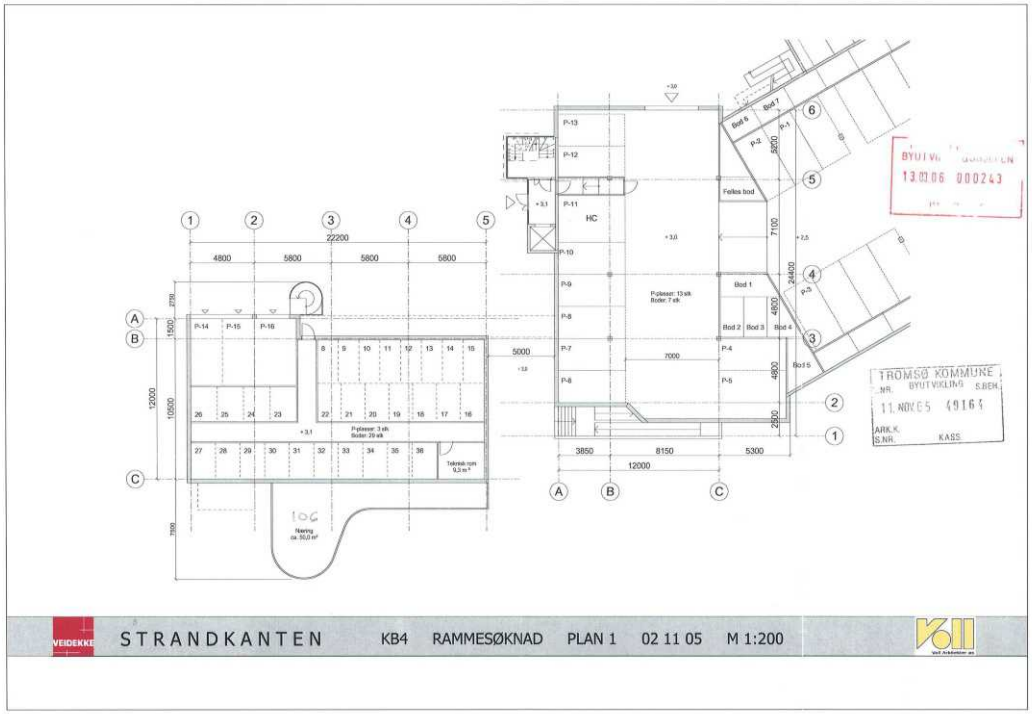
TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING S.REH.
11. NOV 05 49164
ARK.K.
S.NR. KASS.

VEIDEKKE STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD FASADE NORD-VEST 02 11 05 M 1:200

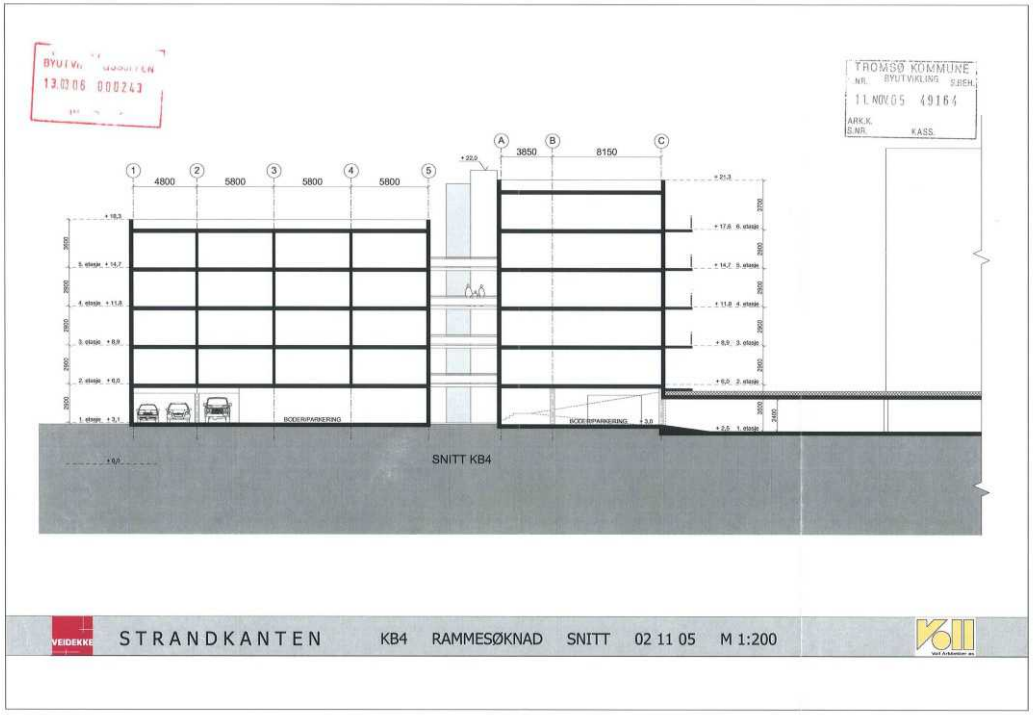


TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING S.REH.
11. NOV 05 49164
ARK.K.
S.NR. KASS.

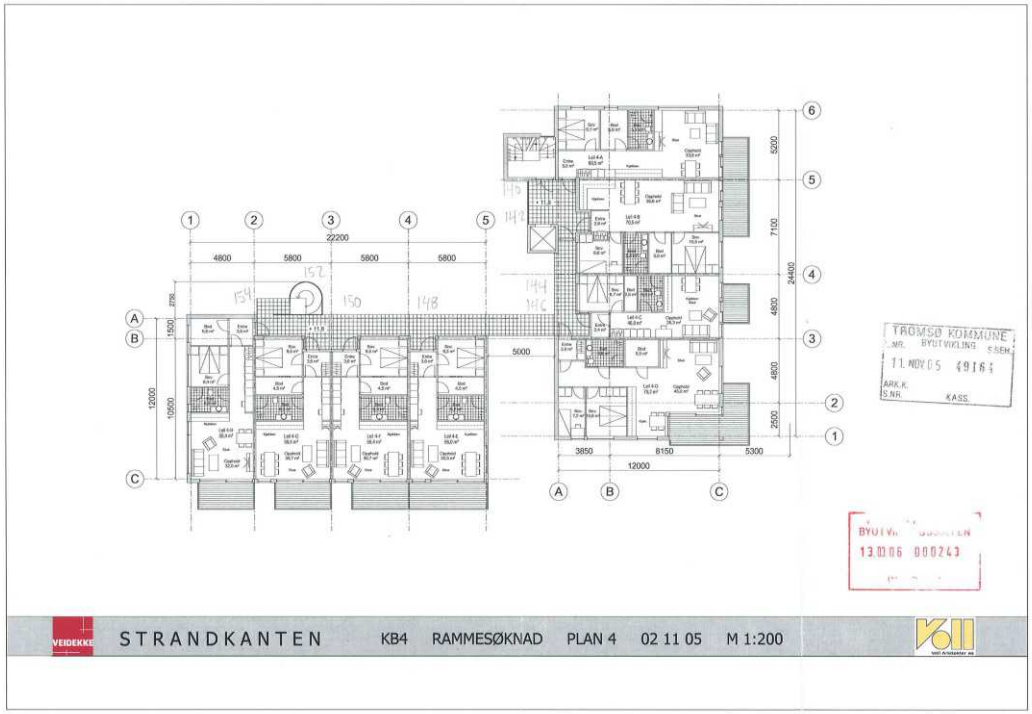
VEIDEKKE STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD FASADE SØR-VEST 02 11 05 M 1:200

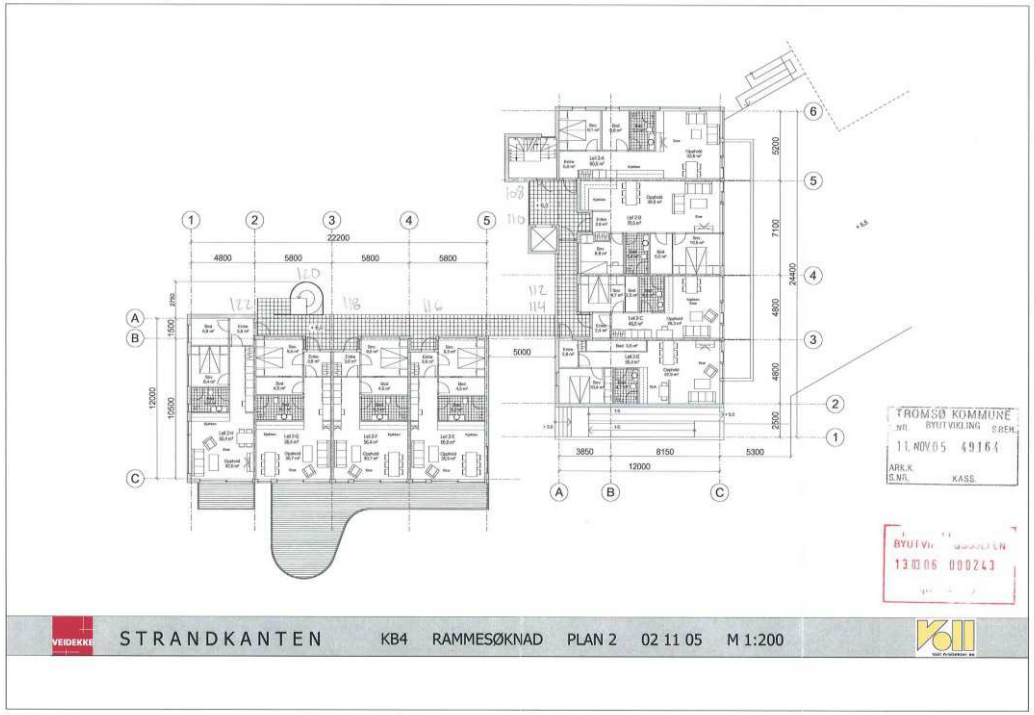


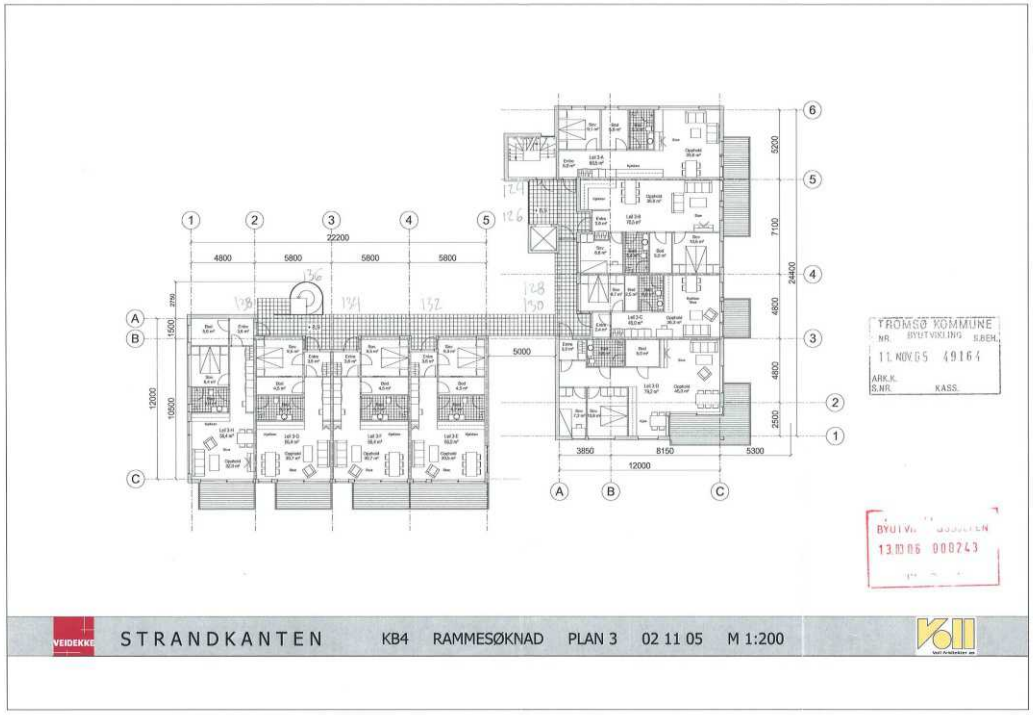
VEIDEKKE STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD PLAN 1 02 11 05 M 1:200

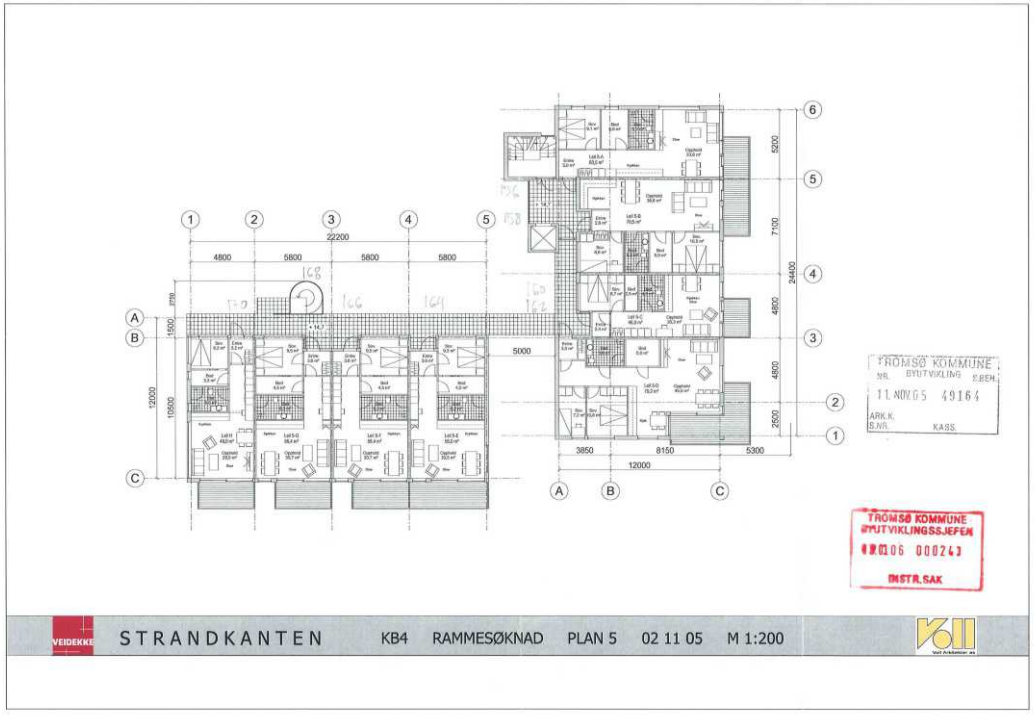


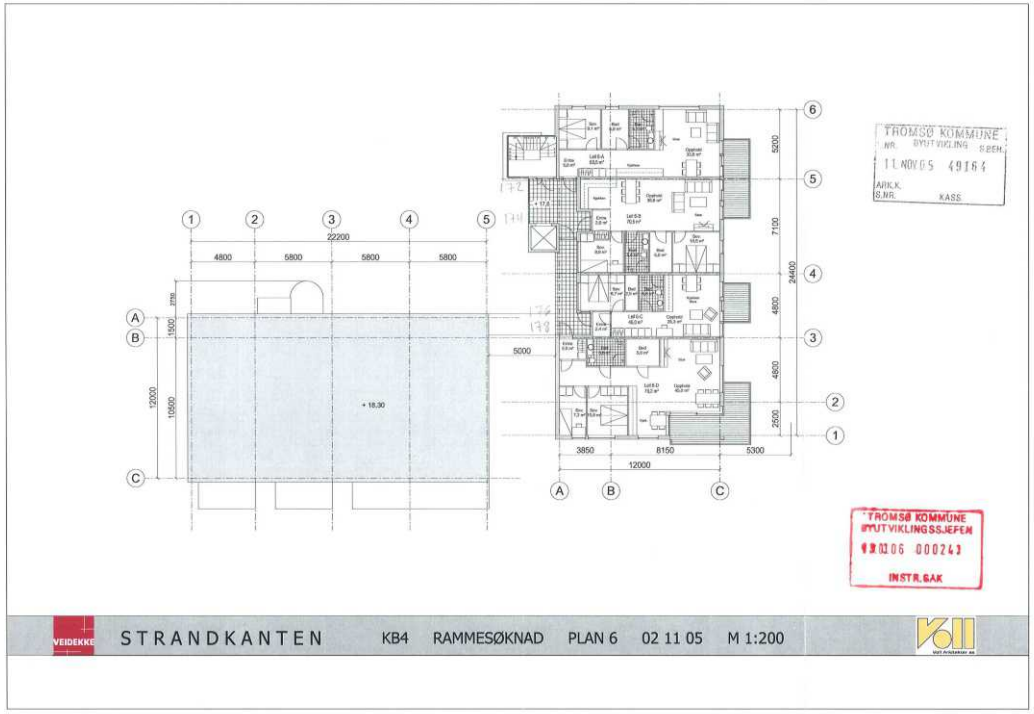
VEIDEKKE STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD SNITT 02 11 05 M 1:200

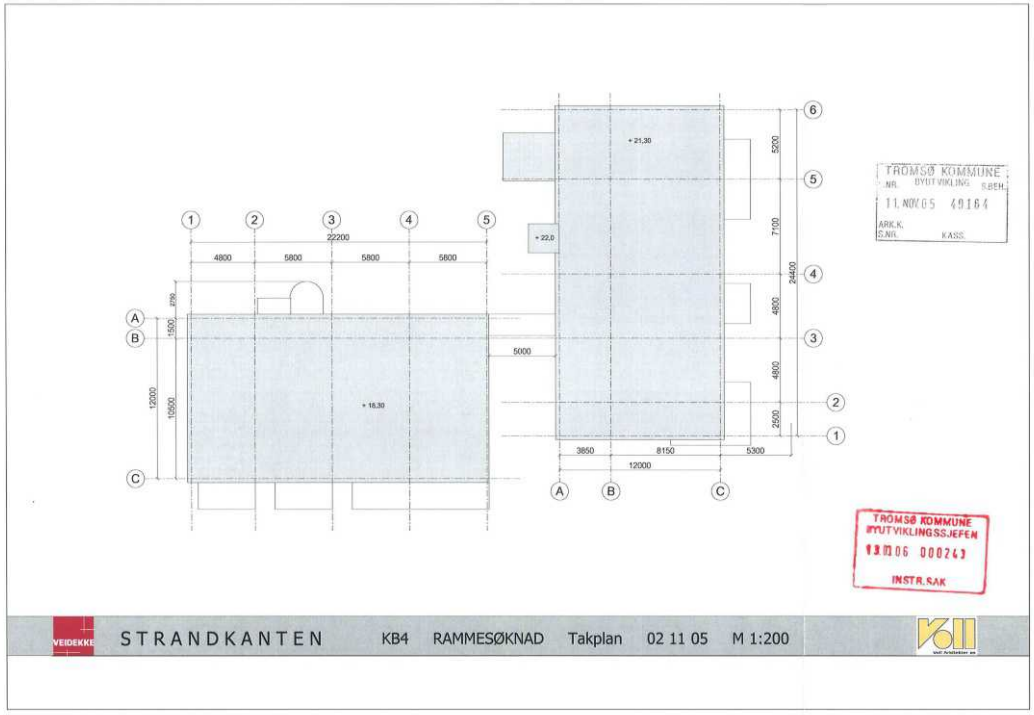

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
11. NOV. 05
49164
13.11.06 000243
STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD PLAN 4 02 11 05 M 1:200


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
11. NOV. 05
49164
13.11.06 000243
STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD PLAN 2 02 11 05 M 1:200


TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING S.BEH.
11 NOV 05 49164
ARK.K. S.NR. KASS.
13 NOV 06 000243
STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD PLAN 3 02 11 05 M 1:200


TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING S.BEH.
11 NOV 05 49164
ARK.K. S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
06 000243
INNTR.SAK
STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD PLAN 5 02 11 05 M 1:200


TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING SBEH.
11 NOV 05 49164
ARK.K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD PLAN 6 02 11 05 M 1:200


TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLING SBEH.
11 NOV 05 49164
ARK.K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
STRANDKANTEN KB4 RAMMESØKNAD Takplan 02 11 05 M 1:200

Tromsø kommune
Byutvikling

Nord-Tre as
Postboks 2502

9266 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	2180/17-BJOKUI	Bjørnar Eivind Kuivalainen	13.01.2017
	Sak nr: 06/1416	**Telefon:** 48 29 34 57	

HJALMAR JOHANSENS GATE 106-178,200/2461 - OPPFØRING AV BOLIGBYGG K4

Tiltakshaver: Veidekke Eiendom AS

Vedtaksnummer: 102/17. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for boligbygg K4. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 243/06 (rammetillatelser), 388/06, 944/06 (igangsettingstillatelser), 1495/07 (disp), 248/08 (endringstillatelser), 227/08, 674/08 (midl.brukstillatelser).

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon for at gjenstående arbeider er ferdigstilt. 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.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

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.

Laila Falck
byggesakssjef

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:

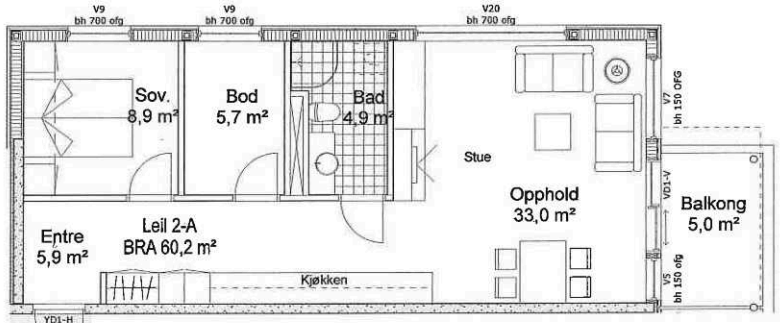
- Veidekke Eiendom AS, Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

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

Advokatbistand *Kostnader ved klagesaken*	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015



VEIDEKKE STRANDKANTEN Voll Arkitekter as

K4-B Plan 2 - Leilighet type A 14.07.06 M 1:100

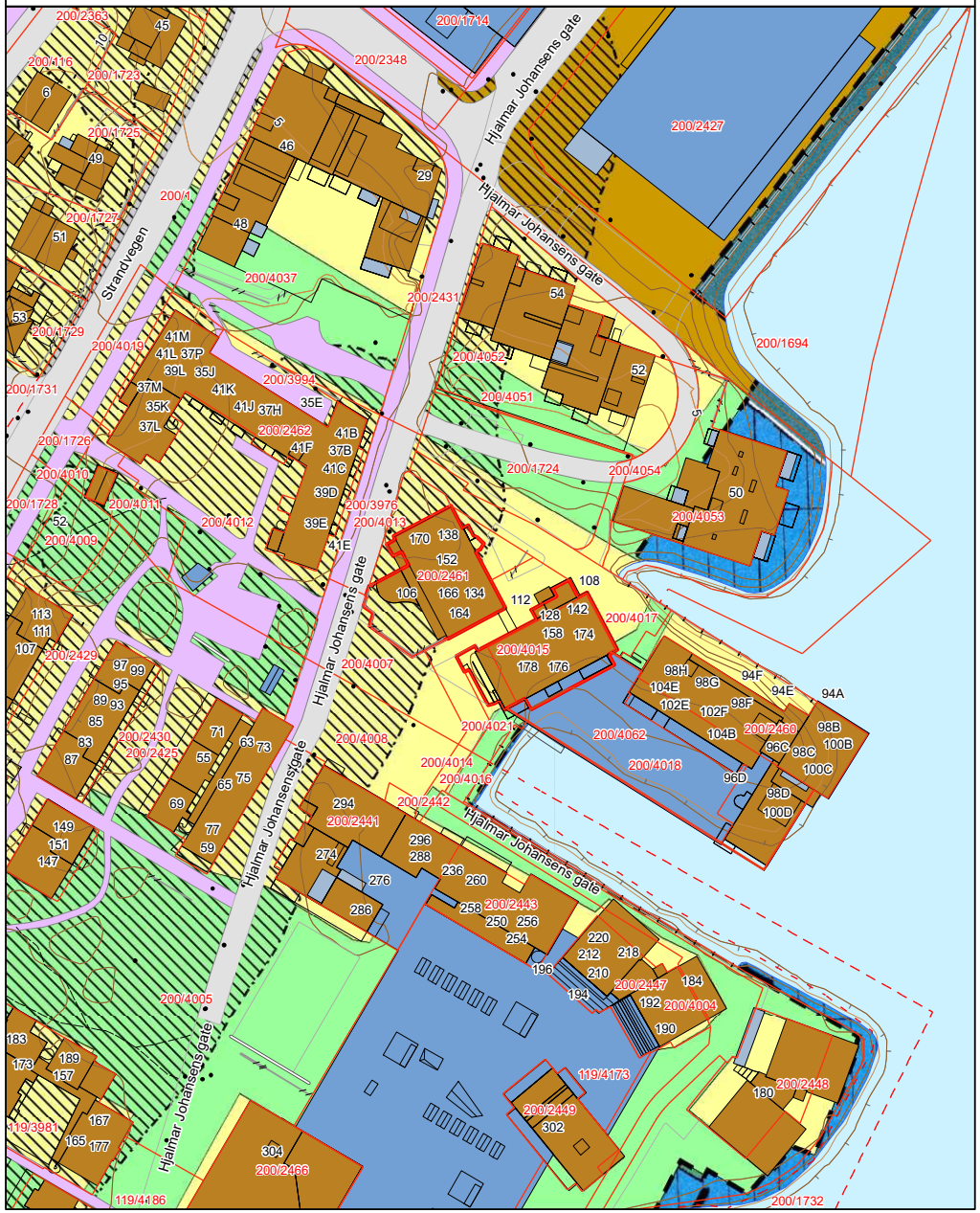
Kommuneplan

Adresse: Hjalmar Johansens gate 154, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2461/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Hjalmar Johansens gate 154, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2461/0/0

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	1748	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	9.11.2011	Dato:	2025-09-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3031 - Turvei
- 3050 - Park
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Allmennyttig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Havneområde i sjø
- Turveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal

HJALMAR JOHANSENS GATE 154

Nabolaget Sørbyen/Strandkanten - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Strandkanten Linje X31, 34	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 104 elever, 9 klasser	**7 min** 0.5 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 302 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	**19 min** 1.5 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	**25 min** 1.7 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**17 min** 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**21 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**5 min**
Alti Nerstranda	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

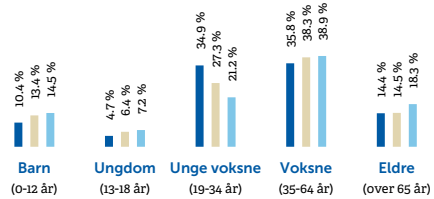
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Strandkanten Fus barnehage (0-5 år) 59 barn	**3 min** 0.3 km
Haugenstykket barnehage (0-5 år) 78 barn	**12 min** 0.9 km
Steinerbarnehagen Tromsø (0-5 år) 19 barn	**13 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Strandkanten. Nord Søndagsåpent	**2 min** 0.2 km
Kiwi Balsfjordgata	**5 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

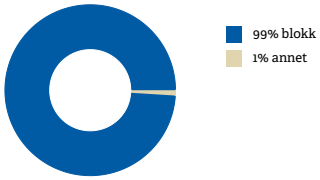
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Fagerlidalen nærmiljøanlegg, ball... Ballspill	**13 min** 0.9 km
Kveldrov. løkkebane Ballspill	**13 min** 0.9 km
Feel24 Strandgata	**10 min**
Kom i Form Tromsø	**12 min**

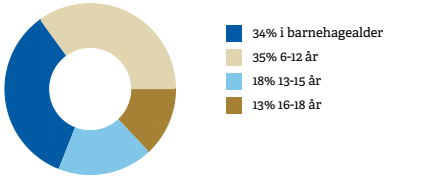
BOLIGMASSE



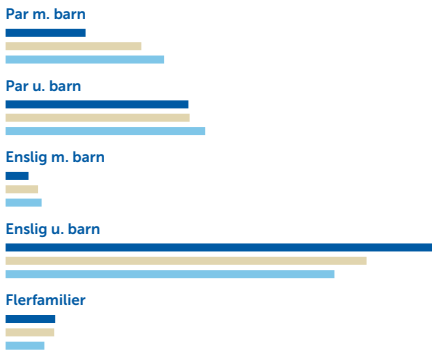
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**11 min**
Vitusapotek Nerstranda	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



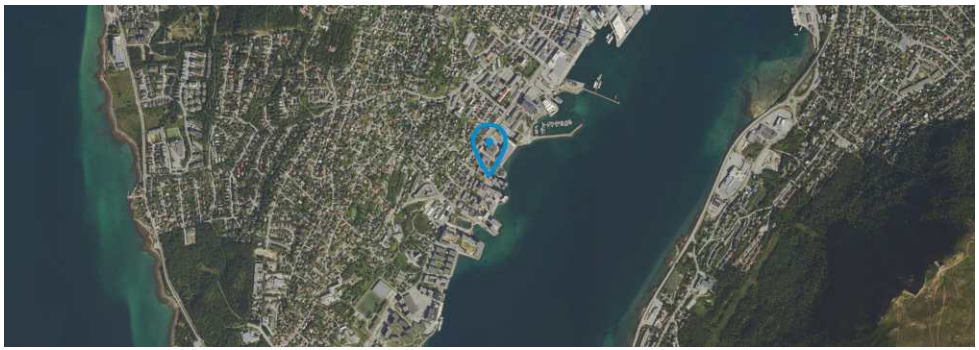
FAMILIESAMMENSETNING

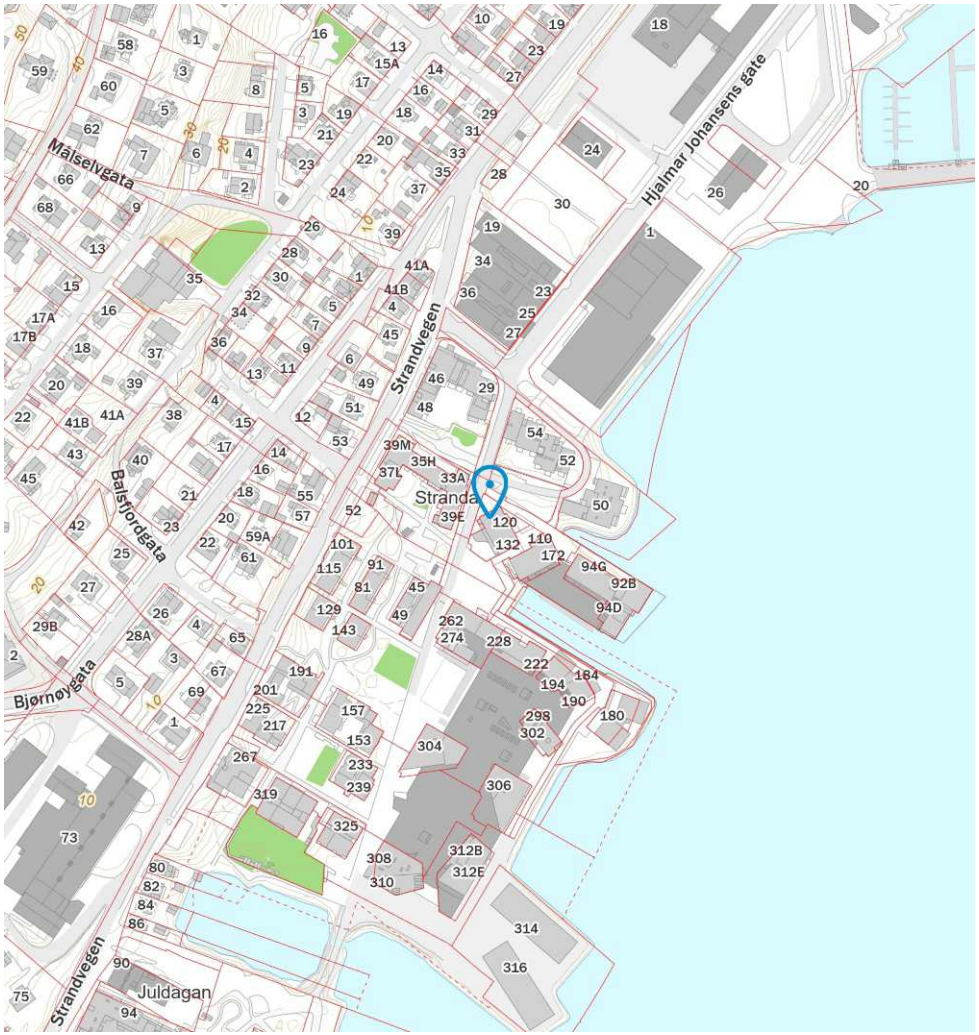


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**10%**	**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 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

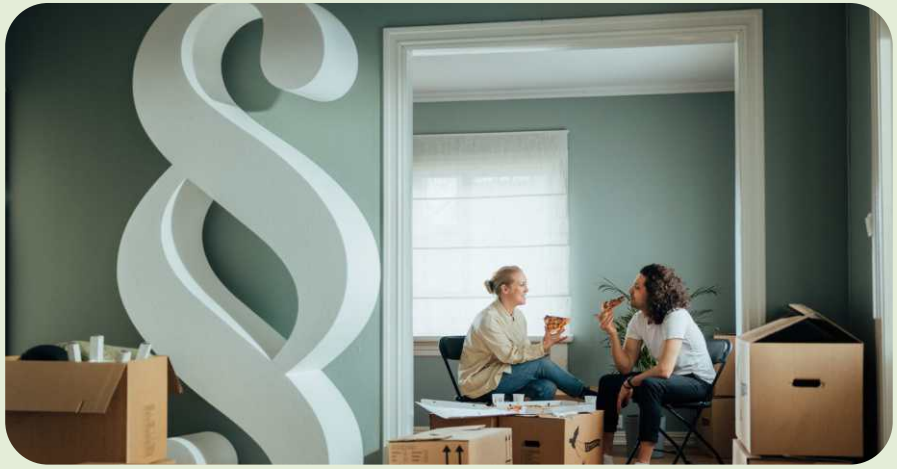
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250049 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Hjalmar Johansens gate 154, 9007 Tromsø.
Andelsnr. 24 i Nærheten Borettslag, org.nr. 990481261, 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: 20250049
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no