Strandvegen 102D, 9006 TROMSØ



PROPR.NO

Selger
Lars Meland
92094344

Prisantydning
4 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5501 Gnr. 119 Bnr. 4296 Snr. 26

Lys og tiltalende 3-roms i toppetasje | Sørvendt og utsikt | Sentralt på Strandvegen | Meget gode bussforbindelser

PRISANTYDNING
kr 4 900 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 522 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 960 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
62kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
5 201kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2015



Gode lysforhold og utsikt over tak på naboene.




SIEMENS







Leiligheten er nymalt i 2025



Leiligheten ligger rett sørvendt og har meget gode sol- og lysforhold



Soverom 1 med god plass til stor dobbeltseng og garderobeløsninger. Det er doble vinduer som støyisolerer meget godt.



Soverom 1. Skapet er løst og kan flyttes uten problem



Soverom 2 med plass til dobbeltseng hvis ønskelig. Det er doble vinduer som støyisolerer meget godt. Garderobeskap i nisje.



Soverom 2 med plass til hjemmekontor



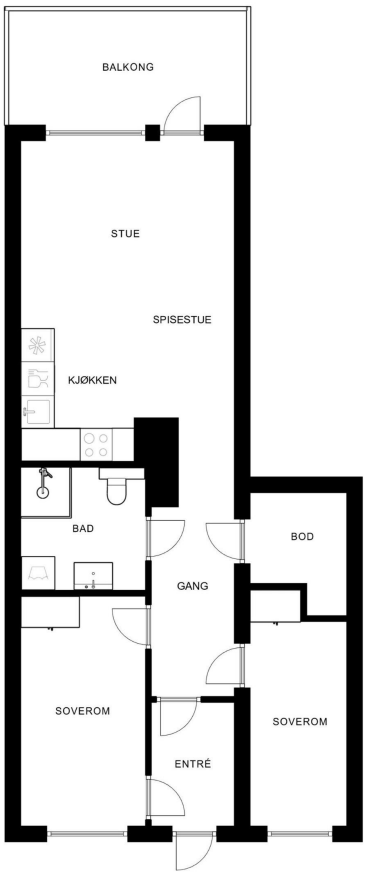
Helfliset bad med gulvvarme



Flis med gulvvarme i entre.



Uteområdet vedlikeholdes godt av sameiet



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.

Om boligen

En innbydende og stilren 3-roms selveierleilighet på attraktive Sjøsia. Leiligheten ligger i toppetasjen med tilhørende veldig god utsikt over naboblokkene mot fjellene på Malangshalvøya i sør og mot Fløya/ Bønntuva mot øst. Veldig lite innsyn fra nysgjerrige naboer og ingen trinnlyd fra etasjen over.

Boligen holder god standard med en funksjonell planløsning, tidsriktige materialvalg og moderne uttrykk. Her får du en lys og innbydende leilighet som oppleves både romslig og komfortabel. Oppvarming, varmtvann og bredbånd er inkl. i lave felleskostnader så andre kostander minimeres.

Fra leiligheten har du kort gangavstand dagligvarebutikker, apotek, sentrum og rekreasjonsområder som Telegrafbukta og lysløypa.

En bolig som passer perfekt for deg som ønsker både kvalitet, stillhet og nærhet til byens fasiliteter. Velkommen!

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Strandvegen og det er 1 min å gå til busstopp der det frekventerer busser meget ofte som tar deg til sentrum på veldig kort tid eller til Universitetet, UNN, flyplassen eller kjøpesenter på 15-20 min. Hvis man vil spasere rolig langs gangveier nært sjøen til sentrum så tar det 15 min.

Annet

Dagens eier leier parkeringsplass i garasje og er behjelpelig med å formidle kontakt til utleier av denne. Gjesteparkering i sameiet er ingen problem, også under tak.

Delvis tilgjengelig for visning gjennom påsken, ta gjerne kontakt.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
122 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

134 490 kr (Omkostninger totalt)

---

5 034 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Verditakst

Boligbygg med flere boenheter

Strandvegen 102 D, 9006 TROMSØ

TROMSØ kommune

gnr. 119, bnr. 4296, snr. 26

Markedsverdi

5 200 000

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



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14171-1613 **Eiendomsverdi ref nr:** DE7289

Autorisert foretak: Takst Tromsø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Flatebø

Gyldig rapport
31.03.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Tromsø AS

Firmaet ble opprettet i 2015. Knut Flatebø er daglig leder- og har jeg drevet med takstrelaterte oppdrag i Troms og Finnmark regionen, med hovedvekt på verditaksering/tilstandsrapporter på boliger/landbrukseiendommer, eierskifte/reklamasjonssaker, skjønn, byggelånsoppfølging og skadetaksering. Tidligere arbeidserfaring som tømrermester med egen bedrift gjennom 35 år. "Taksthuset Nord AS er et kontorfellesskap som består av 9 uavhengige ingeniører med hovedkontor i Tromsø og avdelingskontor på Storsteinnes og i Storfjord. Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget kunne sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt. Alle takstmenn som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge- og takstbransjen. Vi har som krav at alle partnere er medlem i Norsk Takst, som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger."



Rapportansvarlig

Knut Flatebø

Uavhengig Takstingeniør

knut@taksthusetnord.no

913 83 960

Takst Tromsø AS
Straumsvegen 1999
9106 STRAUMSBUKTA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
62 m²/62 m²	Kr 5 200 000
Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 2 Bod	Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 5 200 000	
Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsverdi	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

Markedsvurdering
Lys moderne 3-roms selveierleilighet over 1-plan i 4-etasje, leiligheten har balkong og ekstra sportsbod i felles garasje/bodanlegg i kjeller. Området som ligger helt ned mot sjøsiden, er utbygget i en moderne og maritim stil. Bygningen er oppført i 2015. Leiligheten har normal standard- og er godt vedlikeholdt uten større slitasje på overflater og innredninger.

Komplett flisbelagt bad/vaskerom og flisbelagt gulv i vindfang, samt parkett på gulv i øvrige rom. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og vannbåren fjernvarme til radiatorer. Praktisk planløsningen som inneholder vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken
2 soverom og bod. Tilgang fra stue/kjøkken til balkong. Enheten disponerer også en bod i felles garasje- og bodanlegg samt muligheter for å leie privat parkeringsplass i garasjeanlegg.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. For taksten forutsettes det at opplysninger og dokumentasjon innhentet av takstmann, samt gitt av kontaktperson eller/hjemmelshaver er korrekte.

Sammenlignbare salg

Takst Tromsø AS
Straumsvegen 1999
9106 STRAUMSBUKTA

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandvegen 102D ,9006 TROMSØ 57 m²	2015	2 sov	12-03-2026	5 490 000	**5 470 000**		5 470 000	**89 672**
2	Strandvegen 102D ,9006 TROMSØ 57 m²	2015	2 sov	11-03-2026	4 900 000	**5 150 000**		5 150 000	**83 065**
3	Strandvegen 100A ,9006 TROMSØ 57 m²	2015	2 sov	21-08-2025	4 690 000	**4 700 000**		4 700 000	**75 806**
4	Strandvegen 100K ,9006 TROMSØ 66 m²	2015	2 sov	18-09-2025	4 790 000	**5 020 000**		5 020 000	**72 754**
5	Strandvegen 100J ,9006 TROMSØ 58 m²	2016	2 sov	03-04-2025	4 550 000	**4 450 000**		4 450 000	**71 774**
6	Strandvegen 102F ,9006 TROMSØ 58 m²	2015	2 sov	13-07-2025	4 490 000	**4 250 000**		4 250 000	**68 548**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		30 264
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

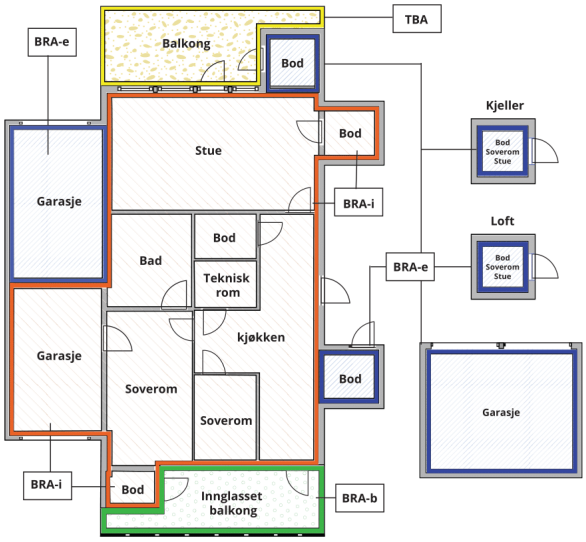
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	62			62	6
Kjeller					
SUM	**62**				**6**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Åpent areal terrasse/veranda er kun skjønnsmessig estimert

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.
P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Sportsbod på ca 5 m² i kjeller er ikke medtatt i BRA for leiligheten men kun opplyst i taksten.

Takst Tromsø AS
Straumsvegen 1999
9106 STRAUMSBUKTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Knut Flatebø	Takstingeniør
	Lars Meland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	4296		26	5201.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita) Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eie	Ikke relevant

Adresse
Strandvegen 102 D

Hjemmelshaver
Meland Lars

Kommentar
Fellesutgifter er fortiden 2522 kr per/mnd

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området/tomten er regulert for boligblokker m/tilhørende anlegg

Om tomten

Tomten rundt blokken er pent opparbeidet med plener, parkarealer, lekeplasser asfalterte interne gangveger og noe beplantet med stauder, busker og stedsegne tresorter.

Tinglyste/andre forhold

* Heis til alle plan
* Felles søppelhåndteringsanlegg på utsiden av blokka.
* Parkering i på angitte plasser i område.
* Fellesutgifter er fortiden 2522 kr per/mnd

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse
Boligformål

Byggeår
2015

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Leiligheten ligger i 4. etasje i en en boligblokk med toltalt 5 etasjer.

Boligblokk med mange seksjoner

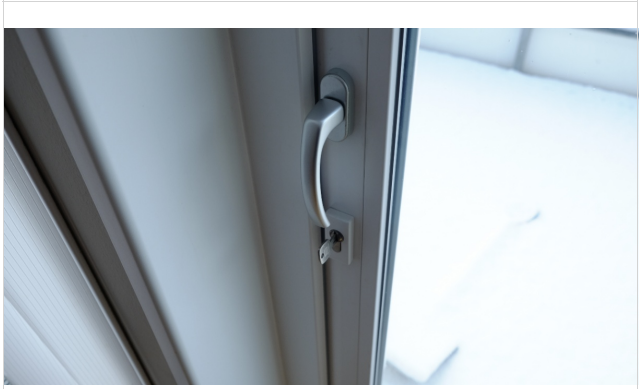
Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Fundamenter og banketter utført i armerte
betongkonstruksjoner, grunnmur av betong.
Betongsøyler og dragere. Element/hulldekker mellom etasjene.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Vertikal bæring av betongelementer og stålsøyler med dragere. Isolert bindingsverk av tre i fronter.

Bygningen er utvendig kledd med trepanel og sementbaserte fasadeplater.







Utvendige forhold
Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Fundamenter og banketter utført i armerte betongkonstruksjoner, grunnmur av betong.
Betongsøyler og dragere. Element/hulldekker mellom etasjene.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Vertikal bæring av betongelementer og stålsøyler med dragere. Isolert bindingsverk av tre i fronter.

Kompakt slett ytterdør med standard vrider og låsekasse.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i samme standard som vinduer.

Bygningen er utvendig kledd med trepanel og sementbaserte fasadeplater.

Overbygde svalganger ved hovedinngangsdører til leilighetene.

Innvendige forhold
Innvendige dører generelt:
Formpressede fabrikkmalte slette innvendige dører. Standard låsekasser og vridere.

Kompakt slett ytterdør med standard vriderog låsekasse.

Balkongdør i samme standard som vinduer

Gulv overflater:
Parkett, fliser på bad og i vindfang

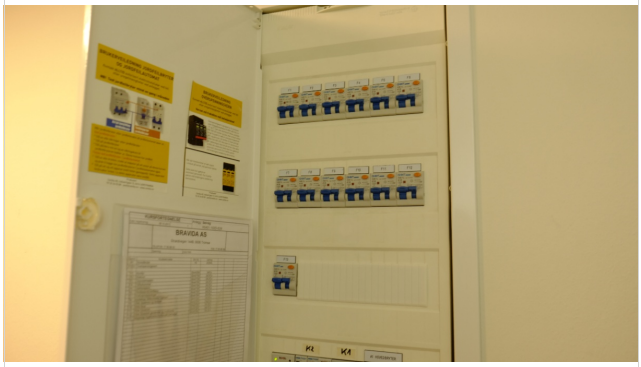
Vegg overflater:
Malte overflater gips, fliser/våtromsplater på bad

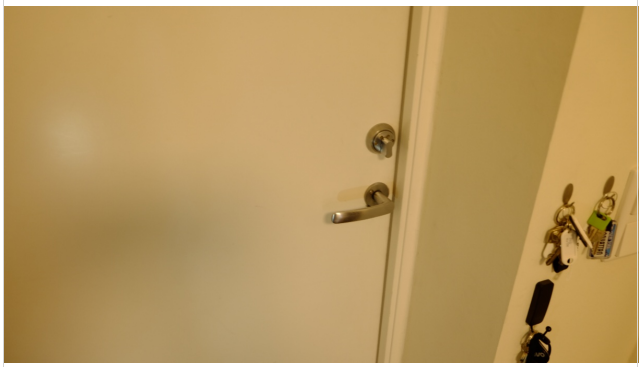
Tak/himling overflater:
Malte overflater betong/gips.











Tekniske installasjoner
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system med samleskap montert i bad.

Vannbåren varme og bruksvann fra/fjernvarme med radiatorer i oppholdsrom/stue.

Balansert ventilasjon plassert i bod

Fiber/internett

Felles brannvarslingssystem

Blokken er fullsprinklet

El-anlegg, generelt:
Skjultanlegg, sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedstrøminntak med jordkabel og overspenningsvern.

Kjøkken
Fabrikkmalte slette fronter/skuffer. Integrert komfyrtopp, komfyr og halvintergrert oppvaskmaskin. Plass for kjøl/frys. Benkeplater i laminat
Oppvaskkum i rustfritt stål, garnityr i metall. Ventilator koplet til felles avtrekk med kanalføring til tak.





Våtrom
Flislagt bad med normal standard. Baderomsinnredning med slette laminerte fronter/skuffe. Servant i helstøpt materialet, speil, lysarmatur og strømuttak. Garnityr i metall.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:

Dusjløsning med veggmontert dusjgarnityr og hengslede dører i herdet glass, veggmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.







Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takst Tromsø AS
Straumsvegen 1999
9106 STRAUMSBUKTA

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

* Oppdraget er normalt priset i henhold til skriftlig pristilbud eller til en hver tids gjeldende prisliste for Taksthuset Nord AS- og er gitt på bakgrunn av de opplysninger som forelå før befaring. Faktura sendes til oppdragsgiver.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egenerklæring

Strandvegen 102D, 9006 TROMSØ

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandvegen 102D	Strandvegen 102D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd selv i leiligheten siden høsten 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Meland, Lars

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet kulelager i viftemotor på ventilasjonsaggregat

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

H Mikkelsen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lars Meland	**2026-03-16**

Identification

Lars Meland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lars Meland	16/03-2026 15:48:28	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØSIA START

Innledning

Sjøsia Start er et sameie der sameierne i fellesskap eier eiendommen. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand, at det er best mulig forhold mellom de enkelte sameierne og at sameiets omdømme er best mulig. Alle beboere plikter å sørge for at husordensreglene overholdes.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

Generelt om bruken av bygget
Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Støy
Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 alle dager. Sjenerende støy som for eksempel sang- og musikkøvelser, som boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

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

Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

Frostskader
Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

Lekkasjer og stoppekraner
Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Ventilasjonsanlegget
Det er ikke tillatt å gjøre ombygging av leilighetens ventilasjonsanlegg uten at det er søkt om styrets godkjenning i forkant av ombyggingen.

Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Tørking, lufting og risting av tøy
Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Bruk av tørkestativ som ikke er sjenerende, på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Det er installert røykdetektor og sprinkleranlegg i hver leilighet. Detektorene og sprinklene skal ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på. Det må ikke plasseres gjenstander i området 50 cm under og 2 meter i diameter fra hvert enkelt sprinklerhode, dette gjelder også i alle boder.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen.

Aktiviteter som kan føre til brann
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Grilling
Det *f*orventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Det er ikke tillatt med kullgrill/engangsgrill.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig ov*erf*or boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal ogs*å v*ed utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett pa*p*ireksemplar av n*ærvæ*rende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

Trappeoppganger og korridorer
Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må kun settes på godkjente plasser på fellesarealene, og må aldri settes slik at det er til hinder.

Svalgangene er å anse som rømningsvei, og skal aldri benyttes til oppbevaring.

Kjellerganger etc.
Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert *til l*agr*i*ngsformål, som korridorer og trappeoppgang.

Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

Barns lek
Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

Røyk og alkohol
Alle innvendige fellesarealer er røyk- og alkoholfrie.

Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. pa eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4. DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdører og porttelefon
Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Garasjeporten
Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

5. SØPPEL

Søppelhåndtering
All søppel som kastes i søppelnedkastene må være sortert og pakket i handlenett (restavfall) eller fargemerkede poser (sortert avfall). Glass og metall, spesialavfall, etc. skal i egen kontainer eller til avfallsmottak.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved søppelnedkastene eller andre steder på fellesarealene.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Brudd på rutiner for søppelhåndtering vil medføre personlig erstatningsansvar / gebyr.

6. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart.

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Det er ikke tillatt å mate dyr utendørs i fellesområdene, ei heller på egen balkong, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Dette gjelder også utplassering av fuglemat.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Lufting av hunder
Lekeområder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Gjesteparkering
Gjesteparkering er forbeholdt besøkende og skal ikke benyttes til langtidsparkering for beboere eller andre. Plassene skal kun brukes over korte tidsperioder.

Ved lån/leie av bil for kortere perioder kan styret gi dispensasjon.

Utdelt parkeringskort skal alltid benyttes.

Om en besøkende ved en spesiell anledning trenger å benytte seg av en gjesteparkeringsplass i mer enn en kort periode, skal styret kontaktes på sjosiastart@styrerommet.net for å avtale lån av langtidsparkeringskort.

Mislighold kan føre til borttauing.

Kjøring
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

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.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

9. RAPPORTERINGSPLIKT

Dersom beboere oppdager feil/mangler på fellesarealer gis det skriftlig beskjed til styret på e post: sjosiastart@styrerommet.net

Tap av nøkler tilknyttet sameiets fellesarealer skal rapporteres til styret.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Med vennlig hilsen styret,
sjosiastart@styrerommet.net

Vedtekter
for
Sjøsia Start Boligsameie
Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret på årsmøte 23.04.2018 iht lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 119 bnr. 4296 i Tromsø kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 98 seksjoner, hvorav 91 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner (7 enkeltstående p-plasser i garasjeanlegget). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA). Næringsseksjonene har eierbrøken 5/5410 pr. seksjon.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte særlige behov. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnadene til drift av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne etter antall garasjeplasser.
Ved beregning av felleskostnad for p-passene skal alle kostnader for garasjen medtas, samt garasjens andel av vedlikehold ved bygget.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til Strandkanten Bydel SA fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til SIAS fordeles etter eierbrøk.

Kostnader til varmt vann og oppvarming avregnes årlig. Seksjonseierne betaler inn a-konto til sameiet etter eierbrøk. Det kan inngås avtale om direkte fakturering mellom leverandør og den enkelte seksjonseier, slik at kostnaden tas ut av felleskostnadene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (utkastelse)

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til seksjonseiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende seksjonseiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 -1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 11-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 11-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.P-PLASSER

Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som tilleggsdel til seksjonene. Plassene kan fritt omsettes internt i sameiet, men det krever da reseksjonering for å etablere rettsvern for overdragelsen. Reseksjonering bekostes a selger / kjøper av plassen.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

I forbindelse med sameiets garasjekjeller er det totalt 10 p-plasser som er gjesteplasser for alle boligselskapene som omfattes av prosjektet Sjøsia. De aktuelle p-plassene er fellesareal. Eiere av seksjoner i prosjektet Sjøsia har evigvarende rett til bruk av gjesteparkeringsplassene for sine gjester.
For bruken skal det betales et vederlag tilsvarende felleskostnader for 10 p-plasser.

§ 16. Strandkanten Bydel SA / Sjøsia Driftsforening (navn ikke fastsatt)

Sameiet plikter å være medlem av Strandkanten Bydel SA og Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Medlemskapene kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i de respektive selskapene.

§ 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7408
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. desember kl. 09:00 og lukker 11. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7408

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en seksjonseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Det foreslås at Sara Ratkje velges som protokollvitne

Forslag til vedtak

Sara Ratkje velges som protokollvitne.

Sak 3

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 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet plikter å ha revisor, jf. eierseksjonsloven § 65. Med bakgrunn i at nåværende revisor, PwC, avvikler sine revisjonstjenester til boligselskap, må det velges ny revisor. Valg av revisor gjøres på årsmøtet, og det kalles derfor inn til ekstraordinært årsmøte for å velge ny revisor.

Styret har i samråd med OBOS Eiendomsforvaltning AS, innhentet tilbud på revisjon fra BDO. Det legges fram forslag om å engasjere BDO som sameiets nye revisor.

Forslag til vedtak
BDO velges som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.12.25
Selskapsnummer: 7408 **Selskapsnavn:** SJØSIA START BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sara Ratkje velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

BDO velges som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 916127049
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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:**
> Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en seksjonseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det foreslås at Sara Ratkje velges som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**
> Sara Ratkje velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Sameiet plikter å ha revisor, jf. eierseksjonsloven § 65. Med bakgrunn i at nåværende revisor, PwC, avvikler sine revisjonstjenester til boligselskap, må det velges ny revisor. Valg av revisor gjøres på årsmøtet, og det kalles derfor inn til ekstraordinært årsmøte for å velge ny revisor.

Styret har i samråd med OBOS Eiendomsforvaltning AS, innhentet tilbud på revisjon fra BDO. Det legges fram forslag om å engasjere BDO som sameiets nye revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> BDO velges som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7408
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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:

3. juni 2025 kl. 18:30, Nyholmen Fellesareal, Hjalmar Johansens gt 316.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Endring av vedtektenes §3
8. Endring av husordensreglene angående bruksoverlating
9. Finansiering dugnadsarbeid, vedlikehold av byggene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Orienteringssak - Ytterdører
12. Orienteringssak - Hundehold
13. Orienteringssak - Maling av byggene

Med vennlig hilsen,
Styret i SJØSIA START BOLIGSAMEIE

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

Styreleder velges som møteleder

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 årsmøtet

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. 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-

Sak 7

Endring av vedtektenes §3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I sameiets vedtekter §3 andre ledd står det følgende: "Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene".

I følge eierseksjonsloven §24 siste ledd er ikke korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Loven åpner for at dette kan fravikes i vedtektene, og at denne grensen settes ned til 60 døgn årlig.

Det har kommet inn forslag fra beboer om at årsmøtet vedtar å ta inn i vedtektene at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke skal være tillatt.

Forslag til vedtak
Følgende tas inn i sameiets vedtekter under §3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende».

Vedlegg
3. 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf

Sak 8

Endring av husordensreglene angående bruksoverlating

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at følgende tas inn i sameiets husordensregler under punkt 2:

«Alle som leier ut skal melde i fra til styret om hvem og i hvilket tidsrom bruksoverlatingen vil foregå.

Ved korttidsutleie må eier melde inn hver gang det er nye folk om hvem og hvor mange som skal benytte leiligheten. Dette på grunn av brannsikkerhet.

Alle må sende mail til Sjosiastart@styrerommet.no med riktige opplysninger på alle som leier. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsutleie».

Forslag til vedtak
Følgende tas inn i husordensreglene under punkt 2: «Alle som leier ut skal melde i fra til styret om hvem og i hvilket tidsrom bruksoverlatingen vil foregå. Ved korttidsutleie må eier melde inn hver gang det er nye folk om hvem og hvor mange som skal benytte leiligheten. Dette på grunn av brannsikkerhet. Alle må sende mail til Sjosiastart@styrerommet.no med riktige opplysninger på alle som leier. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsutleie».

Vedlegg

4. 7408 Sjøsia Start husordensregler.pdf

Sak 9

Finansiering dugnadsarbeid, vedlikehold av byggene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Alle leiligheter betaler inn kr. 42 pr måned (totalt kr. 504 pr. år) over felleskostnadene. Dette er penger som beboerne, dersom man deltar på sameiets årlige dugnad, vil få refundert. Pengene som ikke refunderes brukes til å leie inn folk til å vedlikeholde byggene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte er ikke på valg i år:

- Styreleder Christer Lund
- Vidar Langeland
- Jan Aksel Holm

Ingvild Jensen har flyttet fra sameiet, og velger derfor å tre ut av styret. Ingrid Sunkai Johnsen er valgt til 2025, og det må derfor velges nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Sara Ratkje

Sak 11

Orienteringssak - Ytterdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon om bytte av ytterdører.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 12

Orienteringssak - Hundehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi sliter med mye hundeskit(B2) og en som graver opp busker og plen.
Forslag til vedtak: Styret skriver skriftlig brev til eier og ber om at de utbedre det som er skadet, og fjerner hundeskit.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 13

Orienteringssak - Maling av byggene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeidet er allerede i gang med å innhente tilbud fra forskjellige aktører. Dette er kostbart og tar tid. Anslagene så langt har alle vært over 2millioner, noe som krever lån og andre finansiering. Det må nok først innhentes tilbud, så eventuelt tas opp i ekstraordinært årsmøte eller ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Styrets årsrapport

Styrets Arbeid

Det har vært gjennomført 7 styremøter etter sist årsmøte, det har også vært omfattende korrespondanse på FB og Mail mellom styremedlemmer, og andre medlemmer av sameiet.

Det har vært en del arbeid i forbindelse av utbedring av sprinklerarbeid i alle leiligheter, det har også vært gjort befaringer med forskjellige aktører for utbytte av 4 stk ytterdører
og maling av fasade, samt annen forefallende som vi ser enten trenger å bli tatt nå eller ganske snart.

Ellers har det gått i og skjøte sameiet på best mulig måte økonomisk og vedlikeholdsmessig, har vært gjort en del befaringer og nye serviceavtaler er skrevet

Til årsmøtet i Sjøsia Start Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøsia Start Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

Vedlegg 1 3 av 30 7408 Sjøsia Start Boligsameie.pdf

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.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SJØSIA START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 127 049, KUNDENR. 7408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 358 877	2 458 860	2 250 000	2 428 000
Andre inntekter		0	28	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 358 877**	**2 458 888**	**2 250 000**	**2 428 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-15 800	-15 800	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-156 280	-148 415	-157 320	-165 000
Konsulenthonorar	6	-5 739	-9 280	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-253 018	-561 764	-371 000	-387 000
Forsikringer		-212 399	-184 696	-203 200	-244 000
Kommunale avgifter	8	-467 010	-376 197	-446 000	-513 000
Kostnader sameie		-169 260	-169 260	-169 260	-169 260
Energi/fyring	9	-295 996	-201 886	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 773	-681 678	-330 000	-343 000
Andre driftskostnader	10	-237 815	-186 792	-222 000	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 356 488**	**-2 745 768**	**-2 494 580**	**-2 643 460**
DRIFTSRESULTAT		**2 388**	**-286 880**	**-244 580**	**-215 460**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 301	35 777	0	0
Finanskostnader	12	-255	-228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**46 046**	**35 549**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**48 434**	**-251 331**	**-244 580**	**-215 460**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 434	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-251 331		

SJØSIA START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 127 049, KUNDENR. 7408

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 910	6 636
Forskuddsbetalte kostnader		39 061	38 491
Andre kortsiktige fordringer		0	54 489
Energiavregning	13	88 484	149 161
Driftskonto OBOS-banken		340 648	294 190
Sparekonto OBOS-banken		1 265 485	1 218 493
SUM OMLØPSMIDLER		**1 738 587**	**1 761 460**
SUM EIENDELER		**1 738 587**	**1 761 460**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 594 755	1 546 320
SUM EGENKAPITAL		**1 594 755**	**1 546 320**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 519	38 876
Leverandørgjeld		70 188	176 264
Annen kortsiktig gjeld	14	19 126	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**143 833**	**215 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 738 587**	**1 761 460**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 03.04.2025
Styret i Sjøsia Start Boligsameie

Christer Jørgensen Lund /s/ Ingvild S. Jensen /s/ Vidar Langeland /s/

Jan Aksel Holm /s/ Ingrid Sunkai Johnsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 135 704
TV/bredbådn	555 100
Kommunale avgifter	350 033
Kontingent Driftsforening	195 540
Parkeringsleie	122 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 358 877**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 200 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 739
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 739**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 014
Drift/vedlikehold VVS	-7 494
Drift/vedlikehold elektro	-7 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 510
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 856
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-253 018**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-467 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-467 010**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-183 936
Fjernvarme	-112 060
SUM ENERGI / FYRING	**-295 996**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-12 801
Datautstyr	-4 495
Vakthold	-61 617
Renhold ved firmaer	-129 000
Andre fremmede tjenester	-20 184
Andre kontorkostnader	-2 252
Bank- og kortgebyr	-3 466
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-237 815**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	45 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	646
Andre renteinntekter	17
SUM FINANSINNTEKTER	**46 301**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-255
SUM FINANSKOSTNADER	**-255**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-417 076
SUM INNTEKTER	**-417 076**

KOSTNADER

Administrasjon	68 541
Fjernvarme	437 019
SUM KOSTNADER	**505 560**

SUM ENERGIAVREGNING	**88 484**

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: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avs. Faktura, gjelder 2024	-19 126
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 126**

Vedtekter
for
Sjøsia Start Boligsameie
Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret på årsmøte 23.04.2018 iht lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 119 bnr. 4296 i Tromsø kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 98 seksjoner, hvorav 91 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner (7 enkeltstående p-plasser i garasjeanlegget). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA). Næringsseksjonene har eierbrøken 5/5410 pr. seksjon.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte særlige behov. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnadene til drift av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne etter antall garasjeplasser.
Ved beregning av felleskostnad for p-passene skal alle kostnader for garasjen medtas, samt garasjens andel av vedlikehold ved bygget.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til Strandkanten Bydel SA fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til SIAS fordeles etter eierbrøk.

Kostnader til varmt vann og oppvarming avregnes årlig. Seksjonseierne betaler inn a-konto til sameiet etter eierbrøk. Det kan inngås avtale om direkte fakturering mellom leverandør og den enkelte seksjonseier, slik at kostnaden tas ut av felleskostnadene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (utkastelse)

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til seksjonseiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende seksjonseiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 -1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 11-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 11-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.P-PLASSER

Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som tilleggsdel til seksjonene. Plassene kan fritt omsettes internt i sameiet, men det krever da reseksjonering for å etablere rettsvern for overdragelsen. Reseksjonering bekostes a selger / kjøper av plassen.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

I forbindelse med sameiets garasjekjeller er det totalt 10 p-plasser som er gjesteplasser for alle boligselskapene som omfattes av prosjektet Sjøsia. De aktuelle p-plassene er fellesareal. Eiere av seksjoner i prosjektet Sjøsia har evigvarende rett til bruk av gjesteparkeringsplassene for sine gjester.
For bruken skal det betales et vederlag tilsvarende felleskostnader for 10 p-plasser.

§ 16. Strandkanten Bydel SA / Sjøsia Driftsforening (navn ikke fastsatt)

Sameiet plikter å være medlem av Strandkanten Bydel SA og Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Medlemskapene kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i de respektive selskapene.

§ 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØSIA START

Innledning

Sjøsia Start er et sameie der sameierne i fellesskap eier eiendommen. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand, at det er best mulig forhold mellom de enkelte sameierne og at sameiets omdømme er best mulig. Alle beboere plikter å sørge for at husordensreglene overholdes.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

Generelt om bruken av bygget
Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Støy
Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 alle dager. Sjenerende støy som for eksempel sang- og musikkøvelser, som boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.

Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

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

Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

Frostskader
Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

Lekkasjer og stoppekraner
Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Ventilasjonsanlegget
Det er ikke tillatt å gjøre ombygging av leilighetens ventilasjonsanlegg uten at det er søkt om styrets godkjenning i forkant av ombyggingen.

Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Tørking, lufting og risting av tøy
Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Bruk av tørkestativ som ikke er sjenerende, på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Det er installert røykdetektor og sprinkleranlegg i hver leilighet. Detektorene og sprinklene skal ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på. Det må ikke plasseres gjenstander i området 50 cm under og 2 meter i diameter fra hvert enkelt sprinklerhode, dette gjelder også i alle boder.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen.

Aktiviteter som kan føre til brann
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Grilling
Det *f*orventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Det er ikke tillatt med kullgrill/engangsgrill.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig ov*erf*or boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal ogs*å v*ed utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett pa*p*ireksemplar av n*ærvæ*rende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

Trappeoppganger og korridorer
Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må kun settes på godkjente plasser på fellesarealene, og må aldri settes slik at det er til hinder.

Svalgangene er å anse som rømningsvei, og skal aldri benyttes til oppbevaring.

Kjellerganger etc.
Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert *til l*agr*i*ngsformål, som korridorer og trappeoppgang.

Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

Barns lek
Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

Røyk og alkohol
Alle innvendige fellesarealer er røyk- og alkoholfrie.

Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. pa eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4. DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdører og porttelefon
Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Garasjeporten
Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

5. SØPPEL

Søppelhåndtering
All søppel som kastes i søppelnedkastene må være sortert og pakket i handlenett (restavfall) eller fargemerkede poser (sortert avfall). Glass og metall, spesialavfall, etc. skal i egen kontainer eller til avfallsmottak.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved søppelnedkastene eller andre steder på fellesarealene.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Brudd på rutiner for søppelhåndtering vil medføre personlig erstatningsansvar / gebyr.

6. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart.

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Det er ikke tillatt å mate dyr utendørs i fellesområdene, ei heller på egen balkong, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Dette gjelder også utplassering av fuglemat.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Lufting av hunder
Lekeområder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Gjesteparkering
Gjesteparkering er forbeholdt besøkende og skal ikke benyttes til langtidsparkering for beboere eller andre. Plassene skal kun brukes over korte tidsperioder.

Ved lån/leie av bil for kortere perioder kan styret gi dispensasjon.

Utdelt parkeringskort skal alltid benyttes.

Om en besøkende ved en spesiell anledning trenger å benytte seg av en gjesteparkeringsplass i mer enn en kort periode, skal styret kontaktes på sjosiastart@styrerommet.net for å avtale lån av langtidsparkeringskort.

Mislighold kan føre til borttauing.

Kjøring
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

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.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

9. RAPPORTERINGSPLIKT

Dersom beboere oppdager feil/mangler på fellesarealer gis det skriftlig beskjed til styret på e post: sjosiastart@styrerommet.net

Tap av nøkler tilknyttet sameiets fellesarealer skal rapporteres til styret.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Med vennlig hilsen styret,
sjosiastart@styrerommet.net

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 7408 **Selskapsnavn:** SJØSIA START BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SJØSIA START BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 916127049
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:30, Nyholmen Fellesareal, Hjalmar Johansens gt 316.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Styreleder Christer Jørgensen Lund velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. 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. 18 stemmeberettige,2 ved fullmakt.**

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 årsmøtet
>
> ✓ **Vedtatt. Jan Aksel Holm Larsen fra styret protokollfører med eier Magnus Aannestad som protokollvitne. 18 stemmer for.**

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. Årsrapport og årsregnskap gjennomgått.**
> **Arbeidsgiveravgift sjekkes opp. Mulig feil her.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag fra styret er ingen økning i styrets godtgjørelse.**
> **18 stemmer for.**

7. Endring av vedtektenes §3

I sameiets vedtekter §3 andre ledd står det følgende: "Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene".

I følge eierseksjonsloven §24 siste ledd er ikke korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Loven åpner for at dette kan fravikes i vedtektene, og at denne grensen settes ned til 60 døgn årlig.

Det har kommet inn forslag fra beboer om at årsmøtet vedtar å ta inn i vedtektene at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke skal være tillatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tas inn i sameiets vedtekter under §3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende».
>
> ✓ **Vedtatt. Reduserer kortidsutleie fra 90 til 60 dager.**
> **16 stemmer for,2 stemmer mot.**

8. Endring av husordensreglene angående bruksoverlating

Styret foreslår at følgende tas inn i sameiets husordensregler under punkt 2:

«Alle som leier ut skal melde i fra til styret om hvem og i hvilket tidsrom bruksoverlatingen vil foregå.

Ved korttidsutleie må eier melde inn hver gang det er nye folk om hvem og hvor mange som skal benytte leiligheten. Dette på grunn av brannsikkerhet.

Alle må sende mail til Sjosiastart@styrerommet.no med riktige opplysninger på alle som leier. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsutleie».

> **Forslag til vedtak:**

Følgende tas inn i husordensreglene under punkt 2: «Alle som leier ut skal melde i fra til styret om hvem og i hvilket tidsrom bruksoverlatingen vil foregå. Ved korttidsutleie må eier melde inn hver gang det er nye folk om hvem og hvor mange som skal benytte leiligheten. Dette på grunn av brannsikkerhet. Alle må sende mail til Sjosiastart@styrerommet.no med riktige opplysninger på alle som leier. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsutleie».

✓ **Vedtatt. 16 stemmer for,2 stemmer mot**

9. Finansiering dugnadsarbeid, vedlikehold av byggene

Forslag til vedtak:
Alle leiligheter betaler inn kr. 42 pr måned (totalt kr. 504 pr. år) over felleskostnadene. Dette er penger som beboerne, dersom man deltar på sameiets årlige dugnad, vil få refundert. Pengene som ikke refunderes brukes til å leie inn folk til å vedlikeholde byggene.

✓ **Vedtatt. 18 stemmer for**

10. Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte er ikke på valg i år:

- Styreleder Christer Lund
- Vidar Langeland
- Jan Aksel Holm

Ingvild Jensen har flyttet fra sameiet, og velger derfor å tre ut av styret. Ingrid Sunkai Johnsen er valgt til 2025, og det må derfor velges nytt styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nuk S Chiang
Sara Ratkje

17 stemmer for. Siste stemmme ble ikke tatt med da den kom etter valget . Kom klokken 1853
Ingvild fra styret måtte gå grunnet barn så denne saken ble fremskyndet

Følgende stilte til valg:
Nuk S Chiang
Sara Ratkje

11. Orienteringssak - Ytterdører

Informasjon om bytte av ytterdører.

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering

✓ **Vedtatt. Oppmøtte ble orientert.**

12. Orienteringssak - Hundehold

Styrets innstilling
Vi sliter med mye hundeskit(B2) og en som graver opp busker og plen.
Forslag til vedtak: Styret skriver skriftlig brev til eier og ber om at de utbedre det som er skadet, og fjerner hundeskit.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt. Oppmøtte ble orientert**

13. Orienteringssak - Maling av byggene

Arbeidet er allerede i gang med å innhente tilbud fra forskjellige aktører. Dette er kostbart og tar tid. Anslagene så langt har alle vært over 2millioner, noe som krever lån og andre finansiering. Det må nok først innhentes tilbud, så eventuelt tas opp i ekstraordinært årsmøte eller ved neste årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt. Oppmøtte ble orientert**

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: strandvegen 102d, 9006 tromsø (h0401) #321429 . Vår ref.: 7408-1-26 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sjøsia Start Boligsameie
Organisasjonsnr:	916127049
Seksjonseier:	Meland, Lars
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Strandvegen 102 D, 9006 TROMSØ
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	119
Bnr.	4296

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 998849.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering følger seksjon for de som har. Ved overdragelse av ekstra p-plass (i tillegg til p-plass som er seksjonert som tilleggsdel til seksjon) påfaller administrasjonsgebyr etter gjeldende priser.
Avregning: Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Dette gjelder kun fjernvarme. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.
Nye nøkler bestilles via Vibbo, alternativt av forretningsføre. Nøklene må sendes pr. postoppkrav. NØkler til postkasse kan eier selv kopiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 521,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kont.Driftsforening	181,00	
A-konto fjernvarme	387,00	
Tromsø komm. Vann/avløp	347,55	
Felleskostnader Brøk	1 106,22	
Bredbånd	500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	519,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 865,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hege Lervik Wuttudal pr. e-post: hege.wuttudal@obos.no eller telefon: 22 86 83 44.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christer Jørgensen Lund, e-post: sjosiastart@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 119, Bruksnummer 4296, Seksjonsnummer 26 i 5501 TROMSØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.03.2026 kl. 17.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.03.2026 kl. 17.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/938887-1/200 12.10.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 890 000
Omsetningstype: Fritt salg
MELAND LARS
FØDT: 29.09.1975

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/894203-2/200 29.09.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: TROMS KRAFT AS
ORG.NR: 979 468 792
Benytte og tilkomst til trafostasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/894203-4/200 29.09.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0

SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 40

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0

SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 79
Bestemmelse om adkomst til garasjeanleggets innganger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/894203-5/200 29.09.2015 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0

SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 53

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5501 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 79
Bestemmelse om 15 gjesteparkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2234796-1/200 13.11.2024 13:05 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/712348-1/200 06.08.2015 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/5410

2020/355777-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1902 GNR: 119 BNR: 4296 FNR: 0 SNR: 26

2024/672317-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5401 GNR: 119 BNR: 4296 FNR: 0 SNR: 26

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDKANTEN DELFELT VII - PLAN NR. 1735

Dato: 12.4.11
Dato for siste revisjon: 3.4.13
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 18.6.13

I

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse i blokk med garasje (B1-3)

1.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (trafo)

1.3 Uteoppholdsareal (felles)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjørevei

2.2 Fortau

2.3 Torg/ snuplass

2.4 Annen veigrunn, strandpromenade

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1 Molo/ bølgebryter

3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssone:

HENSYNSSONER:

Det er avsatt hensynssone rundt eksisterende trafo.

III

Følgende dokumenter av samme dato som denne detaljreguleringsplanen er retningsgivende for utforming av bebyggelse og uterom innenfor planen:

- Forslagstillers planbeskrivelse, med fokus på overordna intensjoner
- Programskisser, med fokus på struktur og utsikt mot sundet fra boligene
- Landskapsplan, med fokus på å skape en frodig, grønn park med vindskjermende vegetasjon

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir grunnlag for avveininger. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

IV

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

a) Overordnet reguleringsplans rolle (plan 1426)
Hvor ikke annet fremgår av foreliggende reguleringsbestemmelser, skal bestemmelsene i plan 1426, Strandkanten, være gjeldende også for dette reguleringsområdet.

b) Avfallshåndtering
Det skal etableres avfallsug. Nedkast skal ha lett tilgjengelig og diskret plassering.

c) Tilgjengelighet for utrykningskjøretøyer
Utrykningskjøretøyer skal sikres fremkommelighet til alle bygninger.

d) Energi
Alle boliger skal knyttes til vannbåren varme.

e) Byggegrenser
Angitte byggegrenser på plankartet definerer soner hvor det tillates bebyggelse. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser der ikke annet er angitt.

f) Støy

1. Alle boenheter skal ha en stille side med L_{den} mindre enn 55dB.
2. Alle soverom skal ha vindu som kan åpnes mot stille side med L_{den} maksimalt 55dB.

3. Alle boenheter skal ha uteoppholdsareal mot stille side med maksimal L_{den}55dB.

4. Følgende skjermingstiltak skal etableres:
   a) støyskjermer langs uterom oppå p-dekket skal ha en høyde på 1,6 meter
   b) lengden på støyskjerm langs uterom oppå p-dekket må tilpasses konkret utforming av byggene. Det skal være kontinuerlig skjerming mot Strandveien i form av bebyggelse eller støyskjerm innen byggeområdet. Støyskjerm kan trekkes tilbake inntil 0,5m fra fasade mot Strandveien.
   c) støyskjerm innen uteoppholdsareal skal legges mellom 2 – 5m fra vei, slik at det dannes en støysluse mellom byggene. Lengde minimum 3 meter, høyde min. 1,6m.
   d) det skal etableres noe forhøyet, tett rekkverk for balkonger i syd og i de øverste etasjene, jfr. Støyutredning datert 14.08.12, vedlegg G. Rekkverk skal utformes med glass over høyde 90cm fra balkonggulv.

5. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og bebyggelsen:
   - En helhetlig vurdering av estetisk utforming vektlegges i behandling av rammesøknad.
   - Ved rammesøknad skal det framlegges dokumentasjon på at støykravene er ivaretatt.

6. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet, tabell 4. kap. 4 T-1442, og skjerpingskravene ved langvarige arbeider, tabell 6, kap. 4 T-1442, er juridisk bindende.

V

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse i blokk med garasje B1-3

a) Formål:

Områdene er avsatt til boligbebyggelse i blokk med tilhørende anlegg.

b) Maksimalt antall boliger:

Det kan i område B1, B2 og B3 oppføres til sammen inntil 170 boenheter. Det tillates maksimalt 20% 1-2 roms leiligheter.

c) Utnyttelse og areal:

1. Boliger:

Område	Max BRA	areal
B1	3900 m²	2,7 daa
B2	3340 m²	2,8 daa
B3	6060 m²	3,8 daa

2. Parkering for biler:

Parkeringskjeller / anlegg regnes ikke med i angitt BRA for bolig.
Det skal etableres minimum 0,85 og maksimalt 1,0 parkeringsplass pr. bolig, hvor gjesteparkering inngår. Gjesteparkering skal merkes og avsettes lett tilgjengelig i tilknytning til innkjøring til p-anlegg. Beregningsgrunnlag for parkering: 25 m2 brutto pr. plass. Dersom det etableres mer enn 0,85 p-plass pr. leilighet fordrer dette reduksjon av avsatt BRA for boligareal tilsvarende 50% av samlet parkeringsareal som overstiger 0,85 pr. leilighet.
Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

3. Sykkelparkering:

Det skal etableres takoverdekket sykkelparkering for minst 2 sykler pr. leilighet.
Beregningsgrunnlag for BRA for sykkel: 1,15 m2 pr. sykkel (*jfr. byggforsk A312.130*).
Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, og fortrinnsvis legges i tilknytning til inngangssoner.

d) Høyder:

1. Maksimal tillatt høyde for boligbebyggelse er C+17,4.
2. Laveste tillatt gulvnivå for boliger er C+ 4,0.
3. Det tillates heis og trapp med maksimal grunnflate 30m2 tilknyttet takterrasse oppført inntil c+21. I tillegg tillates etablert levegg inntil c+19,4 og rekkverk inntil c+18,5 som avskjerming av takterrasse.
   Tak/ trapp og leskjermer/ rekkverk på takterrasse skal trekkes tilbake fra fasaden.
4. Maksimal tillatt høyde for garasjeanlegg med uterom oppå er c+7.
5. Laveste tillatt gulvnivå for garasjeanlegg og uteområder er C+3,1. Mindre forsenkninger kan tillates som del av landskapsutformingen, jfr. vedlagt landskapsplan.

e) Adkomst:

1. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg skal være som vist med pil på plankartet.
2. Det skal etableres gjennomgående gangpassasje gjennom byggeområdet som vist i Landskapsplan datert 27.02.11. Innganger til bebyggelsen skal legges i tilknytning til denne. Passasjen skal være allment tilgjengelig.

f) Kvalitetskrav:

Bebyggelsen tillates kraget ut over regulert gang- og sykkelareal, samt inntil 2 m ut over strandpromenade, med minimum 4 m avstand til bakkeplan. Over veiskulder tillates minimum 2,5 m avstand til bakkeplan.

1.2. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (trafo)

a) Området omfatter eksisterende trafostasjon.

b) Trafo kan forbli frittstående eller bygges inne i ny bebyggelse.

1.3 Uteoppholdsareal (felles)

a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal for alle beboere innen reguleringsplan for Strandkanten, plan 1426.

b) Arealet skal opparbeides som felles for alle beboere på Strandkanten.
Arealet skal opparbeides i tråd med landskapsplan bakkenivå, datert 27.02.11.

c) Det skal etableres gangforbindelser gjennom byggeområdet som vist i Landskapsplan datert 27.02.11. Den langsgående traséen med retning nord-sør skal være kjørbar for utrykningsbiler. Tilknyttet denne traséen skal det opparbeides lekeapparater. Samlet skal arealet tilfredsstille krav til nærlek og kvartalslek. Minimumsareal kvartalslek:1500 m2.

d) Det tillates etablert fjernvarmeanlegg under uterommet.

e) Uteareal skal ha minimum høyde C+3,1. Mindre forsenkninger kan tillates som del av landskapsutformingen.

f) Det tillates at trapperom, inntil 30 m2, trekkes ut i grøntareal, jfr landskapsplan. Trapperom inngår i avsatt BRA.

g) Det skal etableres vegetasjon og vindskjermende elementer for å skape lune soner for opphold i uterom, jfr landskapsplan.

h) Det skal etableres nødvendig antall brannkummer i uterommet.

i) Turvegens sjøside skal sikres for gående og syklende. Utomhusplan i 1:200 skal vise sikringstiltak og vedlegges søknad om rammetillatelse. Fyllingsfrontene må utformes slik og utstyres slik at det er mulig å ta seg raskt i land dersom en faller i vannet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjørevei

a) Området er avsatt til offentlig kjørevei.

2.2. Fortau

a) Området er avsatt til offentlig fortau.

2.3. Torg/ snuplass

a) Området er avsatt til offentlig torg/ snuplass.

2.4 Annen veigrunn, strandpromenade

a) Området er avsatt til offentlig formål, strandpromenade.
b) Høyde på strandpromenade skal være min. c+3,1.
c) Strandpromenaden skal være 3m bred.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1 Molo/ bølgebryter

a) Bølgebryter/ molo skal etableres som vist på plankartet.
b) Bølgebryter/ molo kan utføres som fast eller flytende anlegg.
c) Flytende anlegg trenger ikke være gangbart.
d) Fast del skal være allment tilgjengelig.

3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

a) Vannareal innenfor bølgebryter er avsatt som friluftsområde i sjø og vassdrag.
d) Det tillates etablering av flytebrygger for fortøyning av båter i friluftsområdet.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr.10 gis følgende bestemmelser vedrørende vilkår og rekkefølge:

1. Utbyggingsavtaler

Det skal foreligge en utbyggingsavtale for teknisk anlegg og areal som skal overtas av Tromsø kommune v/ Eiendom i planområdet før det gis igangsettingstillatelse til første bolig.

2. Rekkefølgekrav

1. Infrastruktur:

   Det gis ikke igangsettingstillatelse for første bolig innen planområdet før følgende er etablert:

   a) kjørevei, fortau og torg innenfor planområdet.
   b) sammenhengende gang- og sykkelvei langs Strandveien, bussholdeplasser og fotgjengeroverganger i tråd med plan 1426, mindre vesentlig endring, og vedlagt landskapsplan bakkenivå, datert 27.02.11.
   c) sammenhengende trasé for fjernvarme over delområde VI før første bolig innen plan 1735.
   d) strandpromenaden innenfor planområdet.
   e) hastighet i Strandvegen, innenfor planområdet, er redusert til 40 km/t.

2. Felles uterom:

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innen et byggeområde skal tilgrensende del av felles uteoppholdsareal og støydempende tiltak (se IV g) være ferdig opparbeidet. Belysning skal være montert som del av ferdigstillingen av utearealene.

Tilgrensende uteoppholdsareal defineres slik:

- B1: felles uteoppholdsareal fra regulert kjørevei i nord til gjennomgående gangsti mellom B1/ B2. Området avgrenses i øst av gjennomgående gangvei langs B3. Beplantning av veiskulder mot Strandveien langs byggeområdet inngår. De to avgrensende gangstiene inngår ikke.
- B2: felles uteoppholdsareal fra regulert snuplass i sør til gjennomgående gangsti mellom B1/ B2. Området avgrenses i øst av gjennomgående gangvei langs B3. Beplantning av veiskulder mot Strandveien langs byggeområdet inngår. De to avgrensende gangstiene inngår ikke.
- Gangsti mellom B1/ B2 skal være ferdigstilt før siste bygning innen B1/ B2 får brukstillatelse.
- B3: området kan deles opp i flere byggetrinn. Tilgrensende del av felles uteoppholdsareal fra og med gjennomgående gangvei langs B3 inngår.

3. Unntak:

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at private og felles anlegg er opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt innen hvert byggetrinn. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før strandpromenade er midlertidig opparbeidet. Midlertidig strandpromenade skal være gruset i 2m bredde og være avskjermet fra byggeplassen.

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

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

I

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

II

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

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

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

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

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

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

III

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

1. Bydelens arkitektur:

A. Strandkanten bydel skal utvikles i tråd med "plan for uterom-retningslinjer for utbygging".

B. Bydelen skal framstå som nyskapende, levende og harmonisk. Bebyggelsens formuttrykk og materialbruk skal uttrykke samtiden. Lys, luft og utsikt er vesentlige bokvaliteter som vektlegges.

C. Det skal legges opp til en arkitektur som tilfredsstiller et bredt publikum. Variasjon i størrelse, pris og hvilke kvaliteter som vektlegges i boligene er vesentlig for et bredt sammensatt bomiljø.
D. Området skal gis form av flere arkitekter med høy internasjonal standard. Det bør enten arrangeres åpne arkitektkonkurranser, eller man bør invitere godt kvalifiserte arkitekter til prosjekteringen.

2. Uterom

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

3. Energi/miljø

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

IV

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

1. BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Utearealer

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

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

2. Bebyggelsen generelt

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

3. Boligene:

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

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

4. Parkering:

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

5. Forretning og kontorvirksomhet:

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

B. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens §93.

C. Det tillates ikke utendørs lagerareal.

6. Rekkefølge:

A. Utfylling

Utfylling skal skje fra nord mot sør i området. Før bebyggelsen i ett bebyggelsesplanområde ferdigstilles skal tilgrensende bebyggelsesplanområde være ferdig utfylt i tråd med planen.

B. Utbygging

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

Et unntak fra denne regelen er byggeområdene K12 og K13, som ikke trenger bygges ut før planområde VII bebygges. Dersom man i bebyggelsesplan for område VI ikke tar stilling til utvikling av K12 og K13, stilles det krav om egen bebyggelsesplan for disse to byggeområdene ved evt. senere utbygging. K13 tillates ikke bebygd før balløkke i øst er etablert.

C. Molo

Moloen skal stå ferdig senest samtidig som K15/K16.

D. Trafikkområder:

a) <u>Gang- og sykkelvei langs Strandveien</u>:

Gang- og sykkelvei med tilhørende busslommer fra og med tilhørende busslommer fra og med K18 til planens avslutning i sør (v/ Bjerkaker skole) skal være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet senest 1. oktober høsten etter at det er gitt brukstillatelse for første bolig innen K20, K22, B7 eller B8. Dette gjelder også parkeringsplassen og den del av Sørems vi som her er regulert til gangvei.

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

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

b) <u>Midlertidig løsning:</u>

Der eksisterende bebyggelse står i veien for opparbeiding av gang- og sykkelvei i full bredde, tillates fortau som midlertidig løsning. Trafikkarealet skal opparbeides inntil eksisterende bygg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Bebyggelsesplaner

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

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

C. Bebyggelsesplanene skal vise:
   - Formål

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

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

1.1 BOLIGER

A. Områder for boligformål:

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

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

1.2 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/PARKERING

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

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

C. Spesielle krav til det enklte byggeområde:

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

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

1.3 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

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

B. Funksjonskriterier:

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

1.4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ PARKERING

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

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

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

1.5 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

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

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

1.6 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

1.7 ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE/ GRENDEHUS)

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

1.8 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG FORMÅL

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

1.9 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ FELLES UTEROM

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

1.10 OFFENTLIG FORMÅL

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

1.11 FORRETNING (FR)

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

1.12 INDUSTRI

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

3.1 KJØREVEI

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

3.2 GANG- OG SYKKELAREAL

A. Gang- og sykkelareal langs Strandveien

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

B. Gangvei til T3

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

3.3 OFFENTLIG SNUPLASS/PLASS

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

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

3.4 BUSSHOLDEPLASS

Bussholdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

4. FRIOMRÅDER

4.1 PARK/VANNPARK

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

4.2 STRANDPROMENADE/ TURVEG

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

6. SPESIELOMRÅDER

6.1 BEVARINGSOMRÅDE

A. Område s1, "toromsstua"

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

B. Område S2, "byfiskerboligene"

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

6.2 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

A. Det er avsatt 3 områder for felles miljøstasjon: M1, M2 og M3.
B. Miljøstasjonen skal ha enhetlig utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse og tilgrensende offentlig snuplass/ plass. Stasjonene skal kunne betjenes fra offentlig plass, og skal framstå som lett tilgjengelig og synlig. Anleggene kan bygges inn i garasjeanlegg.
C. Eksisterende pumpestasjoner er merket med PS1 og PS2. Anleggene er omgitt av felles uterom, men skal være tilgjengelige for anleggseksjonen. Evt. nye pumpestasjoner skal inngå i bebyggelsesplan.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES UTEOPPHOLDSROM

A. Felles uteoppholdsrom er felles for alle beboere innen planområdet, og skal være allment tilgjengelig. I områdene skal det tilrettelegges for generell lek og opphold for beboere i alle aldre, jfr. uteromsplan. Det skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
B. Ballfelt, kvartalslek og sentralt lekefelt skal opparbeides der det er vist på plankartet.
C. I området mellom S2 og K12 skal det tilrettelegges for kjøring til eksisterende næring, parkering for S2 samt begrenset kjøring til småbathavn. Restriksjoner på kjøring skal sikres i skiltplan.
D. Det skal vare mulig 4 kjøre fram til enhver leilighet og ethvert kontor/ forretningslokale med utrykningskjøretøy, varelevering, osv.
E. Det tillates ikke oppført bebyggelse i med unntak av innstallasjoner og mindre pavilljongbebyggelse som har dokumentert klimatisk hensikt og/ eller øker bruksverdien av uterommene på annen mate. Eksisterende bebyggelse i områdene skal rives.
F. Områdene ved K13 og mellom K3 og B2 opparbeides slik at anleggsseksjonen lett kan få adkomst til eksisterende pumpestasjoner.
G. Det skal opparbeides gjennomgående gang-og sykkeltrasé med teknisk kulvert under, i trad med streksymbol på plankartet.

7.2 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

A. Felles avkjørsel ved meieriet, er felles for eiendommene 119/ 1778 og 119/ 1508. Denne skal betjene meieriets rampe samt boligene i Strandveien 75, 77 og 79.
B. Adkomst FT2 er felles for K12, Gnr. 119, Bnr. 141, 2810, 329. Den skal også kunne benyttes til begrenset kjøring av brukere av småbathavna. Det skal ikke vert åpent for allmenn trafikk.
C. Felles parkeringsplass, FT3, er felles for S2, eiendommene Gnr. 119, Bnr. 394, 250, 213 og 382. Når områdene K12 og K13 bygges ut, med felles parkeringsanlegg, skal FT3 avvikles og arealet skal som en del av friområdet F1, De fire boligene skal da ha parkering i fellesanlegget.

7.3 FELLES MOLO

Moloene skal etableres som vist på plankartet, og skal ha en utforming som gjør det mulig og trygt å gå på dem. Viser til retningsgivende uteromsplan for utforming. Se felles rekkefølgbestemmelser for krav til oppføring av moloene. Det er ikke krav om bebyggelsesplan for moloene.

7.4 FELLES REKREASJONSOMRÅDE I VANN

A. Det tillates lemping av snø i vannet utenfor moloen fra offentlig plass T3. Hvis det ikke er i konflikt med annen bruk av rekreasjonsområdet, tillates generell lemping av snø innenfor moloen.
B. Det tillates opparbeidet småbathavn som vist på plankartet.

V

FELLESBESTEMMELSER

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

A. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven, og kommunens vedtekter til denne.
B. Reguleringsbestemmelsene gjelder også for bebyggelsesplanene, såfremt ikke annet angis i bestemmelser til bebyggelsesplanen.
C. Dersom det under arbeid i omradet skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding skal sendes til Tromsø Museum, kulturetaten i Troms Fylkeskommune, Fylkeskulturvernet i Troms, og evt. Samisk Kulturminneråd.
D. Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privat-rettslige avtaler som er i strid med planen.

Reguleringsplan

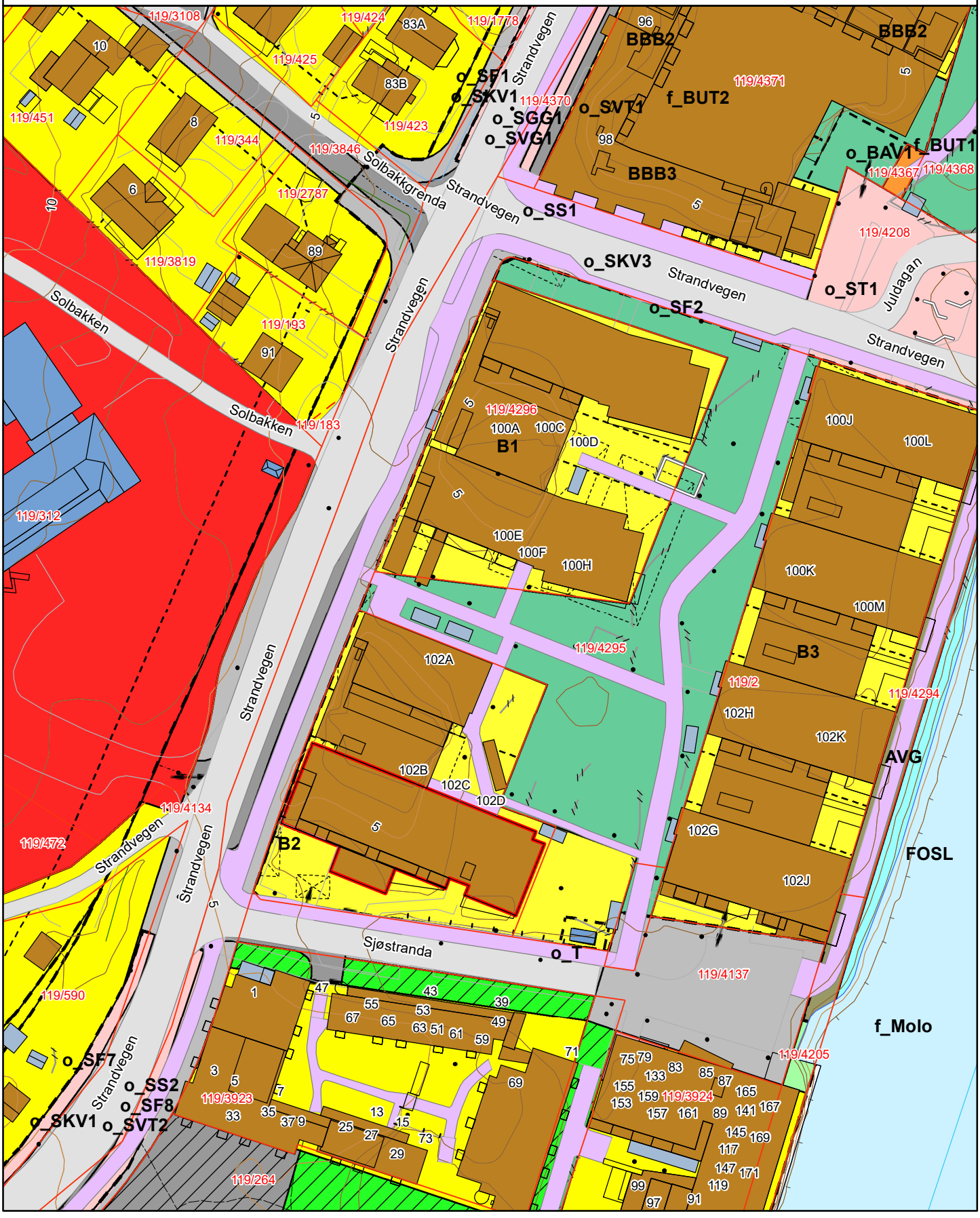
Adresse: Strandvegen 102D, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/26

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1735
Ikrafttredelsesdato: 19.6.2013

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 6900 - Angitt formål sjø og vassdrag med m/u tilh. strandsone komb. m. andre angitte hovedformål
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Bussholdeplass
- Turveg
- Privat småbåtanlegg (land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal

Kommuneplan

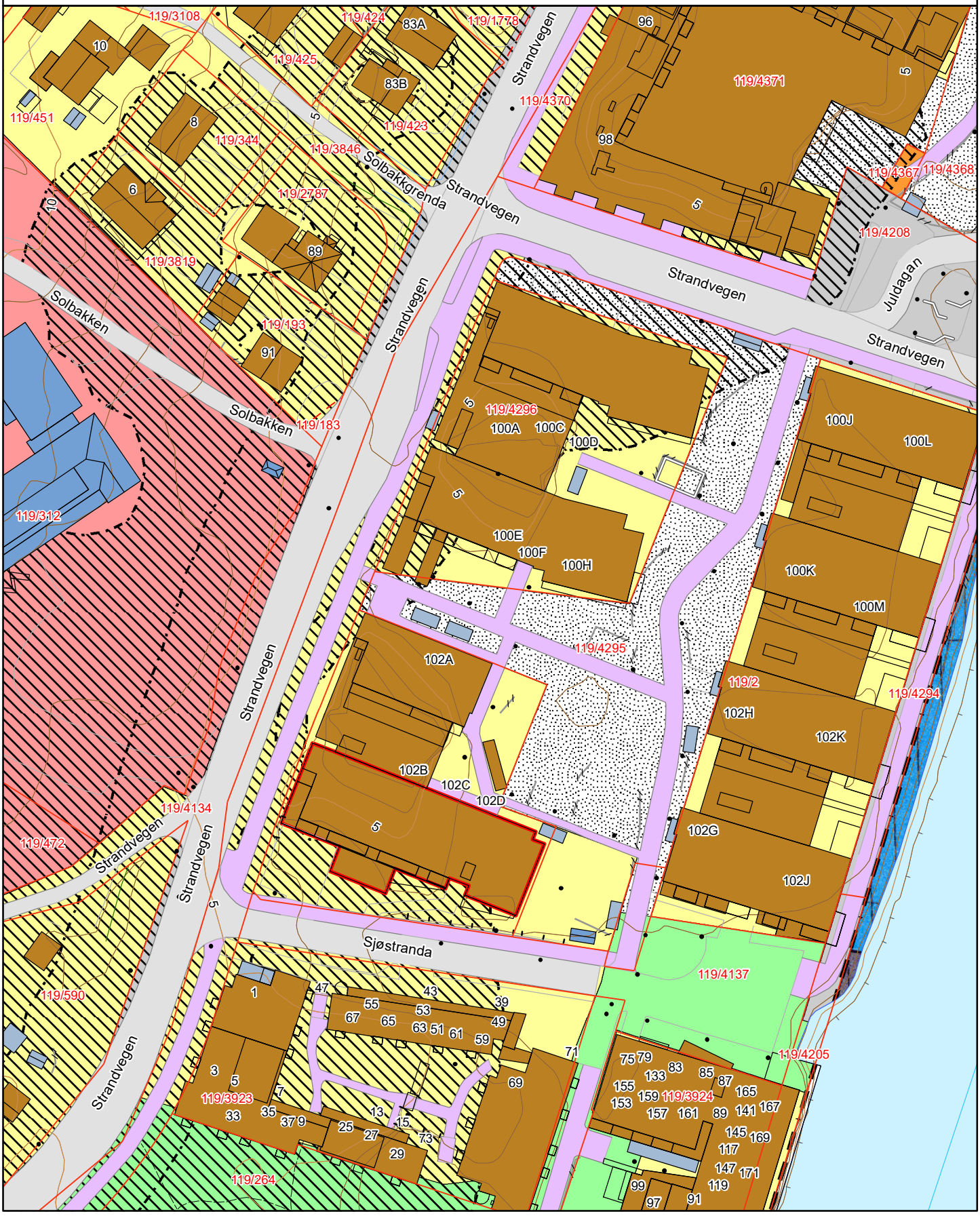
Adresse: Strandvegen 102D, 9006 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/4296/0/26

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Friområde nåværende

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

VannFiktivGrense

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Feil eller ingen verdi

Boligbebyggelse nåværende

Tjenesteyting nåværende

Andre typer beb.anl.nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Veg nåværende



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 - 2026

Dokumenter

A Planbeskrivelse

B Planbestemmelser

C Tromsø 2044

- Plankart for byområdet og distriktet

B

Tromsø kommune

INNHOLDSFORTEGNELSE

I Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel pbl. § 11-6 5
1. Rettsvirkninger 5
1.1. Rettsvirkning generelt 5
1.2. Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner 5
1.3. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner 5
II Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer, pbl. § 11-9 6
2. Plankrav og rekkefølgekrav, pbl. § 11-9 nr. 1 og 4 6
2.1. Generelt plankrav 6
2.2. Spesifikke plankrav 6
2.3. Rekkefølgekrav 6
2.4. Fradelinger gjelder foran 7
3. Utbyggingsavtaler, pbl. § 17-2 7
3.1. Geografisk avgrensning 7
3.2. Boligsosiale tiltak 7
3.3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling 7
3.4. Tidspunkt for utbyggingsavtale 7
4. Krav til utomhusplan og uteareal for opphold, lek og rekreasjon, pbl. § 11-9 nr. 5 8
4.1. Generelt 8
4.2. Arealkrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal 8
4.3. Kvalitetskrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal 8
5. Grønnstruktur, landskap og bygde omgivelser, pbl. § 11-9 nr. 6 9
5.1. Landskap og bygde omgivelser 9
5.2. Grønnstruktur 9
6. Kulturminner og kulturmiljøer, pbl. § 11-9 nr. 7 10
6.1. Undersøkelsesplikt etter kulturminneloven 10
6.2. Bygninger regulert til bevaring 10
7. Boligplaner og bomiljø, pbl. § 11-9 nr. 5 10
7.1. Antall boenheter 10
7.2. Boligtype og boligstørrelse 10
7.3. Barnehage 11
7.4. Trygg trafikk for barn og unge 11
8. utbygging etter byggesøknad i etablerte boligområder, pbl. § 11-9 nr. 5 11
8.1. Bestemmelsens virkeområde 11
8.2. Tomteutnyttelse 11
8.3. Maksimalt antall boenheter 11
8.4. Byggehøyder 12
8.5. Minste uteoppholdsareal (MUA) 13
8.6. Garasjer og mindre bygninger – høyde og plassering 13
8.7. Parkeringsplass for bil 13
8.8. Unntak fra reglene – bevaring av strøkskarakter 14
8.9. Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse 14
9. Bydelsutvikling og knutepunktsstrategi 14
9.1. Generelle bestemmelser 14
9.2. Handel 15
10. Transport og parkering, pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 17
10.1. Transport 17
10.2. Hovednett for sykkel 17
10.3. Hovednett for gange 18
10.4. Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5 18
11. Teknisk infrastruktur, pbl. § 11-9 nr. 3 21
11.1. Krav til tekniske planer 21
11.2. Teknisk rammeplan 21
11.3. Renovasjonsvirksomhet 22
11.4. Plassering av trafokiosk / nettstasjoner 22
11.5. Tilknytning til infrastruktur, jf pbl. § 27-5 22
12. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet, pbl. § 4-3 22
12.1. Generelt 22
12.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse 22
12.3. Flomfare langs vassdrag 22
12.4. Havnivåstigning og stormflo 23
12.5. Skredfare 23
12.6. Forurenset grunn 23
12.7. Elektromagnetiske felt 23
12.8. Sikringssone rundt flyplassen 23
12.9. Luftforurensning fra veistøv 23
12.10. Miljøulempe ved anleggstrafikk 24

III Bestemmelser og retningslinjer til arealformål, pbl. § 11-10 og § 11-11 25
13. Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7 nr. 1 25
13.1. Bebyggelse og anlegg 25
13.2. Boligbebyggelse 25
13.3. Fritidsbebyggelse 27
13.4. Offentlig og privat tjenesteyting 28
13.5. Fritids- og turistformål 28
13.6. Råstoffutvinning 28
13.7. Andre typer bebyggelse og anlegg 29
13.8. Småbåtanlegg i sjø 29
13.9. Kombinert bebyggelse og anlegg 29
13.10. BKB_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71) 30
14. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 30
14.1. Havn 30
14.2. Parkering 30
15. Grønnstruktur, PBL § 11-7 Nr 3 30
15.1. Friområde 30
15.2. Park 31
16. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), PBL § 11-7 nr. 5 31
16.1. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, pbl. § 11-11, nr. 1 31
16.2. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift - med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, pbl. §11-11, nr. 2 31
17. Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl. § 11-7 nr. 6 35
17.1. Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl. § 11-11, nr. 4 35
17.2. Byggegrense og byggeforbud langs vassdrag/verna vassdrag, pbl. § 11-11, nr. 5 35
IV Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 36
18. Sikrings-, støy og faresone, jf pbl. § 11-8 a 36
18.1. Nedslagsfelt for drikkevann – sikringssone H 110: 1-29. 36
18.2. Område for grunnvannsforsyning H 120:1 36
18.3. Sikringssone transport H 130:1 36
18.4. Støysoner H 210: 1-72 (=rød sone), H 220: 1-232 (=gul sone), H 210: 1-6 (=grønn sone) 36
18.5. Faresone – ras- og skredfare H 310: 1-733 39
18.6. Faresone – flomfare H 320: 1-2 40
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1 40
18.8. Faresone – brann-/eksplosjonsfare H 350: 1-4 40
18.9. Andre farer – kvikkleire H 390 41
19. Infrastruktursone, pbl. § 11-8 b 41
19.1. Krav vedrørende infrastruktur H410 41
19.2. Rekkefølgekrav grønnstruktur H 450 41
20. Sone med angitte særlige hensyn, pbl. § 11-8 c 42
20.1. Hensynssone landbruk H 510: 1-4 42
20.2. Hensynssone reindrift H 520: 1-36 42
20.3. Hensynssone friluftsliv H 530: 1-2 42
20.4. Hensynssone grønnstruktur H 540: 1-3 43
20.5. Hensynssone landskap H 550: 1-2 43
20.6. Hensynssone naturmiljø H 560: 1-4 43
20.7. Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570: 1-327 43
21. Båndleggingssone, pbl. §11-8 d 44
21.1. Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven H 710: F1-5 44
21.2. Båndleggingssone etter lov om naturvern H 720: N1-15; F16 44
21.3. Båndleggingssone etter lov om kulturminner H 730: N1-68 45
21.4. Båndleggingssone etter andre lover H 740: N1-12 45
22. Gjennomføringssone, pbl. § 11-8 e 45
22.1. Krav om felles planlegging H 810: 1-3 45
23. Videreføring av reguleringsplan, pbl. § 11-8 f 46
24. Bestemmelsesområde, pbl. § 11-8 e 46

TABELLER

Tabell 1: Arealkrav lekeplasser/felles uteoppholdsareal 8
Tabell 2: Arealrammer for detaljhandel I 15
Tabell 3: Arealrammer for detaljhandel II 15
Tabell 4: Arealrammer for plasskrevende varer 16
Tabell 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5 20
Tabell 6: Tabell for spredt bolig- og fritidsbebyggelse 33
Tabell 7: Anbefalte støygrenser 37

ILLUSTRASJONER

Figur 1: Avgrensning pendlersone Kvaløya 7
Figur 2: Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte områder 12
Figur 3: Temakart over bydelssentrene 14
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel 17
Figur 5: Temakart hovednett for gange 18
Figur 6: Temakart som viser soner med ulike kra til parkeringsdekning 20
Figur 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme 22
Figur 8: Temakart for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder 34
Figur 9: Støykart med hensynssoner for fly- og vegstøy 37
Figur 10: Hensynssoner for brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse 41

KOMMUNEPLAN FOR TROMSØ 2017-2026, PLAN 142 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato for 1.gangs behandling i byrådet (høringsversjon)..... 26.03.2015
Dato for siste revisjon etter meklingsmøte 01.06.2016..... 15.02.2017
Dato for kommunestyrets vedtak 29.03.2017

I RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL PBL. § 11-6

1. RETTSVIRKNINGER

1.1. Rettsvirkning generelt

Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8 – § 11-11.

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk på land og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

1.2. Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Følgende vedtatte kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanen:

- 0143 – 30.09.2015: Kommunedelplan «Kystsoneplan Tromsøregionen – interkommunal kystsoneplan for kommunene Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Målselv og Tromsø» fastlegger arealbruk i sjøen og havneområder
- 0210 – 26.03.2014: Kommunedelplan for Ramfjord 2013-2025
- 0225 – 11.06.2008: Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018. For planer og tiltak innenfor området for Sentrumsplanen gjelder ikke kommuneplanens bestemmelser med mindre annet uttrykkelig fremgår.
- 0238 – 28.01.1998: Kommunedelplan for FV 58, Sørskaret, Kvaløya
- 0240 – 26.03.2008: Kommunedelplan for E8 Sørbotn Laukslett
- 0251 – 27.04.2016: Kommunedelplan for ny tverrforbindelse og ny forbindelse til Kvaløya 2016-2030

Kommuneplanen skal ved motstrid gjelde foran følgende kommunedelplan:

- 0229 – 26.05.2010: Kommunedelplan for Stakkevollvegen – Tromsømarka 2010-2040. Østre del av planen er under revisjon som plan 0253.

1.3. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Tromsø 2017-2026 foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen. Planer vedtatt etter 01.01.2006 gjelder likevel ved motstrid foran kommuneplanen.

II GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, PBL. § 11-9

2. PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV, PBL. § 11-9 NR. 1 OG 4

2.1. Generelt plankrav

For areal som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl §11-7, nr.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan.

2.2. Spesifikke plankrav

2.2.1. Områderegulering, generelt

Kommunen kan stille krav om områderegulering før det kan fremmes detaljregulering for områder der dette anses nødvendig for å sikre helhetlige utbyggingsmønstre, sammenhengende strukturer og forutsigbare rammebetingelser for utbygging. Dette vil typisk gjelde for utbygging i bydelssenter (se fig. 5, pkt 9.1). Områdereguleringen skal blant annet klarlegge behov for sosial og teknisk infrastruktur, ta hensyn til variert boligbebyggelse, vegsystem, kollektivtransport, håndtering av overvann og grønnstruktur.

2.2.2. Områderegulering, konkret

Innenfor følgende områder må behovet for områderegulering vurderes i henhold til punkt 2.2.1 før det fremmes detaljregulering:

- **Nordbyen**
- **Elverhøy – Bymyra**
- **Breivika**
- **Kroken sentrum til Kroken kirke**
- **Lillevannet – Hansine Hansens veg – Stakkevollansenteret**
- **Strandbyen**
- **Skjelnan skole – Movika/Linkvegen (se også pkt 2.3.3)**
- **Slettaelva**
- **Selnes/Slettatorget**
- **Storelva/Strand-Eidkjosen-Kaldfjord**

Den nærmere avgrensning av planområdene skjer gjennom planprosessen.

Utbyggingsrekkefølge fastsettes i kommunalt utbyggingsprogram jf pkt. 2.3.1.

2.3. Rekkefølgekrav

2.3.1. Utbyggingsprogram

Utbygging av nye områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med kommunalt utbyggingsprogram for å sikre at nødvendige samfunnstjenester, teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med behovet utbyggingen utløser. Dette kan være samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelveg, kollektivtilbud, nødvendig institusjon for omsorgs- og helsetjenester, skoler, barnehager, friområder, lekeareal og grønnstruktur. Krav om utbyggingsprogram gjelder uavhengig av om utbyggingen forutsetter område- eller detaljregulering.

Utbyggingsrekkefølge skal fastsettes i samsvar med prinsippene om samordnet areal-, transport- og boligplanlegging.

2.3.2. Rekkefølgekrav Kvaløya

Innenfor pendlersonen på Kvaløya (fig. 1) kan det ikke fremmes reguleringsplan for nye boligområder, før det kan dokumenteres tilfredsstillende kapasitet på hovedvegnettet.

2.3.3. Rekkefølgekrav fastland nord for Kroken

I kommunedelplan/områderegulering nord for Kroken skal det avsettes plass for en gravlund.

2.4. Fradelinger gjelder foran

Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og øvrige aktuelle særlover.



Fig. 1: Avgrensning pendlersone Kvaløya

3. UTBYGGINGSAVTALER, PBL. § 17-2

3.1. Geografisk avgrensning

Kommunens krav til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl kapittel 17, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

3.2. Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jf pbl. § 17-3.

Kommunen skal ha anledning til å kjøpe inntil 10 % av boligene i ethvert nytt boligprosjekt.

3.3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområdene skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

Dette inkluderer også kostnader knyttet til flytting eller annen ivaretakelse av eksisterende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

3.4. Tidspunkt for utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg.

Retningslinje:
Dersom utbyggingsområdene utløser behov for oppdimensjonering av tilstøtende VAO-anlegg som en del av forutsetningen for realisering av utbyggingsformålet, skal utbyggingsavtalen også regulere kostnadsdelingen mellom kommunen og utbyggingsområdet for slik oppdimensjonering.

Regulering av kostnadsdeling skjer på bakgrunn av kostnadsestimat som framkommer av godkjent rammeplan for VAO-struktur (se pkt. 11.2).

4. KRAV TIL UTOMHUSPLAN OG UTEAREAL FOR OPPHOLD, LEK OG REKREASJON, PBL. § 11-9 NR. 5

4.1. Generelt

Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Utomhusplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Utomhusplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket. Utomhusplan skal utarbeides i henhold til de spesifikasjonene som følger av kommunens planveileder.

Ved alle utbyggingstiltak skal uteoppholdsarealene tilfredsstille de minimumskravene som følger av kommuneplanens bestemmelser. Kravene gjelder felles og privat uteoppholdsareal.

Prosjektering og utførelse av uteoppholdsarealer skal behandles som eget tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 med tilhørende ansvarsretter ved alle utbyggingstiltak som omfatter mer enn 4 boenheter eller 100 m^2 næringsareal.

4.2. Arealkrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

I reguleringsplaner for nye boliger gjelder følgende:

Type lekeplass	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved-aldersgruppe*	Minimumsstørrelse lekeareal + **felles uteoppholdsareal**	Maksimalavstand fra bolig
Nærlekeplass med oppholdsareal	> 4	25	0-5 år	150 m^2 **+ 10 m^2 pr boenhet**	50 meter
Kvartalslekeplass med oppholdsareal	26	200	6-13 år	1500 m^2	150 meter
Ballfelt	150	600	> 6 år	3000 m^2 **	500 meter
Strøkslekeplass/ bydelspark	> 4	1200	Alle	6000 m^2	500 meter

Tab. 1: Arealkrav lekeplasser/felles uteoppholdsareal

* Alle typer lekeplasser skal særskilt tilrettelegges for vedkommende aldersgruppe, men skal være tilgjengelig for alle og ha områder egnet til opphold og rekreasjon for alle.

** Dimensjoneres for bane på 40mx60m med sikkerhetssone.

4.3. Kvalitetskrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

Plassering:

- Lekeplass/felles uteoppholdsareal skal avsettes på egen grunn og i planområdet. Unntak kan gjøres for strøkslekeplass og ballfelt dersom man likevel er innenfor avstandskrav nevnt i tabell 1.
- Lekeplasser/felles uteoppholdsareal skal plasseres på terrengnivå.

- Ved plassering av lekeplasser og uteoppholdsareal skal det tas hensyn til lokalklimatiske forhold, med bl.a. skjerming mot vind og snødrev og tilfredsstillende tilgang av sol.
- Nærlekeplasser skal vises med arealformål på reguleringskartet.
- Trygg adkomst til lekeplasser skal anvises på reguleringsplankartet eller som illustrasjon i planbeskrivelsen dersom lekeplassen ligger utenfor planområdet. Adkomst skal være etablert før boligene tas i bruk.
- Nærlekeplass skal plasseres slik at det er god tilgang på sol mellom kl 10 og kl 15 den 20. april.
- Kvartals- og strøkslekeplass og ballfelt skal plasseres slik at det er god tilgang på sol mellom kl 13 og kl 18 den 20. april.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke som lekeareal.

Utforming og innhold:

- Arealene skal opparbeides i tråd med utomhusplanen.
- Krav til universell utforming av lekeplasser samt adkomst til dem skal følge i teknisk forskrift.
- Lekeplasser skal tilrettelegges for både sommer- og vinterbruk.
- Strøkslekeplass/bydelspark skal opparbeides i hht. kommunal norm.
- Lekeplasser skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare. Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende. Lekeplasser skal være belyst.

Retningslinje:

- *Strøkslekeplass/bydelspark bør tilknyttes til overordnet grønnstruktur, skoler, park eller annen offentlig infrastruktur.*
- *Ved planlegging av uteoppholdsareal for skole, barnehage eller andre serviceinstitusjoner må det tas hensyn til krav i kommunens klimaveileder «Egnet til formålet».*
- *Med «trygg adkomst» til lekeplasser menes etablert gangveg/fortau på hele strekningen, der overganger er sikret med planfri overgang, lysregulering, skilting, forhøyning eller annen merking.*

5. GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP OG BYGDE OMGIVELSER, PBL. § 11-9 NR. 6

5.1. Landskap og bygde omgivelser

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal forholdet til viktige landskapstrekk og dominerende trekk i de bygde omgivelsene kartlegges, illustreres og vurderes samlet. Bebyggelsen bør underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Dersom ny regulering vil bryte med viktige landskapstrekk og landemerker, skal dette vurderes og begrunnes særskilt.

I enhver reguleringsplan skal hensynet til stedskarakter og gode helhetsløsninger vektlegges.

5.2. Grønnstruktur

Eksisterende, sammenhengende grøntdrag, turdrag, natur- og friområder og grønne områder for lek, idrett og rekreasjon skal bevares.

I marka og fjæreområder avsatt til grønnstruktur samt underformål er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Unntatt er tilrettelegging som ivaretar allmennhetens ferdsel og bruk.

Retningslinje:
Ny bebyggelse langs høydedragene på Tromsøya bør ta hensyn til silhuettvirkningen av øya.

Grønnstruktur (jf hovedformål PBL §11-7, nr.3) er nettverk av alle grønne arealer i byområdet. Sett i et større perspektiv må også LNFR-områder (§11-7, nr.5) sees i sammenheng med grønnstrukturen i byggeområder.

Opplevelseskvaliteter i grøntområdene skal ikke reduseres, men forsterkes og videreføres ved utbygging. Kvaliteter i grøntområder kan være bekker og elver, utsiktspunkter, spesiell vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner med mer.

Byggverk og tekniske tiltak i friområder skal være virksomhet som er tilgjengelige for allmennheten og som ikke ødelegger områdets kvaliteter eller brukbarhet for alle.

"Grønne korridorer" skal ha vegetasjon som skjerm mot bebyggelsen rundt og skal være minst 30 m bred.

Overvannstraséer utformes miljøtilpasset.

Arter som er svartelistet eller definert som problematisk i Tromsø skal unngås ved opparbeiding i grønnstruktur. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon.

6. KULTURMINNER OG KULTURMILJØER, PBL. § 11-9 NR. 7

6.1. Undersøkelsesplikt etter kulturminneloven

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må ivaretas av utbygger/tiltakshaver ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller søknad om nye tiltak, jf. kulturminneloven §§ 3, 6 og 8.

6.2. Bygninger regulert til bevaring

Generelt skal kulturverdier i bebyggelsen ivaretas, både ved ombygging og nybygging.

For tiltak på bygninger regulert til bevaring skal bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utseende tillates.

Retningslinje:

Eldre bygningsdetaljer bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng. Ved søknad om tiltak som berører bygning med verneverdi, eller dens omgivelser, skal bygningen dokumenteres med originale tegninger. Dersom det ikke finnes originale tegninger, kan kommunen kreve dokumentasjon i form av oppmålingstegninger, skriftlige vurderinger, skisser og foto.

7. BOLIGPLANER OG BOMILJØ, PBL. § 11-9 NR. 5

7.1. Antall boenheter

Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter.

Retningslinje:
Antall boenheter vurderes ut fra tilgjengelig sosial og teknisk infrastruktur.

7.2. Boligtype og boligstørrelse

Alle reguleringsplaner skal bidra til å sikre en variert boligsammensetning i respektive bydel, både mht. boligtype og boligstørrelse. Det skal tas hensyn til befolknings- og levekårsdata ved fastsetting av tillatte boligtyper.

7.3. Barnehage

Det skal i alle reguleringsplaner vurderes behov for å avsette areal til barnehage. Barnehagetomt skal minimum være på 5 daa.

Barnehager plasseres på areal med tilfredsstillende miljøkvaliteter jf. forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skole, og etter gjennomført arealanalyse jf kommunens klimaveileder «Egnet til formål».

Uteareal brattere enn 1:4 medregnes ikke som lekeareal.

> *Retningslinje:*
> *Krav om barnehagetomt må sees i sammenheng med tilgjengelig kapasitet i området.*
> *Tomtestørrelse på 5 daa dekker arealbehov for en middelstor barnehage (60-100 barn). Dette tilsvarer Tromsø kommunes «modellbarnehage».*
>
> *Minst 50% av utearealene bør være flat (maks stigning 1:20).*

7.4. Trygg trafikk for barn og unge

- Det skal etableres trygg skoleveg fra alle boligområder frem til tilhørende skole.
- Det skal etableres trygg adkomst fra alle boligområder til busstopp og lekeplasser.
- Adkomst til barnehage skal dokumenteres i alle planer for boligutbygging.
- Det skal etableres en trygg hente- og bringesituasjon for barn og voksne ved skoler og barnehager.

8. UTBYGGING ETTER BYGGESØKNAD I ETABLERTE BOLIGOMRÅDER, PBL. § 11-9 NR. 5

8.1. Bestemmelsens virkeområde

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for områder regulert til småhusbebyggelse. Bestemmelsene gjelder for nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg, oppretting av nye eiendommer og bruksendringer.

Bestemmelsene gjelder ikke for områder regulert til rekkehus eller blokkbebyggelse. Bestemmelsene gjelder ikke for områder hvor reguleringsplan er vedtatt etter 01.01.2006.

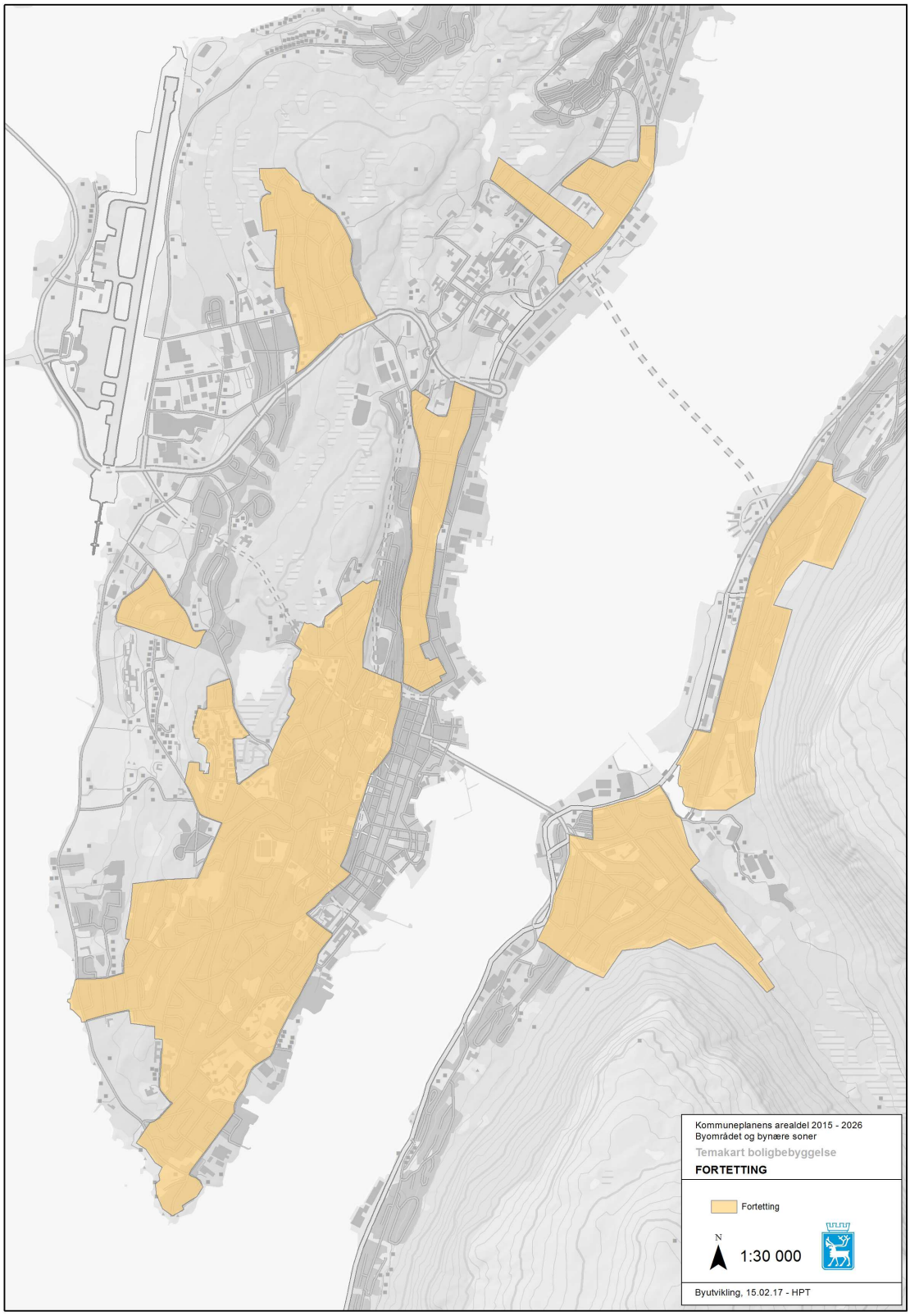
8.2. Tomteutnyttelse

Innenfor området avgrenset i temakartet ”Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting” datert 15.02.17 (fig. 2) skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=35%. Bestemmelser om maksimal U-grad, %-BRA eller m^2-BRA skal ikke gjelde. Dette gjelder bare for områder hvor reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan er vedtatt før 1.1.2000, og kommer kun til anvendelse dersom det etableres nye boligtomter eller nye boenheter.
Utenfor fortettingsområdet, og der reglene om fortetting ikke kommer til anvendelse, skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=30%, med mindre høyere %-BYA er fastsatt i reguleringsplan. Bestemmelser om maksimal U-grad skal ikke gjelde. Tomteutnyttelse fastsatt som %-BRA eller m^2-BRA skal fortsatt gjelde.

8.3. Maksimalt antall boenheter

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan, kan det innenfor fortettingsområdet ikke etableres mer enn 3 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er).

For andre områder kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er), med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan.



Figur 2: Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting

8.4. Byggehøyder

Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

Eksisterende og fremtidig terrengnivå rundt tiltaket skal dokumenteres med terrengprofil ved søknad om tiltak. Terrengprofilen skal vise terrenget minst 1 m inn på naboeiendom der avstand til grensen er mindre enn 6 m, samt nivå på tilstøtende adkomstveger og omkringliggende bebyggelse.

8.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100 m². Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m^2 per boenhet.

I stedet for ett sammenhengende uteoppholdsareal for mer enn én boenhet, kan det avsettes et areal på minst 60 m^2 på bakken for hver boenhet, dersom hver av disse har direkte tilgang til arealet.

Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 6 meter i hele arealets utstrekning.

8.6. Garasjer og mindre bygninger – høyde og plassering

Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. For dobbeltgarasjer er tillatt mønehøyde 5 meter. Høyden måles fra gulvnivå ved innkjøring til garasje/carport, og fra planert terrengs gjennomsnittsnivå for andre bygg. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

Frittliggende garasje/carport kan oppføres vinkelrett inntil 5 meter eller parallelt inntil 2 meter fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense veg). Med frittliggende menes bygg som er plassert minst 1 m fra boligbygning, og ikke er fast forbundet til denne med takoverbygning, veranda eller lignende.

8.7. Parkeringsplass for bil

Krav til parkeringsplass for bil innenfor de ulike sonene følger av reglene i kapittel 10, tabell 5. Parkeringsplass kan anlegges på terreng eller i garasje. I områder uten minimumskrav kreves ikke parkeringsplass på eiendommen.

Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Første parkeringsplass skal være 4,5 m x 6,0 m, deretter 3,0 m x 6,0 m pr plass. For gjesteparkering medregnes 2,5 m x 5 m. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal. Dette gjelder også i områder hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vist tilfredsstillende parkerings- og garasjedekning på tilknyttet fellesområde/offentlig areal.

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

8.8. Unntak fra reglene – bevaring av strøkskarakter

Kommunen kan nekte et tiltak, herunder oppretting av ny grunneiendom, med en forhøyet utnyttelse i forhold til eldre plan, dersom tiltaket etter sin plassering, høyde eller størrelse vil avvike vesentlig fra hva som er vanlig i strøket og når dette etter kommunens skjønn vil hindre eller vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av området.

8.9. Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse

Ved oppretting av ny eiendom fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse. Ved deling av ubebygd tomt gjelder kravene for hver ny parsell.

Innenfor fortettingsområdet gjelder ikke tomtedeling vist i reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt før 01.01.2000.

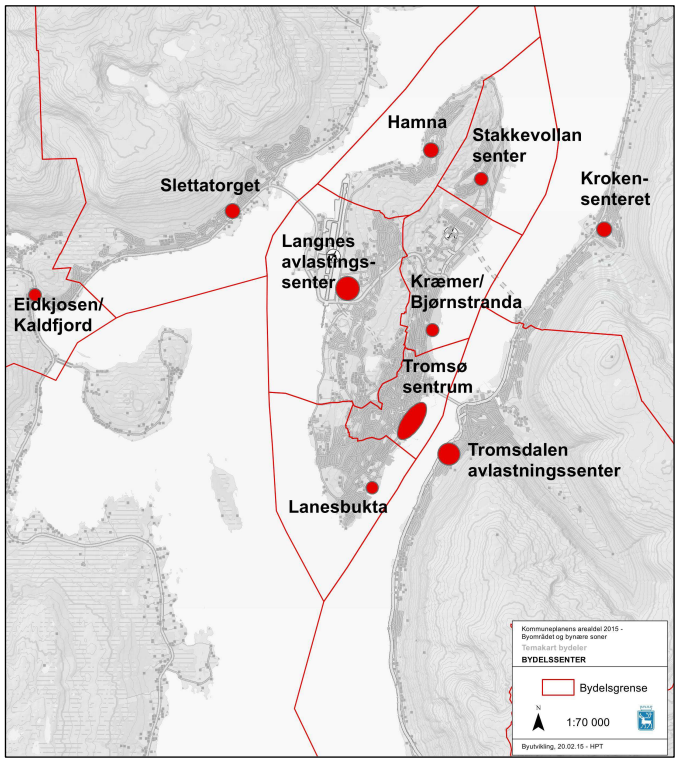
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

9.1. Generelle bestemmelser

Bydelssentrene er angitt på temakart, se figur 3.

Etablering av ny bebyggelse i bydelssentrene skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og bebyggelsesstruktur. Nye etableringer må ikke belaste boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Utbygging skal skje konsentrert og med god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdet skal utformes slik at det gir gode vilkår for opphold i offentlige rom.



Figur 3: Temakart som viser bydelssentrene

9.2. Handel

9.2.1. Detaljhandel

Det er ikke tillatt å etablere ny detaljhandel utenfor Tromsø sentrum, avlastningssentrene og bydelssentrene slik de vises på figur 4. Unntak gjelder for

- detaljhandel i samsvar med rammer i gjeldende reguleringsplaner
- nærbutikker med dagligvareprofil og forretningsareal opp til 1000 m² BRA, utenfor definerte sentra, men med god tilknytning til boligområder, når avstanden til nærmeste dagligvareforretning er mer enn 1000 m.

Ny detaljhandel kan etableres innenfor de rammer som er gitt i tabell 2 og tabell 3:

Tab. 2: Arealrammer for detaljhandel I (BRA= bruksareal) - i sentrum og avlastningssenter

Senter	Tillatt maks. nytt forretningsareal i m^2	Merknad
Sentrum	Ingen begrensning	
Avlastningssenter og bydelssenter **Tromsdalen handelspark**	Må avklares i detaljregulering.	
Avlastningssenter og bydelssenter **Langnes handelspark**	0	Totalt forretningsareal er 136.000 m^2

Tab. 3: Arealrammer for detaljhandel II (BRA= bruksareal) - i bydelssentrene

Bydelssenter - avsatt til sentrumsformål	Eksisterende forretnings-areal i m^2	Tillatt nytt forretnings-areal i m^2	Merknad/ totalt forretningsareal i m^2
Bydelssenter Hamna Området v/ ICA-butikken	300	3.300	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 3.600 m^2.
Bydelssenter Stakkevollan Stakkevollan senter	1.200	1.800	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i eller i nær tilknytning til bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 3.000 m^2.
Bydelssenter Borgtun Området Kræmer/Bjørnstrand	10.000 Areal fastsatt I reg.plan 1624	0	0-rammen gjelder ved detaljregulering. Utvidelse av handelstilbudet må skje i områderegulering for bydelssenter Borgtun/Kræmer/Bjørnstrand.
Bydelssenter Kvaløysletta Slettatorget	3.100	3.600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 6.700 m^2.
Bydelssenter for Kaldfjord plassert i Eidkjosen	1.200	900	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 2.100 m^2.
Bydelssenter Kroken	4.600	3.600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssentrene. Totalt forretningsareal = 8.200 m^2.
Bydelssenter Sør-Tromsøya Lanesbukt	4.800	1.800	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 6.600 m^2.

Retningslinje:
Tromsø sentrum defineres som kommunens viktigste nasjonale, regionale og lokale knutepunkt og hovedarena for handel, service, tjenesteyting og kultur.
Avlastningssentre er avgrensede områder hvor kjøpesenter og plasskrevende varer kan etableres, dersom det ikke er mulig av plasshensyn å etablere dette i sentrum. Avlastningssentre betjener et lokalt og regionalt omland og er etablert for å avlaste sentrum for handel. Langnes handelspark og Tromsdalen handelspark videreføres som avlastningssentra.
For arealer avsatt til kjøpesenter i avlastningssentrene tillates kontor, næring og idrettsformål i samsvar gjeldende reguleringsplaner.

9.2.2. Plasskrevende varer

Plasskrevende varer kan etableres innenfor rammene som er gitt i tabell nr. 4.

Tab. 4: Arealrammer for plasskrevende varer (BRA=bruksareal)

Område	Avgrensning	Ramme for handel og varegrupper
Tromsdalen handelspark avlastningssenter	Arealet mellom E8, Solstrandvegen 19 (sør for rundkjøring), til Solstrandvegen 53 og Trafostien 10.	Ingen begrensning
Langnes søndre	Langnesvegen, Kvaløyvegen, Tunnelinnslaget og med avstand til boliger som vist på gjeldende plankart.	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områderegulering plan 1728.
Langnes handelspark avlastningssenter	Arealet mellom Erling Kjeldsens veg, Ringvegen, Alkevegen, oversiden av Ærfuglvegen og Scandic hotell.	Ingen begrensning.
Langnes handelspark nord	Arealet mellom Alkevegen, Ringvegen, Ørnevegen og avgrensning mot boliger og friområde i vest som vist i gjeldende kommuneplan.	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områderegulering plan 1728.
Ringvegen næringspark	Areal fastsettes i reguleringsplan, nord for Langnes handelspark.	Plasskrevende varer tillates.
Stakkevollvegen	Arealet langs Stakkevollvegen og Stakkevollvegens sjøside fra Hansjordnesbukta til Breivika.	Plasskrevende varer tillates i nord og sør i samsvar med KDP for Stakkevollvegen-Tromsømarka plan 229.
Skattøra	Arealet nedenfor Stakkevollvegen 299 til Skattøravegen 53.	Plasskrevende varer tillates.

Der BRA ikke er gitt i tabellen skal bruksareal til plasskrevende varehandel fastsettes i reguleringsplan.

Arealer for plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

I områder avsatt til avlastningssentre og næringsområder som åpner for handel med plasskrevende varer, kan tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, samt oppretting av ny eiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (PBL § 11-9, 1).

10. TRANSPORT OG PARKERING, PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4

10.1. Transport

Kommunestyrets vedtak av planer og strategier gjennom prosjektet «Transportnett Tromsø», skal legges til grunn som førende for all transportplanlegging i kommunen.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk.

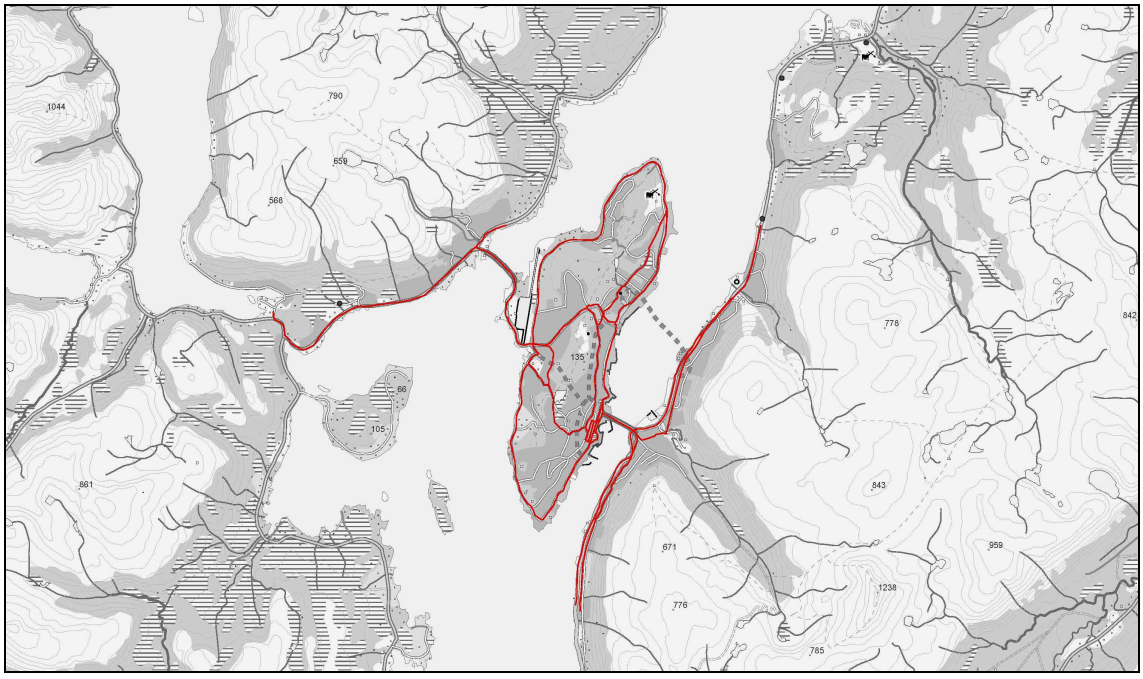
10.2. Hovednett for sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med linjetema «hovednett for sykkel» i plankart og vedtatt sykkelstrategi i Transportnett Tromsø. Standardløsninger og gjennomføring av hovednett for sykkel fremgår av handlingsdelen i prosjektet.

Ved planlegging og regulering skal det holdes av 4 m for sykkelveger langs hovedruter i tillegg til bil- og gangveg. Sykkelveger er i utgangspunktet adskilt fra annen trafikk, herunder gangtrafikk.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser ut av området og inn til hovedvegnettet.

Retningslinje:
Mulighet for separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende må alltid vurderes og dokumenteres.
Det må gjøres en risikovurdering av løsningen for å forhindre at trafikkfarlige løsninger lages.
Løsningen «blandet trafikk» forbeholdes lokalnett for sykkel.
Alle kryssløsninger må utbedres for å sikre syklistenes framkommelighet og sikkerhet.
Syklister må sikres god og sikker framkommelighet langs innfartsårene til Tromsø by.



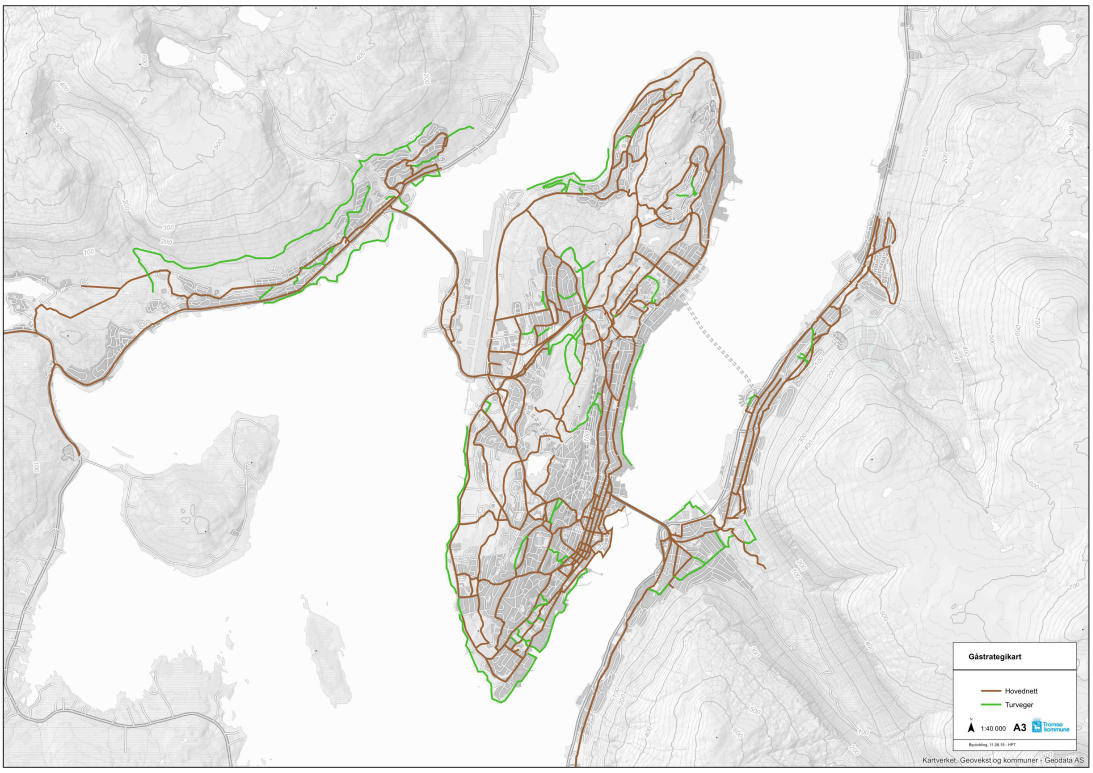
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

10.3. Hovednett for gange

Hovedruter for gange skal sikres og etableres i samsvar med linjetema «hovedvegnett for gange» i plankartet og vedtatt gåstrategi i Transportnett Tromsø.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive gangforbindelser til hovedveinettet.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til andre viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skal ivaretas i all arealplanlegging.



Figur 5: Temakart hovednett for gange.

10.4. Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5

10.4.1. Bestemmelsens virkeområde – avgrensning

Bestemmelsene under pkt. 10.4 gjelder ikke for tiltak etter reglene om utbygging etter byggesøknad i etablerte boligområder, kapittel 8, med unntak av krav til antall parkeringsplasser for bil, pkt. 8.7.

For utfyllinger i sjø gjelder bestemmelsene for tilstøtende landområde.

10.4.2. Krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler

Parkeringsplasser for bil skal så langt som mulig plasseres under terreng.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav om minste eller største antall plasser angitt i tabell 5.

Første, og deretter hver tjuende bilplass (4,5x6m) utformes for forflytningshemmede.

I sentrale deler av sone 1 skal det ikke avsettes nye plasser til bilparkering (fig. 6).

Undervisningsinstitusjoner skal ha sykkelparkeringsplasser for elver/studenter i henhold til Statens vegvesens håndbok V122 (sykkelhåndboka).

Retningslinje:
Plasser for beboere og gjester summeres og rundes opp til nærmeste hele plass.
Arealer reservert ordninger for bildeling regnes ikke med i maksimalt antall parkeringsplasser.
For studentboliger tillates avsatt færre bilplasser enn det som framgår av tabell 5.
Virksomheter kan ha plasser reservert til tjenestekjøretøyer.
Virksomheter i sone 3 og 4 kan tillates å ha høyere antall korttidsplasser for besøkende hvis de samme plassene også kan benyttes til innfartsparkering forbeholdt kollektivreisende.

10.4.3. Krav til parkeringsplasser ved bolig, sykkel og bil

Parkeringsplasser for beboernes sykler skal være under tak, lett tilgjengelig fra gateplan, nærmest mulig inngangen og ha tilgang til ladefasiliteter.

Parkeringsplass for beboernes biler skal ha tilgang til ladefasilitet.

I sone 1 tillates ikke nye bilplasser på terrengnivå.

Gjesteparkering tillates på terrengnivå.

Retningslinje:
En del av sykkelparkeringsplasser kan anlegges i parkeringskjeller.
I sone 2 bør bilplasser legges under bakkenivå eller i parkeringshus.

10.4.4. Krav til parkeringsplasser for ansatte

Sykkelparkering for ansatte skal være under tak, lett tilgjengelig og nærmest mulig inngangen.

20 % av parkeringsplassene for ansattes biler og sykler skal ha ladefasiliteter.

Retningslinje:
Sykkelparkering anlegges lett tilgjengelig og nærmest mulig inngang for ansatte.
Virksomheter nær løypenettet på Tromsøya bør legge til rette for trygg oppbevaring av ski som benyttes på arbeidsreiser.
I sone 2 bør bilparkering for ansatte legges under terrengnivå eller i parkeringshus. I sone 1 bør nye parkeringsplasser legges under bakkenivå.

10.4.5. Beregning av BRA/BYA for garasjer under terreng

Ved beregning av BRA medregnes ikke areal for garasje helt eller delvis under terreng der avstanden mellom planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og himling i garasje er mindre enn 0,5 m. Ved beregningen tas ikke hensyn til nedsenket terreng for innkjøring til garasje.

10.4.6. Plass for varelevering, bringing og henting

Ved virksomheter skal det avsettes nødvendige arealer for trafikksikker og effektiv varelevering primært på egen grunn, og for bringing og henting av passasjerer med bil eller drosje.

Ved barnehager og skoler skal tilstrekkelig plass for bringing og henting av barn avsettes, men slik at framkommelighet for bil underordnes hensynet til gående og syklende.

10.4.7. Parkering langs hovedruter for buss og sykkel

Det skal ikke etableres nye parkeringsplasser for bil i hovedruter for buss og/eller sykkel.

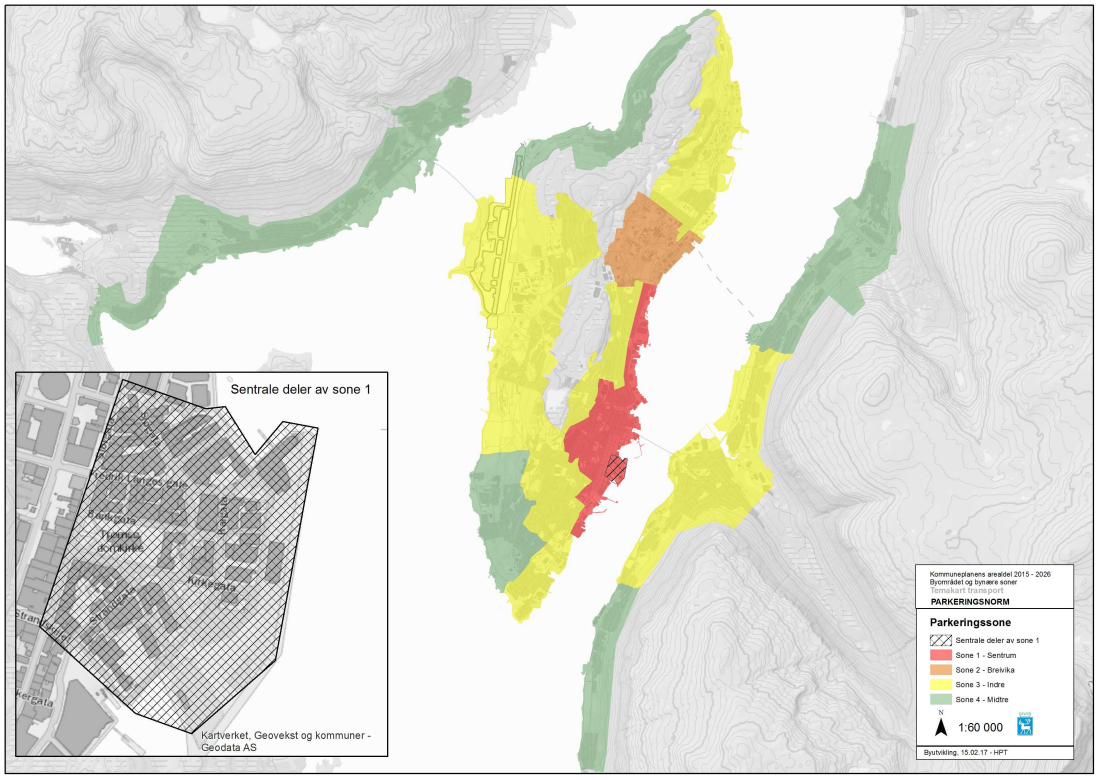
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

Kategori	Grunnlag for krav	Type parkering		1.* Sentrum	2. Breivika	3. Indre sone	4. Midtre sone	5. ** Ytre sone
Parkering ved bolig	Boenhet	Bil – for beboere		Maks 0,9	Min 0,5 Maks 1,25	Min 0,5 Maks 1,25	Min 1	-
		Bil – gjesteparkering		Maks 0,1	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1	-
		Sykkel		Min 2 i alle soner				
Parkering for ansatte	100 m^2 BRA	Bil		Maks 0,1	Maks 0,1	Maks 0,5	Min 0,25 Maks 1	-
		Sykkel		Min 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m^2				
Parkering reservert besøkende til virksomheter ***	100 m^2 BRA	Besøk til handel og sørvis	Bil	Maks 0,25	Maks 1	Maks 1,5	Min 1 Maks 2	-
			Sykkel	Min 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m^2				
		Besøk til andre typer virksomheter	Bil	Maks 0,1	Maks 0,25	Maks 0,25	Min 0,25 Maks 1	-
			Sykkel	Min 0,5 i alle soner				

* I sentrale deler av sone 1 skal det ikke avsettes bilparkering.

** Ytre sone består av alle arealer som ikke naturlig inngår i sone 1-4, herunder Tromsømarka samt distriktet.

*** Besøkende virksomheter deles inn i to kategorier: a) handel og sørvis: virksomhet som i hovedsak er basert på at folk besøker lokalene. b) andre typer virksomheter: kontor, lager, produksjonsbedrifter, konsulentfirma, etc. Parkeringsbehov for offentlige bygg som skole, sykehjem eller idrettsanlegg må vurderes særskilt.



Figur 6: Temakart som viser soner med ulike krav til parkeringsdekning

11. TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. § 11-9 NR. 3

11.1. Krav til tekniske planer

11.1.1. Traseer for teknisk infrastruktur

Traseer for teknisk infrastruktur skal vises på reguleringsplankartet.

11.1.2. Teknisk infrastruktur

Utbygging av teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp innenfor områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

11.1.3. Grønnstruktur

Utbygging av offentlig grønnstruktur, som parker og lekeplasser, skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige organ i kommunen.

11.1.4. Kommunale normer

Kommunale samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal tilfredsstille de krav som til enhver tid følger av kommunale normer på de respektive områder.

Kommunale normer fastsettes av de respektive fagorgan i kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 og § 18-1.

11.1.5. Utbyggingsrekkefølge

I reguleringsplan fastsettes utbyggingsrekkefølge for teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

11.2. Teknisk rammeplan

11.2.1. Vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg – VAO-anlegg

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal beskrive prinsippløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. I tillegg skal den dimensjonere de nødvendige vannforsynings-, avløps- og overvannsystemer inklusive flomveier.

Dersom rammeplanen konkluderer med at det må avsettes areal til VAO-anlegg, spesielt på bakkenivå, må disse arealene legges inn med rett formål i reguleringskartet.

11.2.2. Samferdselsanlegg og grønnstruktur

Rammeplan for samferdselsanlegg og grønnstruktur skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal beskrive prinsippløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet samferdselsanlegg og grønnstruktur. Planen skal dimensjonere veganlegg og vegsideanlegg på overordnet nivå.

11.2.3. Virkning av teknisk rammeplan

Rammeplanen danner grunnlag for tekniske detaljplaner og utbyggingsavtaler for området.

Rammeplanens innvirkning på reguleringsplanen skal fremgå av plankart og bestemmelser.

Nærmere krav til innhold i rammeplan for VAO, samferdselsanlegg grønnstruktur er angitt i kommunens planveileder for reguleringsplaner.

11.3. Renovasjonsvirksomhet

Renovasjonsløsning skal alltid fastlegges i reguleringsplan. Det samme gjelder i byggesaker hvor renovasjonsløsning ikke følger av plan. Løsningen skal vises på utomhusplanen (se pkt 4.1.). Renovasjonsløsningen skal være fremtidsrettet, miljøvennlig, sikre rasjonell drift samt ivareta hensynene til gode uterom for alle typer bygningsmiljø.

Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger, herunder søppelsug, hvor forholdene ligger til rette for det.

11.4. Plassering av trafokiosk / nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det skal tas høyde for at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

11.5. Tilknytning til infrastruktur, jf pbl. § 27-5

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme gjelder tilknytningsplikt for nybygg/utvidelser med et samlet oppvarmet bruksareal (BRA) på over 1000 m².

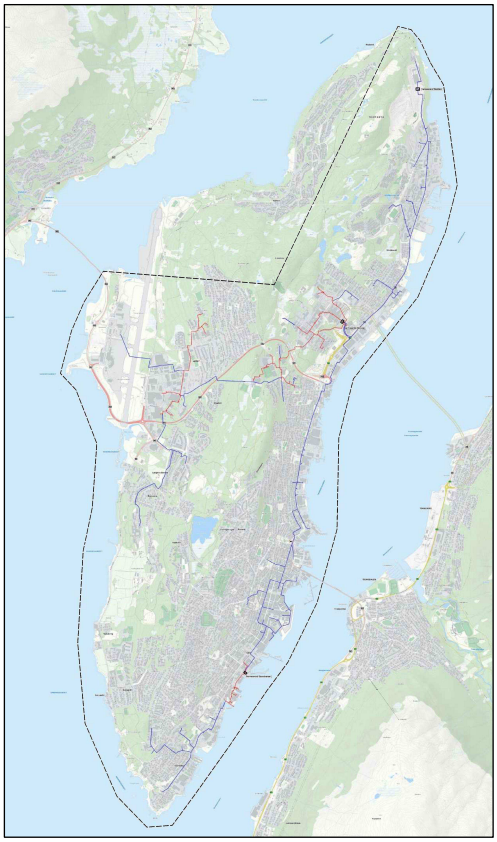


Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

12. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET, PBL. § 4-3

12.1. Generelt

I reguleringsplanprosessen skal alle farevurderinger være utført før planene legges ut til offentlig ettersyn og høring.

12.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av arealplaner (kommuneplan og reguleringsplan) skal det gjennomføres egen analyse av risiko og sårbarhet, jf pbl §4-3. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. § 11-8.

12.2.1. I sjø og vassdrag:

Ny reguleringsplan eller tiltak etter pbl § 20-1 i sjø og vassdrag er bare tillatt dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende risikotilstand, jf. § 11-9 nr. 8.

12.3. Flomfare langs vassdrag

Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelig fagkyndige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn og høring.

Der flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad. Se også bestemmelser i pkt. 17.2.

12.4. Havnivåstigning og stormflo

Bygg og offentlig anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

Bygninger samt tilhørende plan under terrengnivå, tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.

Offentlige veganlegg skal ikke plasseres på terreng lavere enn kote +2,7.

Omfang av avbøtende tiltak for avløps- og overvannsløsninger og endelig høydenivå som berøres av tiltaket må avklares med kommunens fagmyndighet i hver enkelt reguleringsplansak.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflonivå skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

12.5. Skredfare

Skredsikkerhet, herunder blant annet jord-, flom- og snøskred, skal være dokumentert før reguleringsplan sendes til offentlig ettersyn. Ved tiltak uten reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad (se pkt. 18.5).

I områder under marin grense der faren for kvikkleire ikke er vurdert, skal det i reguleringsplanlegging og enkeltsaksbehandling foretas en geoteknisk vurdering. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Risikoreduserende tiltak beskrives og vurderes.

12.6. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

12.7. Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås.

12.8. Sikringssone rundt flyplassen

Restriksjonsplanet rundt flyplassen er fastsatt av Avinor, og legger begrensninger på utforming, volum og høyde av bebyggelsen på fastlandssida, Tromsøya og Kvaløya.

Enhver arealplan innenfor området og søknad om tiltak innenfor området som overskrider regulert byggehøyde, skal forelegges Luftfartsverket/Avinor for uttalelse.

12.9. Luftforurensning fra veistøv

Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 være retningsgivende.

12.10. Miljøulempe ved anleggstrafikk

Plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområder og i tilknytning til transport inn og ut av områdene i bygge- og anleggsperioden skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om tiltak. Anbefalte grenser for luftkvalitet gitt i veileder T-1520 skal være retningsgivende.

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL, PBL. § 11-10 OG § 11-11

13. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR. 1

13.1. Bebyggelse og anlegg

13.1.1. BA_F1 Tromsdalsfyllinga (KU – KPA 2011)

- Ved en videreutvikling av området kan kommunen kreve en områderegulering der hele området inngår i planen.
- Ved regulering skal det tas hensyn til forurensning i grunn.
- Det skal gjennomføres en trafikkanalyse i reguleringsarbeidet. Trafikkanalysen skal også finne løsninger mht barrierevirkning av E8 for bebyggelsen langs begges sider.
- Det skal avsettes areal til en gjennomgående strandpromenade.
- I en områderegulering skal det avsettes areal til «grøntstruktur» som har som formål at fyllingen ikke bare oppleves som bebygd areal, men også som grønt.

13.2. Boligbebyggelse

13.2.1. B_F1 Strandbyen (KU – KPA 2011)

- Det kreves en områderegulering der hele område inngår i planen. Regulering kan ikke starte opp før punkt 2 er oppfylt.
- Det skal gjennomføres en geoteknisk undersøkelse som dokumenterer at bygging kan skje uten fare for utrasing.
- Plangrensen fastsettes etter at egen strømningsanalyse er foretatt og godkjent av Kystverket slik at utstrekning av fyllingen samt innsnevring av farleden er avklart. Plangrensen må også sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse ovenfor E8 (bl.a. Pyramiden avlastningssenter).
- Forutsetning for oppstart av planarbeidet er at E8 legges i tunnel/kulvert innenfor planområdet.
- I reguleringsarbeidet kreves gjennomført en trafikkanalyse samt tilrettelegging for kollektivtrafikk.
- Det må gjøres en omfattende landskapsanalyse som ser på konsekvensene av utbyggingsforslaget.
- Planen må sette av areal til en gjennomgående strandpromenade. Planen må tilrettelegge atkomst fra fjæra til markaområde langs fjellsiden.
- Konsekvensutredningskrav (i vedlegg til kommuneplanens planbeskrivelse 2011-2022) utover forhold nevnt ovenfor skal gjennomføres.

13.2.2. B_F2 Aakre (KU nr. 28)

- Gjennomgående tursti i tilliggende friområde skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet.
- Det kan reguleres for ca. 10 boliger i rekke. I tillegg kan eksisterende lagerbygg transformeres til boligformål.

13.2.3. B_F3 Nordheim (KU nr. 27)

- Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.

- Gjennom reguleringsarbeidet skal god atkomst for gående sikres fra Kvaløyvegen til BakOlsen og lysløypa. Allerede eksisterende sti fra Kvaløyvegen til Arboretet/BakOlsen beholdes som snarvei for gangatkomst fra fjæra til Tromsømarka.

13.2.4. B_F5 Sykepleierblokk - Åsgård (KU nr. 31)

- Framtidig bebyggelse skal ikke overskride høyden til eksisterende bebyggelse. Avinor må høres mht byggehøyde ved en videreutvikling av eiendommen.
- Vegglivet på eksisterende blokk mot øst skal være byggegrense mot marka.

13.2.5. B_F6 Mellomvegen (KU nr. 63)

- Det åpnes for en fortsettelse av tilliggende eneboligbebyggelse.
- Ledningsnett for VA skal oppgraderes før tiltaket kan gjennomføres.
- Opparbeidingsplikt for tilliggende strøkslekeplass/friområde GF_F1, pkt. 15.1.

13.2.6. B_F7 Alfheim (KU nr. 78)

- Boligprosjektet skal inkludere en avslutning på nordlig og sørlig tribunedel på Alfheim Stadion.
- Se også bestemmelser om leke areal GF_F2, pkt 15.2.

13.2.7. B_F8 Dramsveien 83 (KU nr. 53)

- Det tillates boligbygging i samsvar med reguleringsplan 1096.

13.2.8. B_F9 Aldor Ingebrigtsensveg (KU nr. 55)

- Det tillates oppført inntil fem boenheter. Eksisterende bygning kan rives.
- Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass GF_F3, pkt. 15.3.

13.2.9. B_F10 Langsundveien 46-48 (KU nr. 35)

- Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass GF_F4, pkt. 15.4.

13.2.10. B_F11 Stakkevollan (KU nr. 71)

- Se bestemmelser om infrastruktur H410_2, pkt. 19.1. og krav om felles planlegging H810_1, pkt. 22.1.

13.2.11. B_F12 Bjørnebekkvegen (KU nr. 54 b)

- Trygg skoleveg skal være etablert før utbygging av boligområdet.

13.2.12. B_F13 Hamna (KU nr. 34)

- Dagens struktur med småhusbebyggelse nedenfor Ringveien skal videreføres.

13.2.13. B_F14 Ringveien/Mortensnes (KU nr. 58)

- Før området kan reguleres, skal rekkefølgekrav mht grønnstruktur H 450_1, pkt 19.2, og retningslinjer etter mekling med fylkesmannen, være oppfylt.
- Området skal reguleres i sin helhet.
- Det stilles krav om egen VAO-rammeplan for hele området.
- Det stilles krav om en felles vegløsning for hele området.
- Det stilles krav til støydempende tiltak grunnet nærheten til flytrafikken.
- Avinor må høres mht. byggehøyde.
- Det stilles krav om avbøtende tiltak mht. kraftlinje.
- Det skal reguleres inn en strøkslekeplass/bydelspark på 6 daa.
- Det skal reguleres inn en barnehage på 5 daa.

13.2.14. B_F16 Slettaelva Nord (KU nr. 41)

- Det skal reguleres en barnehage på minimum 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.
- Det skal reguleres minst én strøkslekeplass/bydelspark på 6 daa. Den skal bl.a. inneholde en akebakke.
- Se bestemmelser til hensynssone H810_2, pkt. 22.1.
- Se rekkefølgekrav pkt. 2.3.2.

13.2.15. B_F17 Slettaelva (KU nr. 74)

- Det skal reguleres en barnehagetomt på 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.
- Se bestemmelser til hensynssone H810_2, pkt. 22.1.
- Se rekkefølgekrav pkt. 2.3.2.

13.2.16. B_F18 Eidhaugen - Kaldfjord (KU nr. 73)

- Området kan reguleres for inntil 19 boenheter.

13.2.17. B_F20 og B_F19 Buvika 165/8 (KU nr. B2 og B2-2)

- Det tillates oppført 1 bolig på B_F20 og 1 bolig på B_F19.
- B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.
- Adkomst til B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.2.18. B_F21 Buvika 165/8 (KU nr. B3)

- Det kan reguleres for inntil 6 boliger.
- B_F21-feltet skal følge delvis angitt turveg i området og kobles på eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.2.19. B_F22 Solstrand 165/20 (KU nr. B4)

- Det tillates oppført 1 bolig.
- Adkomst til B4 skal sees i forbindelse med eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.3. Fritidsbebyggelse

13.3.1. BFR_F1 Hyttefelt ved Buvik (KU nr. H3)

- Det kan reguleres for inntil 5 hytter.
- B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.
- Adkomst til BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.

13.3.2. BFR_F2 Breiviknes (KU nr. 49)

- Det kan reguleres for inntil 45 hytter.
- Antall hytter, utforming, nøyaktig beliggenhet og nærmere fastsetting av formålsgrensen må avklares i reguleringsprosessen.

13.4. Offentlig og privat tjenesteyting

13.4.1. BOP_F1 UIT - Stakkevollan (KU nr. 71)

- Området skal reserveres til et bo- og velferdssenter for denne bydelen, jf. boligpolitisk handlingsplan 2015-2018, kommunestyrevedtak sak 70/15.
- Se bestemmelser til H810_2, pkt.22.1 og H410_2, pkt. 19.1.

13.4.2. BOP_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.
- Se bestemmelser til H810_2, pkt.22.1, H410_2, pkt. 19.1, GP_F1, pkt. 15.5 og retningslinjer H570_17, pkt. 20.7.

13.4.3. BOP_F3 Gimleveien (KU nr. 38)

- Området skal reguleres i sin helhet.
- Området skal forbeholdes helseformål.
- Støydempende tiltak skal vurderes grunnet flystøy fra helikopterlandingsplassen.

13.5. Fritids- og turistformål

Retningslinje:
Formålet kan ligge i overgangen fra land til sjø og kan omfatte flytebrygger og lignende tiltak i sjø i forbindelse med utleiehytter, rorbuer og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

13.6. Råstoffutvinning

For alle nye områder for råstoffutvinning, samt utvidelse av eksisterende uttak ut over gjeldende plangrenser, gjelder plankrav i hht. kommuneplanbestemmelser pkt. 2.1.

- Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser om blant annet omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift, sikring, deponering, avslutning, revegetering og etterbruk av massetaket. Dersom temaene behandles i driftsplanen skal denne vedlegges reguleringsplanen.
- Uttak skal ikke foregå nært boliger, eller der landskapssår blir forholdsvis mye større enn eksisterende uttak.

Retningslinje:
Ved uttak over 500 m^3 skal melding sendes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. mineralloven § 42. Uttak av mer enn 10.000 m^3 samt ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. mineralloven § 43.

13.7. Andre typer bebyggelse og anlegg

Følgende energianlegg (AU_F1-F12) har fått konsesjon av Norges vassdrag- og energidirektoratet etter energiloven og/eller vannressursloven (status: juni 2015):

13.7.1. AU_F1 Vindkraftverk Kvitfjell

13.7.2. AU_F2 Vindkraftverk Raudfjell

13.7.3. AU_F3 Vannkraftverk Synnøvjordelva

13.7.4. AU_F4 Vannkraftverk Pikstein

13.7.5. AU_F5 Vannkraftverk Forneselva

13.7.6. AU_F6.. Vannkraftverk Saltdalelva

13.7.7. AU_F7 Vannkraftverk Mjeldeelva

13.7.8. AU_F8 Vannkraftverk Simavika

13.7.9. AU_F9 Vannkraftverk Ellenelva

13.7.10. AU_F10 Vannkraftverk Stordal

13.7.11. AU_F11 Vannkraftverk Ritaelva

13.7.12. AU_F12 Vannkraftverk Sveingardvatn

13.7.13. AU_ F13 Sekundærrenseanlegg Langnes (KU nr. AU1)

- I reguleringsplanprosessen skal det utredes konsekvenser (KU) for planter og fugleliv.
- Det skal gjennomføres en konsekvensutredning for friluftsliv i fjæra mht. avbøtende tiltak.

13.7.14. AU_F14 Sekundærrenseanlegg Nordøya (KU nr. AU2)

- Utbygging av anlegget skal omfatte en opparbeidelse av anleggets fyllingsfront og overgang til eksisterende naturlig terreng i nord.

13.7.15. AU_F15 Sekundærrenseanlegg Nordøya i fjell (KU nr. AU2)

13.8. Småbåtanlegg i sjø

Etablering av småbåtanlegg i tilknytning til bolig- og fritidseiendommer krever reguleringsplan, §11-10 nr.1.

13.9. Kombinert bebyggelse og anlegg

13.9.1. BKB_F1 Holt (KU nr. 72)

- Det tillates ikke lager- eller industrivirksomhet.
- Ved plassering og utforming av ny bebyggelse og tilhørende trafikk- og parkeringsanlegg samt grøntanlegg skal lysinnfall til klimalaboratoriet utredes og eventuelle skjermingstiltak gjennomføres som del av utbyggingen.

13.10. BKB_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Formålskombinasjon av boligbygging og privat og offentlig tjenesteyting.
- Krav til områderegulering.
- Se bestemmelser pkt. 22.1 til hensynssone H810_1 om felles planlegging.
- Studentboliger kan inngå i dette området.
- Området rundt Lillevannet skal reguleres til bydelspark på 6 daa.
- Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa, dersom området reguleres helt eller delvis til boligformål.
- Hensynsone H570_17, pkt. 20.7, skal implementeres som et landskapselement i reguleringen.
- God tilgang til Tromsømarka gjennom området skal sikres.

14. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

14.1. Havn

Kommunens havneområder ligger i kommunedelplan for kystsonen (pl. 0143). Plan 0143 har vedtatte bestemmelser til havneformål.

14.2. Parkering

14.2.1. P_F1 Parkering Torsnes 166/3 (KU nr. P1)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

14.2.2. P_F2 Parkering Kattfjordeidet 175/6 (KU nr. P2)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

14.2.3. P_F3 Parkering Kattfjordeidet 88/11 (KU nr. P3)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

15. GRØNNSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR 3

15.1. Friområde

15.1.1. GF_F1 Mellomvegen (KU nr. 63)

- En snarvei mellom Kveldrovegen og Mellomvegen skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet B_F6.
- En strøkslekeplass skal opparbeides. Se bestemmelser til B_F6, pkt. 13.7 og bestemmelse om SørTromsøyas grønne verdier pkt.5.3.

15.1.2. GF_F2 Alfheim (KU nr. 78)

- Det skal tilrettelegges for lekeareal på totalt minimum 5 daa.
- Se også bestemmelser til B_F7, pkt. 13.8.

15.1.3. GF_F3 Aldor Ingebrigtsens veg (KU nr. 55)

- Dagens grøntområde skal opparbeides som kvartalslekeplass.

15.1.4. GF_F4 Langsundveien (KU nr. 35)

- 0,5 daa av søndre delen skal opparbeides til lekeplass. Den grønne korridoren (øst-vest retning) skal tilrettelegges som snarvei, før utbygging av tilliggende boligområdet.

15.2. Park

15.2.1. GP_F1 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Det skal anlegges en bydelspark. Hensynssone H 570_17, pkt. 20.7, skal implementeres i bydelsparken.

15.2.2. GP_F2 Hungeren (KU nr. 77)

- Det skal anlegges en bydelspark for Kaldslettområdet.

16. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR), PBL § 11-7 NR. 5

16.1. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, pbl. § 11-11, nr. 1

Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig.
Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, er ikke tillatt.

Det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk. Det forutsettes at bygninger og anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse, og at det tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap (jfr. PBL's § 1-8)

Beitebruksplan gjelder i de respektive områdene. Arealrelaterte krav i beitebruksplan skal følges opp, f.eks. krav om sperregjerder, mm.

Se også pkt. 20.1 med tilhørende retningslinjer for hensynssone landbruk H510.

16.2. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift - med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, pbl. §11-11, nr. 2

Antall nye boliger og fritidsboliger som tillates innenfor hvert område, framgår av tabell 6.

Avgrensningen av områdene i plankartet er ikke nøyaktig og må vurderes i forhold til blant annet terrengformasjon, bygninger og vei.

Ved lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-områdene skal det tas hensyn til:

- Natur- og miljøhensyn: Viktige leveområder, trekk- og spredningsveier for planter/dyr skal tas hensyn til.
  Ovenfor skoggrensen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet framgår av plankartet.
  Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig, både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

- Friluftsliv: Viktige friluftsområder, stier/tråkk må ikke forsvinne/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.

- Landskapstilpasning: Tiltaket skal underordne seg naturlandskapet, kulturlandskapet og bygde omgivelser på en slik måte at det ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt/ konkurranse med markerte trekk i landskapet og eksisterende bygde omgivelser. Valg av tomter og plassering av bygninger skal tilpasses landskap og terrengformasjonene.

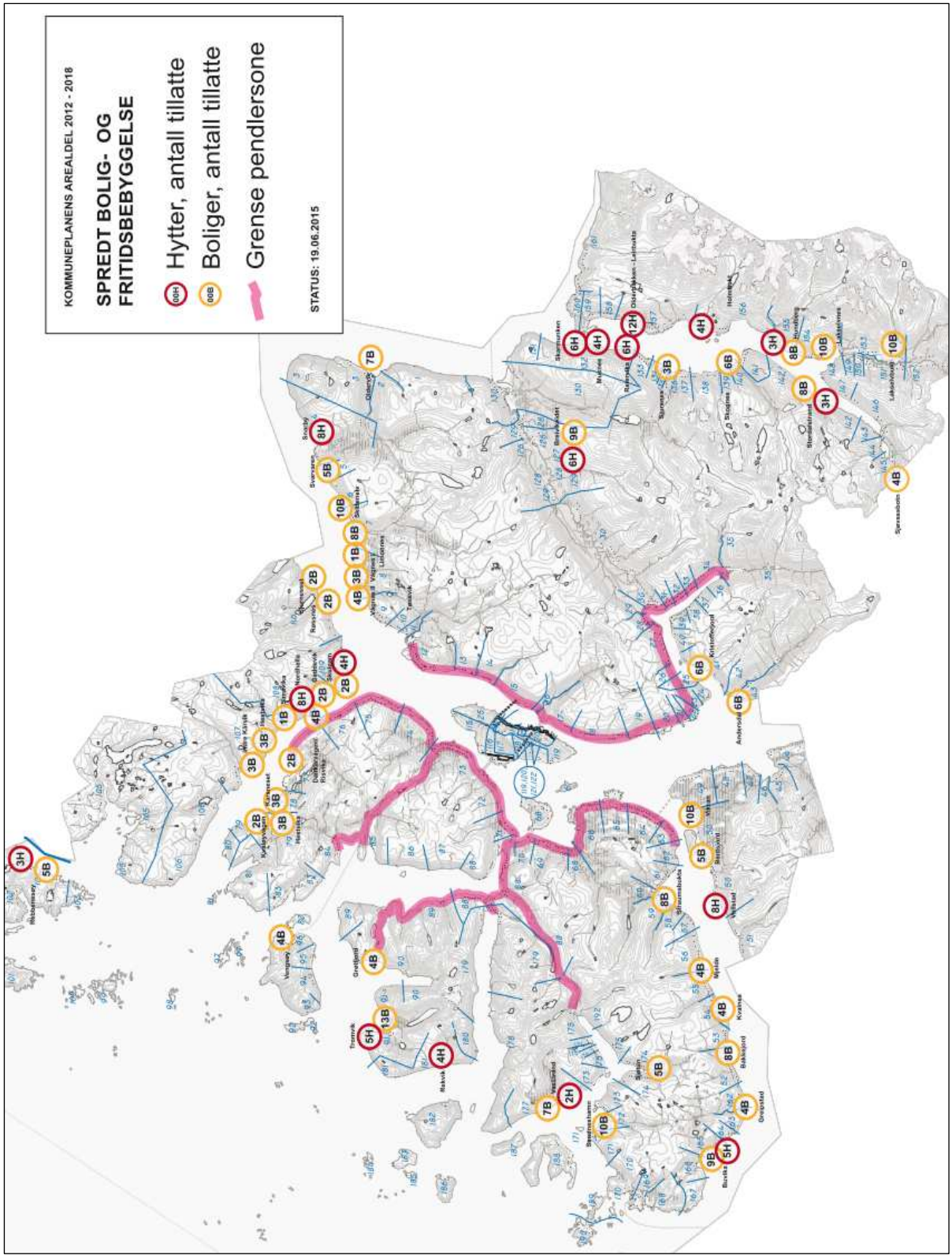
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

Følgende sektormyndigheter skal alltid høres: Fylkesmannen, Norges vassdrag- og energidirektoratet, Statens vegvesen, Sametinget, Troms fylkeskommune - kulturetaten.
Landbruks- og reindriftsinteresser ivaretas gjennom særlovene.

Tabell 6: Tabell for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (Status:juni 2015)

		Antall	
Sted	**Gnr**	**Bolig**	**Hytte**
Oldervik	1,2,3	**7**	
Snarby	4		**8**
Svarvaren	5	**5**	
Skittenelv (østre side av Skittenelva)	6, 7	**10**	
Limonnes (vestre side av Skittenelva)	7	**8**	
Limonnes	8	**1**	
Vågnes I	8/3 8/18 8/10	**1** **1** **1**	
Vågnes II	8	**4**	
Vikran	49,50	**10**	
Bentsjord	50	**5**	
Vollstad	50		**8**
Buvika	165	**9**	**5**
Greipstad	162, 163	**4**	
Bakkejord	52,53	**8**	
Kvalnes	53, 54	**4**	
Mjelde	56	**4**	
Straumsbukta	57, 58, 59, 60, 61	**8**	
Sandneshamn	171-173	**10**	
Sjøtun	174	**5**	
Vasstrand	177	**7**	**2**
Rekvik	181	**4**	
Grøtfjord	90	**4**	
Tromvik	91	**13**	**5**
Vengsøy	95, 96	**4**	
Dankarvågen/Risvika	77	**2**	
Karsneset	78	**3**	
Hestvika	79	**3**	
Kvaløyvågen	79	**2**	
Rebbenes	102,104	**5**	**3**
Indre Kårvik	107	**3**	
Hestvika	107	**3**	
Simavik	107, 108	**1**	
Nordhella	108	**4**	**8**
Gaddevik	108	**2**	
Skulgam	109	**2**	**4**
Røssnes	110	**2**	
Sjursneset	110	**2**	
Breivikeidet	126-130	**9**	**6**
Skarmunken	132		**6**
Musnes	132		**4**
Reiervik	132-133		**1**
Sjursnes	134-137	**3**	
Skognes	138-141	**6**	
Stordalstrand	142	**8**	**3**
Sjøvassbotn	143-146	**4**	
Lakselvbukt	150-153	**10**	
Lakselvnes	153-154	**10**	
Hundberg	155	**8**	**3**
Holmbukt	156		**4**
Olderbakk-Leirbukta	157-160		**12**

Områder på kommuneplankart avsatt til LNFR-spredt (PBL. §11-11 nr. 2) som ikke er oppført i tabell 7, har ingen kvote for bygging av ny bolig/hytte per 2016.



Figur 8: Temakart for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (Status: 19.06.2015)

17. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, PBL. § 11-7 NR. 6

Arealformål som ligger i sjø, fastsettes i kommunedelplan for kystsonene (pl. 0143), herunder småbåthavner.

17.1. Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl. § 11-11, nr. 4

Bebyggelse og anlegg kan plasseres nærmere sjøen enn 100 meter, når dette følger av reguleringsplan. Formålsgrense for bebyggelse og anlegg vil i slike tilfelle også være byggegrense mot sjøen i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, selv om dette ikke er vist i planen.

17.2. Byggegrense og byggeforbud langs vassdrag/verna vassdrag, pbl. § 11-11, nr. 5

- I 100-metersbeltet langs hovedstrengen av de verna vassdragene Breivikelva, Straumselva og Fauldalselva, som er avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er tegnet inn på plankartet.
- I 50-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av vassdrag som er avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er tegnet inn på plankartet.
- I 10 metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av øvrige vassdrag, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er ikke tegnet inn på plankartet.

Forbudet gjelder ikke tiltak i samsvar med reguleringsplan og/eller endring/utvidelse av eksisterende tiltak i etablerte byggeområder.

Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for allmenne friluftsinteresser.

Se også bestemmelser i pkt. 12.2.

Retningslinje:
Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.

100-metersbeltet langs verna vassdrag er satt mht å verne elvebredden mot inngrep. Byggeforbud på 50 m og hhv. 10 m langs andre vassdrag er satt for å ivareta mulig flom- og skredfare nært vassdraget. Samtidig skal naturmiljøet langs vassdraget beholdes og kan inngå som «blågrønn» element i planleggingen.

Når ferdsel langs vassdrag skal ivaretas, må det legges til større bredde for å ivareta biologisk mangfold. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag. Bredden av kantsonen vil variere innad og mellom vassdrag.

De vernede vassdrag Kvalvikelva og Lyngselva har deler av nedslagsfeltet sitt i Tromsø kommune.

IV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

18. SIKRINGS-, STØY OG FARESONE, JF PBL. § 11-8 A

18.1. Nedslagsfelt for drikkevann – sikringssone H 110: 1-29.

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

H110_33: Finngamjota
Området skal være reserveområde/utvidelsesmulighet for byvannverket. Dette er et ikke utbygd nedslagsfelt med kommunal konsesjon for drikkevann.

Retningslinje:
<u>Nedbørsfelt knyttet til kommunale vannverk:</u>
H110_1 ID 35 Øvre Langvatnet (hovedkilde), H110_2 ID 36 Damvatnet (reservevannkilde til H110_1), H110_3 ID 17 Skulsfjord vannverk, H110_4 ID 24 Skulsfjord vannverk (nødkilde), H110_6 ID 30 Kattfjord vannverk, H110_7 ID 21 Ersfjordbotn (nødkilde til H110_1), H110_8 ID 20 Kvaløyakildene (hovedkilde), H110_11 ID 29 Oldervik vannverk (reservekilde til H110_26), H110_12 ID 22 Buktelia vannverk, H110_14 ID 33 Krokenelva (nødkilde til H110_1), H110_16 ID 25 Breivikeidet vannverk, H110_18 ID 23 Balsnes/Vikran vannverk, H110_19 ID 32 Solligårdselva (nødkilde til H110_1), H110_21 ID 31 Fagernes vannverk, H110_22 ID 27 Sjursnes vannverk, H110_23 ID 26 Olderbakken vannverk, H110_26 ID 34 Sørbotn vannverk, H110_27 ID 28 Lakselvbukt vannverk, H110_33 Finngamjota (fremtidig reserveområde for byvannverket)
<u>Nedbørsfelt knyttet til private vannverk:</u>
H110_5,9,10,13,15,17,20,24,25,27,28,29 (tilhørende vannverk ligger i Karlsøy kommune), 30,31,32

18.2. Område for grunnvannsforsyning H 120:1

H120_1 Lavangsdalen - Sørbotn/Ramfjord
Potensielt fremtidig område for drikkevannsforsyning. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

18.3. Sikringssone transport H 130:1

H130_1: Sjøflyplass på Skattøra/Tromsøya
Det tillates ikke faste installasjoner og fortøyning av båter. Unntatt er båter som ligger ved havarivernsenterets kai.

18.4. Støysoner H 210: 1-72 (=rød sone), H 220: 1-232 (=gul sone), H 210: 1-6 (=grønn sone)

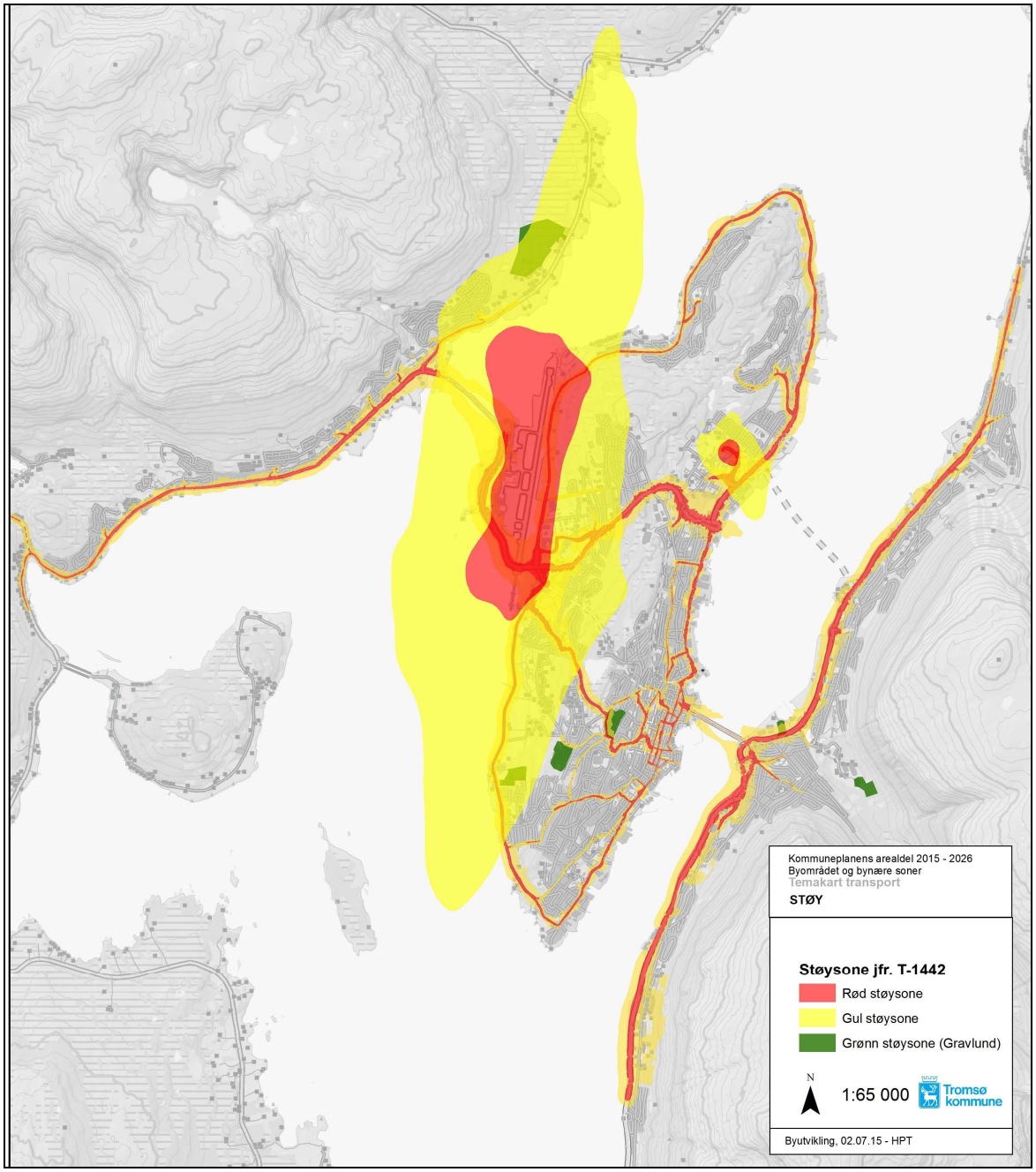
18.4.1. Generelt

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn for planlegging av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. I T-1442 er følgende støygrenser anbefalt:

Tabell 7: Anbefalte støygrenser ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger mv.

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}	-
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	-
Flyplass	52 L_{den}	80 L_{5AS}	-
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night}, 60 L_{5AF}	-
Motorsport	45 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå	60 L_{5AF}
Skytebaner	30 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå.	60 L_{Almax}
Vindmøller	45 L_{den}	-	-



Figur 9: Støykart med hensynssoner for fly- og vegstøy

18.4.2. Rød støysone

Rød sone anses ikke egnet til støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel tillates:

- i viktige fortettingsområder og langs kollektivakser, i samsvar med kommunens knutepunktstrategi,
- med vilkår om at det gjennomføres støyreduserende tiltak i samsvar med støyfaglig utredning som dokumenterer at tiltakene vil gi tilfredsstillende støyforhold.

Ved etablering av boliger i rød støysone gjelder følgende:

- bebyggelsen/byggverket skal fungere som skjerm mot støykilden slik at det oppnås tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsarealene,
- boenheter skal være gjennomgående og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side,
- tiltak for solavskjerming eller kjøling bør iverksettes dersom naturlig lufting bare kan skje mot støyutsatt side,
- privat uteplass kan lages som innglasset balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

18.4.3. Gul støysone

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende.

18.4.4. Støyfaglig utredning:

I reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone skal det foreligge en støyfaglig utredning. Det skal fastsettes bestemmelser om utforming av støyskjermede utearealer og hvilke støydempende tiltak som må iverksettes før bebyggelsen kan tas i bruk. Synlige støydempende tiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen.

> *Retningslinjer:*
> *En **støyfaglig utredning** består av to deler: den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.*
>
> *Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. T-1442.*
>
> *Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.*
>
> *Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at alle etasjer og boenheter i bygg vises med støynivå på fasade, samt at støynivå på alle private uteplasser og felles uteareal støyberegnes.*

18.4.5. Grønn sone

Grønn sone er en vurderingssone for areal avsatt eller regulert til gravlund hvor grenseverdier for støy ikke skal overskride L_{pAeq} 50 dB.

18.4.6. Støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet kan bare tillates der det er utarbeidet støysonekart som viser virksomhetens påvirkning av omgivelsene, med støyfaglig utredning som viser hvilke støyskjermende tiltak som eventuelt må iverksettes. Tiltakshaver er ansvarlig for utarbeiding av støysonekart med støyfaglig utredning, og for gjennomføring av nødvendige støyskjermende tiltak.

Tilsvarende gjelder dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.
I områder med støykilder hvor støysonekart ikke foreligger (f.eks. støy fra havnevirksomhet) vurderes støybelastningen ifølge veileder M-128/2014.

Ved kombinasjon av bolig/næring må det sørges for boligkompatibel næring.

18.4.7. Støy fra varmepumper, aircondition, mm

Bygningstekniske installasjoner som f.eks. utedelen for aircondition og varmepumper, skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområder, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek, jf TEK10 § 13-9.

18.4.8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunktet ikke overskride støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442).

Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samrådsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompenserende tiltak.

Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag. Tiltakshaver er ansvarlig for at støygrensene overholdes og at beboerne varsles og eventuelt innkalles til møte.

18.5. Faresone – ras- og skredfare H 310: 1-733

Før tiltak kan finne sted skal ras- og skredfare være avklart og hensyntatt. Se også pkt. 12.6.

H 310: 1-730
Kartlagte aktsomhetsområder for potensiell ras- og skredfare

H 310: 731
Faresonekart for Tomasjord-Lunheim - NGI-rapport nr. 20130563-01-R (2013)

H 310: 732
Faresonekart for Vasstrand-Nordfjordbotn - NGI-rapport nr. 20130564-01-R (2013)

H 310: 733
Se bestemmelser i kommunedelplan 0210 til H310_1 på Leirbakken – NGI-rapport nr. 20091684-00-2-R (2009)

H 310: > 800
Faresonekart i utvalgte områder - NGI-rapport nr. 20150388-01-R (2015)

Retningslinjer:
Faresoner H310 for ras- og skredfare i kommuneplankartet setter seg sammen av ulike typer skredfarekart.
Den skraverte H 310-sonen på kommuneplankartet må derfor sees i sammenheng med temakart for skred som ligger kommunens hjemmeside. Temakartet skiller mellom områder, der det bare finnes aktsomhetskart og områder, der det ble gjennomført detaljert skredfarekartlegging med faresonekart (NGI rapport nr. 20130563-01-R (2013), NGI-rapport nr. 20130564-01-R (2013), NGI rapport nr. 20150388-01-R (2015).
Faresonekart viser rekkevidden for skred med en bestemt sannsynlighet. Faresonen viser den samlede skredfaren (snø-, flom-, sørpe- og jordskred) og avgrenses etter den dominerende skredtypen, som oftest er snøskred.
Aktsomhetskart viser potensielle løsne- og utløpsområder for skred og kan ha ulike detaljeringsgrad. Nøyere kartlegging vil vanligvis redusere aktsomhetsområdenes utstrekning.
I kommuneplankartet ble aktsomhetsområder tatt ut i de områdene hvor faresonekart foreligger. Løsneområdene ble derimot behold for å vise til sammenhengen mellom verneskog og utløpsområder. For zoombare temakart se kommunens hjemmeside.

18.6. Faresone – flomfare H 320: 1-2

H 320: 1-2 Tromsdalselva
Bygg og anlegg innenfor hensynssonen skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelser i perioder og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

Retningslinje:
Innenfor hensynssonen er det fare for vann i kjeller. I sonen skal all ny bebyggelse vurderes ut fra NVE`s flomsonekart fra 2012. – NVE-rapport nr. 978-82-410-0851-1 (2012).

H320_3: Dambruddsbølgesone for Øvre Langvatn-Damvatn
Ved regulering eller søknad om tiltak skal mulig endring i damsikkerhetsklassen utredes. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

H320_4: Dambruddsbølgesone for Amundvatn-Slettaelva
Ved regulering eller søknad om tiltak skal mulig endring i damsikkerhetsklassen utredes. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

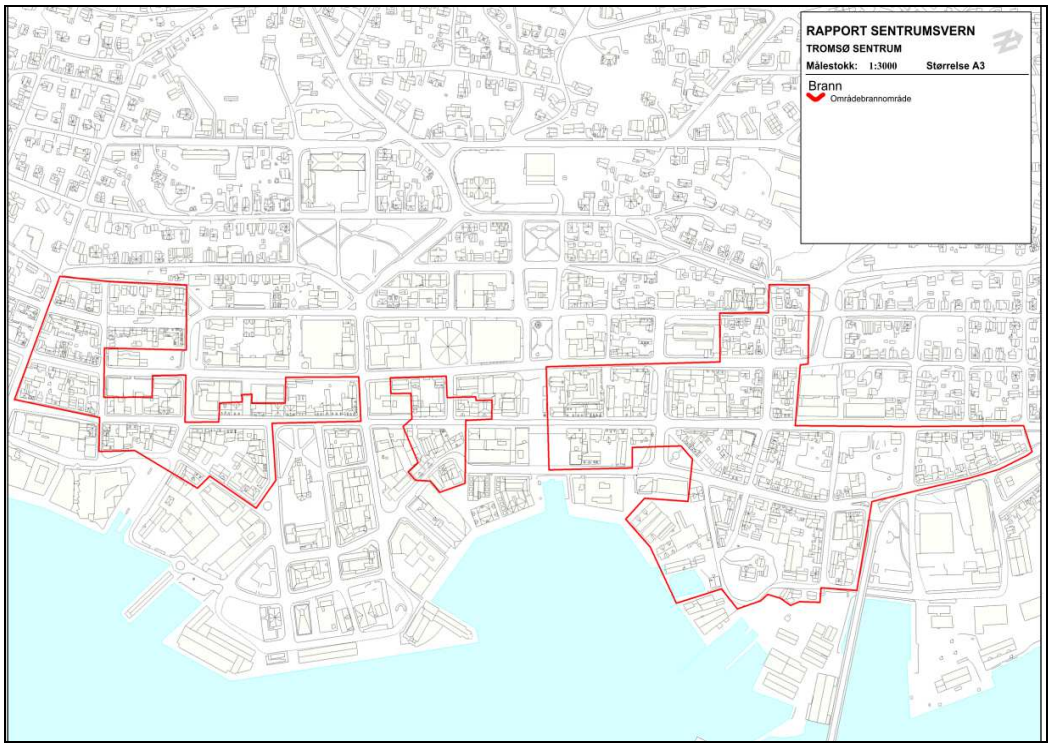
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

Innenfor faresonen skal det på grunn av radonkonsentrasjonen vies spesiell oppmerksomhet mot radonfare. Radonforebyggende tiltak skal etableres i samsvar med byggteknisk forskrift § 13-5.

18.8. Faresone – brann-/eksplosjonsfare H 350: 1-4

H350: 1
Innenfor hensynssonen rundt tankanlegg på Skjelnan tillates ikke ny bebyggelse.

H350: 2-4 Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse
Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene (fig. 10).
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal påse at melding sendes til Tromsø Brann og redning for orientering når søknad om tiltak har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte.
Tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, skal prosjekteres med brannsikkerhetsnivå tilsvarende minst brannklasse 3, jf byggteknisk forskrift § 11-3.
For å kunne få ansvarsrett for prosjektering av tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, kreves godkjenning i tiltaksklasse 3 innen fagområdet brannsikkerhet.



Figur 10: Hensynssoner for brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse

18.9. Andre farer – kvikkleire H 390

H390_1-14: Kartlagt fare for kvikkleire
Områdene ble definert som områder med risiko for kvikkleireskred i NGI rapport «Kvikkleirekartlegging – Tromsø m/omland» (NGI 20100613-01-R, 2012).
Før det kan gjennomføres tiltak må områdestabiliteten dokumenteres. Risikoreduserende tiltak beskrives og vurderes. Se også bestemmelser pkt 12.6.

19. INFRASTRUKTURSONE, PBL. § 11-8 B

19.1. Krav vedrørende infrastruktur H410

H410_1: Prestvannbekken
Nye planer og tiltak må ta hensyn til at Prestvannbekken skal kunne gjenåpnes og revitaliseres.

H410_2: Lillevannet - Stakkevollanfeltet dreneringsbekk
Kunstig dreneringsbekk for overflatevann fra Lillevannet ned til sjøen utformes som grøntdrag. Traséenes beliggenhet samt antall må fastlegges i felles planlegging, se bestemmelser pkt. 22.1 H810_1.

H410_3-8: Skjelnan-Movika
Åpne bekkeløsninger for overvann skal vurderes i områdeplan/kommunedelplan i samråd med Tromsø kommune. Disse skal være en integrert del i utomhusplanlegging til detaljreguleringene.

19.2. Rekkefølgekrav grønnstruktur H 450

H450_1: Mortensnes – Ringvegen (KU nr. 58)

Rekkefølgekrav:
Det skal ikke settes i gang regulering av området før prosessen med fastsetting av markagrensen er gjennomført. Det skal foreligge en strategi for avgrensning, bruk og funksjon av Tromsømarka i området mellom Mortensnes-Sandneseiendommen-Rismålshaugen-Grønnåsen. Strategien kan påvirke grensesetting mellom arealformålene for boligbebyggelse og friområde (marka).

H450_2: Tromsømarka på øya
Friluftsformål på Tromsøya som ligger innenfor markagrensa (grønn stiplet strek) skal gjennom egen forvaltningsplan og etappevise reguleringsplaner sikres ytterligere.

H450_3: Tromsømarka på fastlandet
Det skal lages en plan for Tromsømarka.

H450_4: Tromsømarka på Kvaløya
Det skal lages en plan for Tromsømarka.

20. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, PBL. § 11-8 C

20.1. Hensynssone landbruk H 510: 1-4

Retningslinjer:
Områdene er definerte kjerneområder for landbruk i byområdet og den bynære sonen. Eventuelle tiltak må begrunnes særskilt og avveies med hensyn til konsekvenser for landbruk.
H510_1: Holt
H510_2: Berg
H510_3: Sigerstad
H510_4: Finland

20.2. Hensynssone reindrift H 520: 1-36

Retningslinjer:
H520: 1-36
Sone med særlig hensyn til reindrift. Ved behandling av søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal hensyn til reindriften vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

Dersom tiltak berører flytt- og drivingsleier gjelder Lov om reindrift (2007) § 22 at reindriftens flyttleier må ikke stenges. Herunder regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen. Departementet kan samtykke i omlegging av flyttlei og i åpning av nye flyttleier.

H520_1: Flyttlei
Se retningslinjer knyttet til flyttlei H520_1 i kommunedelplan for Ramfjord 0210 pkt. H520_1-4.

20.3. Hensynssone friluftsliv H 530: 1-2

Retningslinjer:
H530_1: Tromsøya Sydspissen
Hensikten med den etablerte turstien samt tilgrensende arealer ervervet av kommunen er å gjøre fjæra tilgjengelig for allmennheten mht rekreasjon og turgåing. Bruk av området styres av tinglysnings-teksten «(…) (Arealene) kan ikke nyttes til annet enn friluftsformål uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet, org. Nr. 999 601 391.

H530_2: Hella
Hensikten med å vise Hella som hensynssone for friluftsliv er å sikre Hella som turmål for byens befolkning. Bruk av området styres av tinglysningsteksten «…(Arealene) kan ikke nyttes til annet enn friluftsformål uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet, org. Nr. 999 601 391.

20.4. Hensynssone grønnstruktur H 540: 1-3

Retningslinjer:
H540_1-3: Områder grønnstruktur i kommunedelplan for Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H540_1-3.

20.5. Hensynssone landskap H 550: 1-2

Retningslinjer:
H550_1: Solstrandvegen GBNR 18/16
Området fremstår som et intakt kulturlandskap knyttet til landbruksaktivitet på jorda. Ved planlegging og tiltak skal disse verdiene ivaretas.

H550_2: Solstandvegen GBNR 18/16
Ved planlegging og tiltak tas vare på den steinlaget traktorstien på Kaldslettneset.

H550_3-6: Hensynssoner landskap i kommunedelplan for Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H550_1-4.

20.6. Hensynssone naturmiljø H 560: 1-4

Retningslinjer:
H560_1-4: Naturmiljøområder i kommunedelplan for Ramfjord
Innenfor sonen skal hensynet til naturmiljøet gis prioritet.
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H560_1-4.

20.7. Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570: 1-327

Retningslinjer:
Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljøet gis prioritet. Nye tiltak bør ikke tillates innenfor hensynssonen.
Kommunedelplan for kulturminner, som er under arbeid, vil gjøre nærmere rede for de enkelte hensynssonene.

H570_1-317:
Hensynssoner inneholder vedtaksfredete bygninger eller kulturmiljøer jf plan- og bygningsloven § 12-6 og § 3-1, bokstav b, som er gitt et vern etter vedtak i kommunestyret.
Se også bestemmelse om vern under pkt. 1.2.

H570_9: Buvika
Hensynssonen fastsettes med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet i Buvika. Eksisterende bebyggelse og kulturlandskap inngår i dette kulturmiljøet.

H570_10: Torsneshalvøya
Hensynssonen fastsettes med særlig hensyn til bevaring av områdets rike kulturmiljø og for å sikre kulturminner og kulturlandskap i området.
Ny bebyggelse tillates ikke oppført i hensynssonen utover angitt parkeringsformålet.

H570_17: «Isrenna» - Tromsøya
Ved planlegging og tiltak tas vare på de fysiske restene i hensynssonen.
Restene etter isanlegget ved Holmboevannene og i traseen for Isrenna, bevares på stedet.
På sentrale steder i terrenget settes det opp informasjonsskilt som beskriver kulturminnene etter isproduksjonen. Det er ikke tillatt å fjerne restene etter isanlegget uten etter avtale med vernemyndighetene.

H570_308: Fangstanlegg Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H570_1.

H570_327: Fangstanlegg Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H570_2.

21. BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 D

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

21.1. Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven H 710: F1-5

H710_F1: Kvaløyaforbindelse med Tverrforbindelse
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Tindtunnel
Det forutsettes at eventuell videre planlegging skjer i regi av Statens vegvesen i tråd med prosedyrer for nye stamveitraseer.

H710_F3: Fremtidig fylkesvegtrasé FV 91 Breivikeidet bru til Hov
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F4: E8 i Ramfjord – østre alternativ
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F5: Etablering av en møbelvarekjede
Hensynssone i påvente av reguleringsplan for IKEA-varehus.

H710_F6: Hundbergan
Hensynssone i påvente av reguleringsplan. Se kommunedelplan 0210, H710_2.

H710_F7: Storelva – Eidkjosen – Kaldfjord
Hensynssone i påvente av områdereguleringsplan.

21.2. Båndleggingssone etter lov om naturvern H 720: N1-15; F16

Områdene er vernet etter lov om naturmangfold. Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk:

H720_N1: Faueldalen naturreservat + Lyngsalpan landskapsvernområde
H720_N2: Lakselvbukt naturreservat
H720_N3: Sandbukta naturreservat
H720_N4: Kobbevågen naturreservat
H720_N5: Grindøysundet naturreservat
H720_N6: Håkøybotn naturreservat
H720_N7: Rakkfjordmyran naturreservat
H720_N8: Dankarvågvatn naturreservat
H720_N9: Edøya landskapsvernområde
H720_N10-12: Håja-Røssholmen landskapsvernområde
H720_N13: Auvær naturreservat
H720_N14: Store Risøya landskapsvernområde
H720_N15: Prestvatn landskapsvernområde
H720_F16: Rystraumen marint verneområde (foreslått fremtidig verneområde, verneprosessen pågår - status: mai 2016)

21.3. Båndleggingssone etter lov om kulturminner H 730: N1-68

Sonen viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf kulturminneloven §4. De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf kulturminneloven §§ 3, 6 og 8. Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Troms fylkeskommune v/kulturavdelingen og Sametinget.

H730_58: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet til H730_2.
H730_59: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet il H730_1.

> *Retningslinje:*
> *I påvente av en kommunedelplan for kulturminner ble bare et fåtall av kulturminner, type H730, tegnet inn i plankartet, herunder noen forskriftsfredete byggverk. Automatisk fredete kulturminner er fredet uansett. Riksantikvarens database (Askeladden) må brukes under planleggingen inntil kommuneplankartet er oppdater.*

21.4. Båndleggingssone etter andre lover H 740: N1-12

Følgende energianlegg har fått konsesjon av Norges vassdrag- og energidirektoratet etter energiloven og/eller vannressursloven (status: juni 2015).

H740_1: Vindkraftverk Kvitfjell
H740_2: Vindkraftverk Raudfjell
H740_3: Vannkraftverk Synnøvjordelva
H740_4: Vannkraftverk Pikstein
H740_5: Vannkraftverk Forneselva
H740_6: Vannkraftverk Saltdalelva
H740_7: Vannkraftverk Mjeldeelva
H740_8: Vannkraftverk Simavika
H740_9: Vannkraftverk Ellenelva
H740_10: Vannkraftverk Stordal
H740_11: Vannkraftverk Ritaelva
H740_12: Vannkraftverk Sveingardvatn

22. GJENNOMFØRINGSSONE, PBL. § 11-8 E

22.1. Krav om felles planlegging H 810: 1-3

H810_1: Lillevannet og Stakkevollan UiT (KU nr. 39 og 71)
Området skal ha en felles planlegging for vannforsyning, avløp og overvann (se bestemmelser pkt.19.1 H 410_2) samt skoleveg med snarvegsystem. Mulighet for en øvre sykkeltrasé ovenfor Hansine Hansens veg skal utredes.

Omlegging av høyspenningskabler skal unngås. Er omlegging nødvendig, stiller nettselskapet en del vilkår.

H810_2: Slettaelva Nord og Slettaelva (KU nr. 41 og 74)
Området skal ha en felles planlegging for vannforsyning, avløp og overvann samt skolevei.
Begge områdene må ta hensyn til en utvidelse av gravlund. Behov for en utvidelse må avklares i begynnelsen av planprosessen.

Ved oppstart av felles planlegging må det vurderes om det må settes av areal for en ny skole samt tilhørende utearealer.

Basert på samlet antall boenheter fra begge områdene må antall strøkslekeplasser fastsettes og fordeles mellom de to områdene.

H810_3: Kroken (KU nr. 75)
Det skal avsettes plass til et fremtidig bo- og velferdssenter for Kroken i dette området. Grunnen er at Kroken sykehjem skal flyttes nærmere bydelssenteret. I tilknytning til bo- og velferdssenteret må andel omsorgsboliger, evt. boligklynger for mennesker med spesielle behov, vurderes.

Området skal inkludere kvartalspark og gangstrøk fra Krokensenteret i nord til Kirken i sør.

Omlegging av høyspenningskabler skal unngås. Er omlegging nødvendig, stiller nettselskapet en del vilkår.

Ved planlegging av ny bebyggelse skal det tas hensyn til støy fra Kroken transformatorstasjon.

23. VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN, PBL. § 11-8 F

H910_1-54: Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder.

24. BESTEMMELSESOMRÅDE, PBL. § 11-8 E

Bestemmelsesområde er ikke avklart i forhold til lov om kulturminner av 1978.

1: Korridor for ny veg fra Skjelnan-Tønsnes
Tiltak er ikke tillatt før den fremtidige vegtraséen er utredet.

Tromsø kommune
Byutvikling

TAG Arkitekter
Osterhaus gate 27

0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	48236/15-SVEBRO	Svein Broks	02.10.2015
	Sak nr: 13/7919	**Telefon:** 77 79 05 23	

STRANDVEGEN 100A OG 100B, 119/2 M.FL. - HUS B1

Tiltakshaver: Strandkanten pluss II KS c/o Selvaag Bolig

Vedtaksnummer: 1864/15. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for boligblokk B1, eiendommen 119/2 m.fl., Strandvegen 100A og 100B.
Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1837/13 (ramme).

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

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

Gjenstående arbeider skal utføres innen det søkes om ferdigattest (planlagt sommer 2016).

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

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, for videre ekspedering.

Laila Falck
byggesakssjef

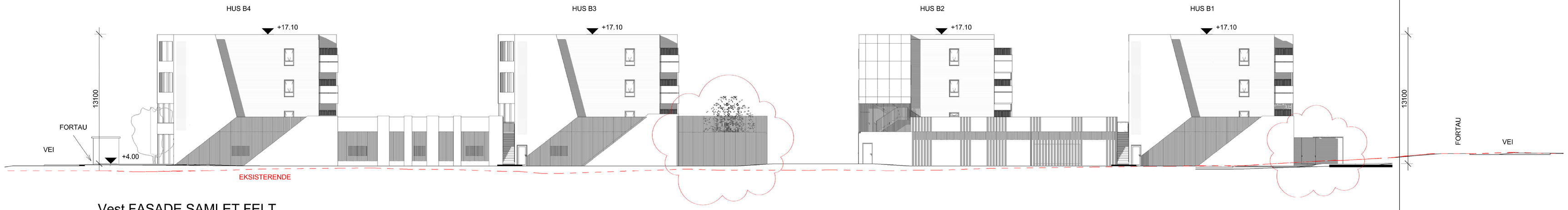
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Underretning til:
- Strandkanten pluss II KS c/o Selvaag Bolig, Postboks 13, Øvre Ullern, 0311 OSLO

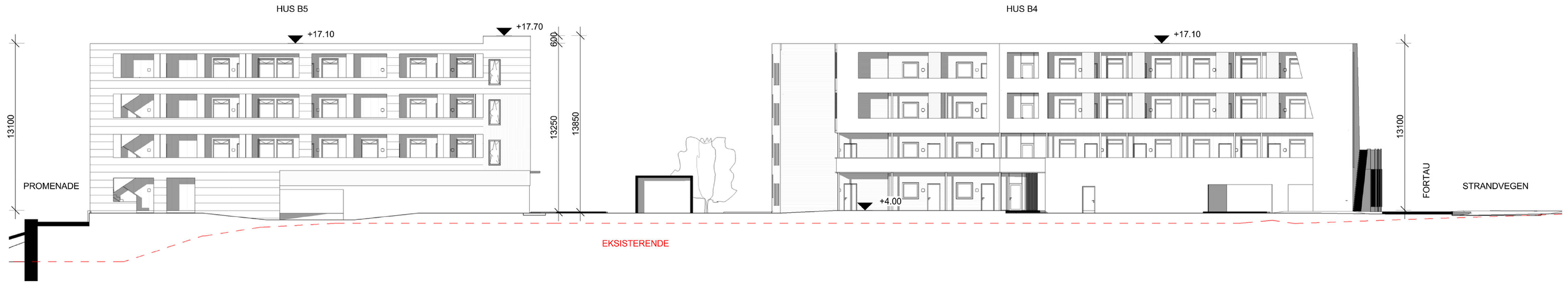
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

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.

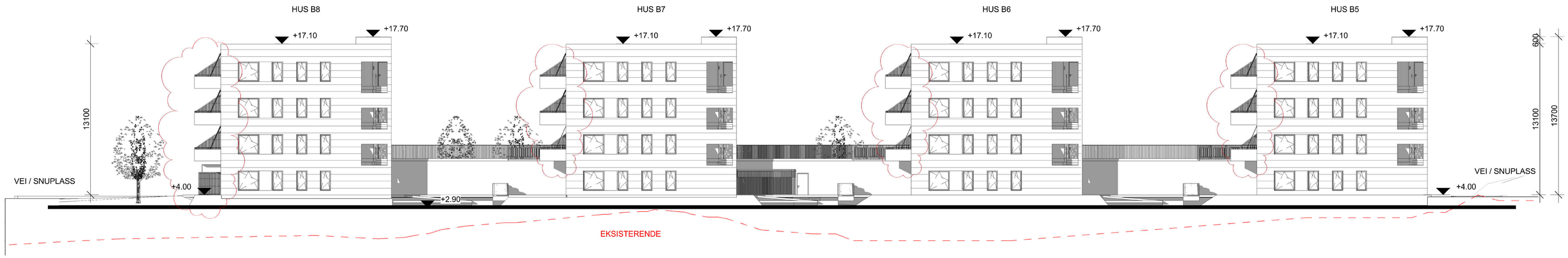
Tromsø kommune, Byutvikling, 2015



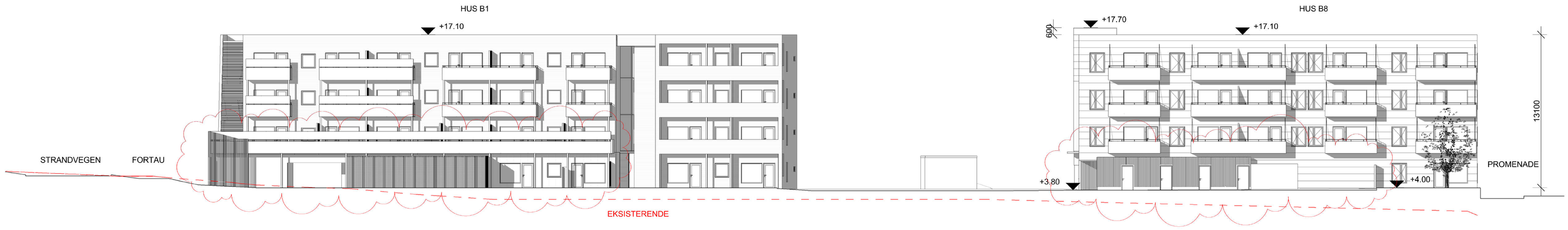
Vest FASADE SAMLET FELT



Nord FASADE SAMLET FELT



Øst FASADE SAMLET FELT



Sør FASADE SAMLET FELT

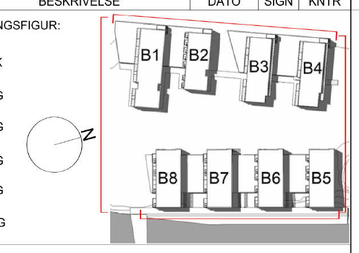
0 1 2 5 10 15 20

1:200

EKSISTERENDE TERRENG

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
C	Endringssøknad	08.04.14	BIT	NK
B	Nytt Garasjeanlegg	08.11.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.08.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR:



FASE:

Forprosjekt

PROSJEKTNAVN:

Sjøsia

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitektor.no

SELVAAG BOLIG
Besoksadresse: Lorenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	MH
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	14.02.14

STATUS:

Rammesøknad

BESKRIVELSE:

FASADER HUS B1-B8

FASADER LANGS FELTETS YTTERKANT

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A41-B1-B8-FA-100-01	C
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 400		C

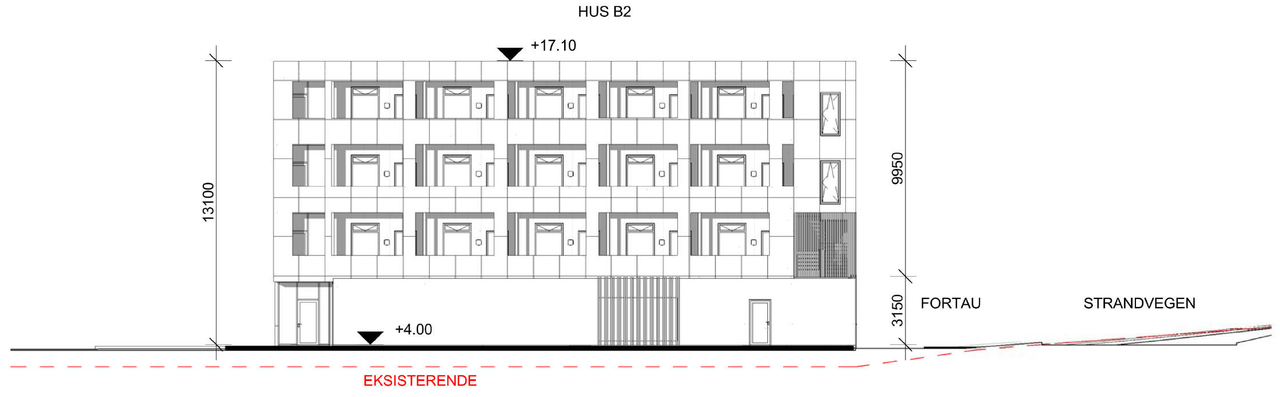
08.04.2014 09:05:00 C:\Revit\2014\Strandkanten_Sentralfil_TAG_bil.rvt



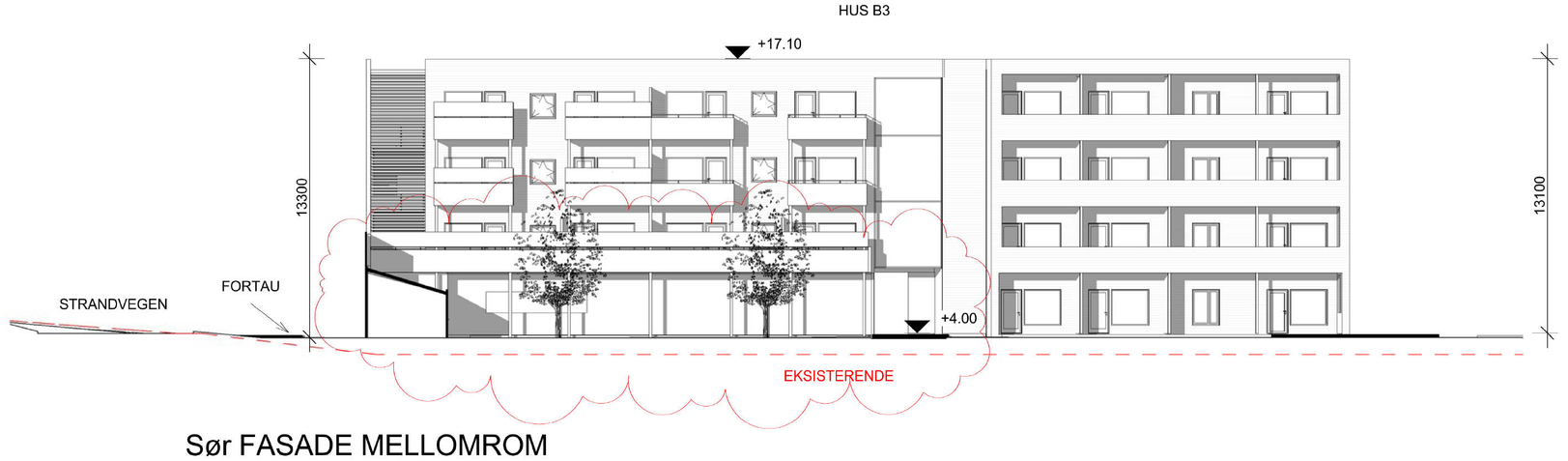
Øst FASADE MELLOMROM
1 : 200



Vest FASADE MELLOMROM
1 : 200



Nord FASADE MELLOMROM
1 : 200



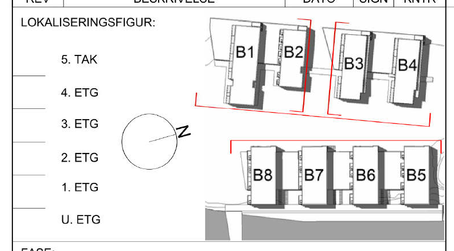
Sør FASADE MELLOMROM
1 : 200

0 1 2 5 10 15 20
1:200

EKSISTERENDE TERRENG

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
C	Endringssøknad	08.04.14	BIT	NK
B	Nytt Garasjeanlegg	08.11.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.08.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR:



FASE:
Forprosjekt

PROSJEKTNAVN:
Sjøsia

GNR: 119
BNR: 2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitektor.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lorenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	MH
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	14.02.14

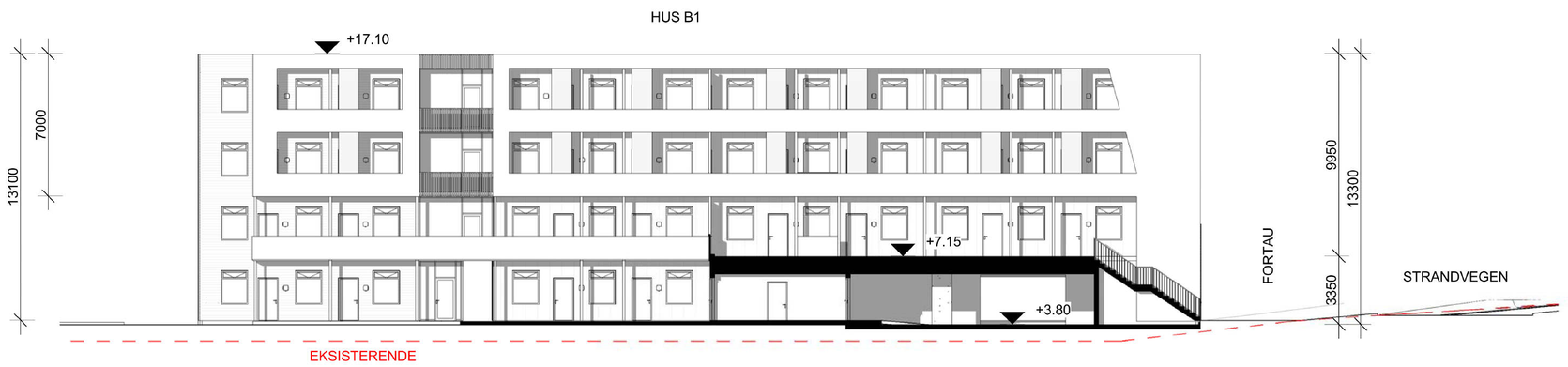
STATUS:
Rammesøknad

BESKRIVELSE:
FASADER HUS B1-B8

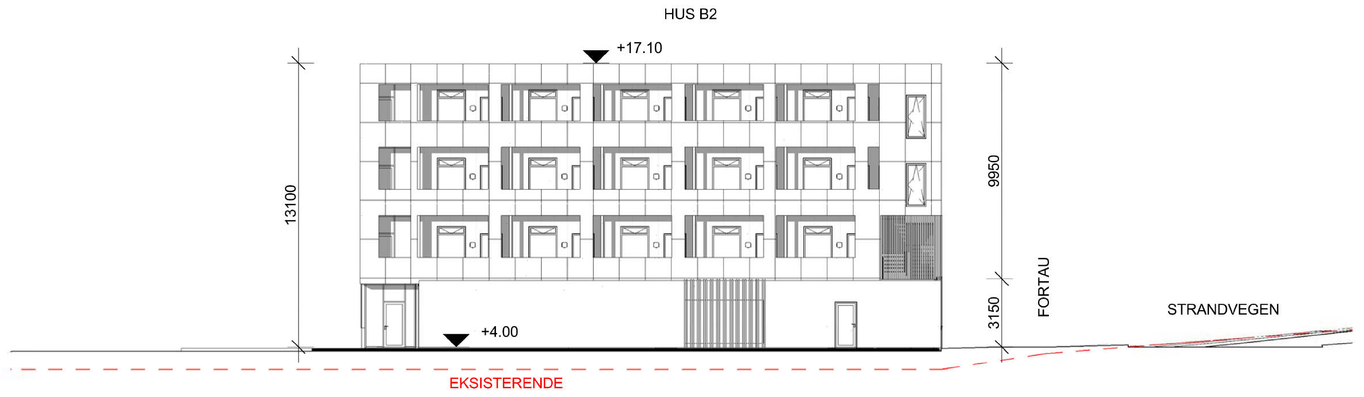
FASADER LANGS MELLOMROMMET

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 200	A41-B1-B8-FA-100-02	C
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 400		C

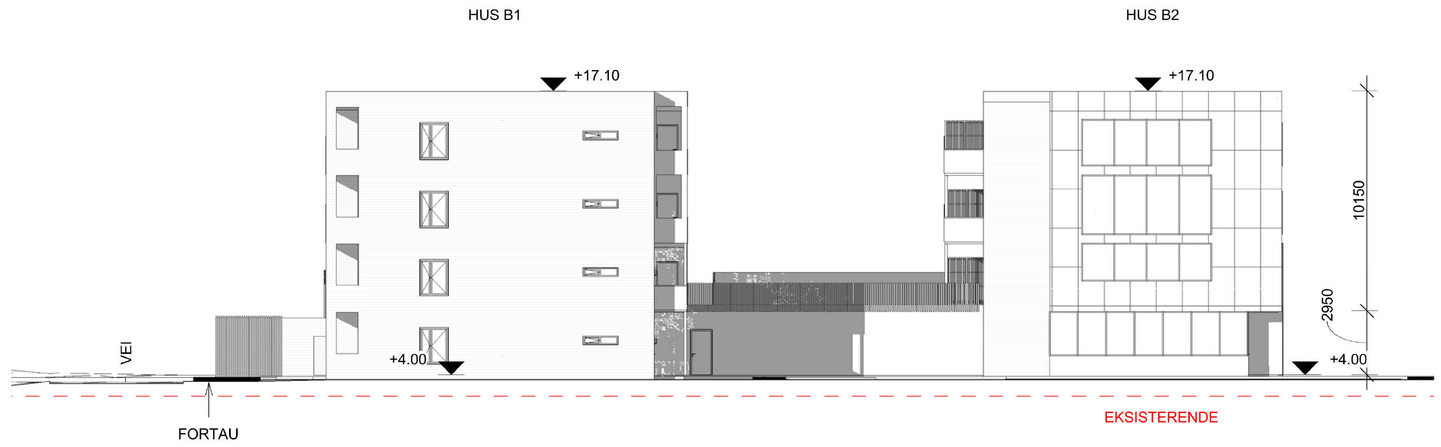
08.04.2014 09:06:00 C:\Revit\2014\Strandkanten_Sentralfil_TAG_bl.rvt



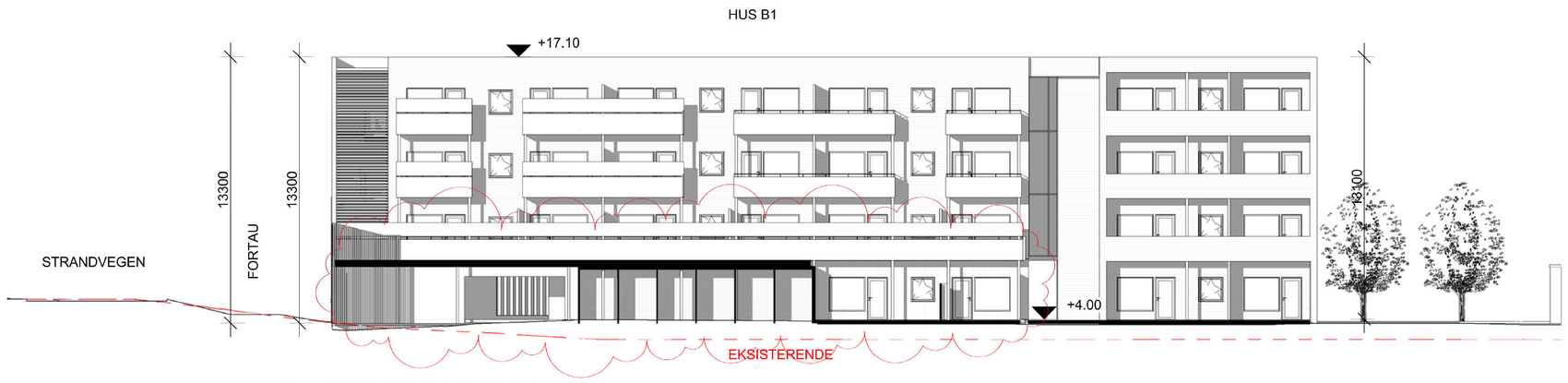
Nord FASADE HUS B1



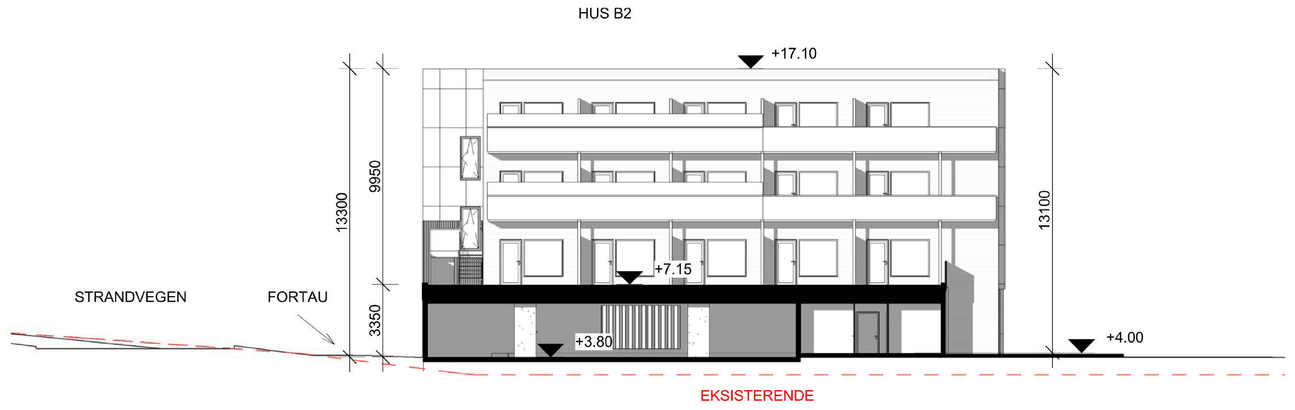
Nord FASADE HUS B2



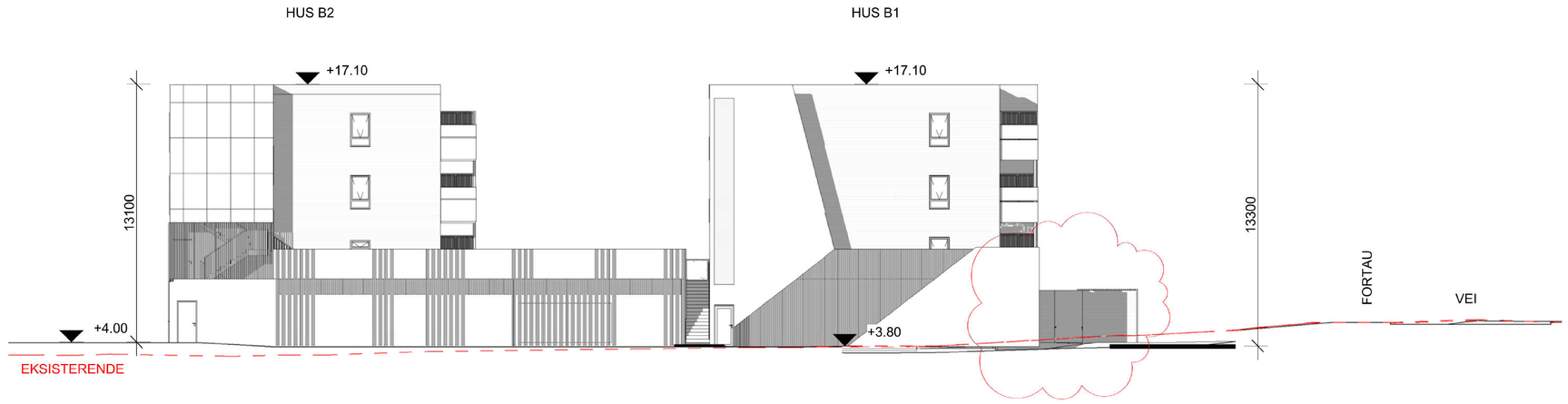
Øst FASADE HUS B1-B2



Sør FASADE HUS B1



Sør FASADE HUS B2

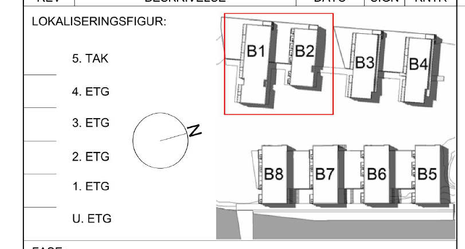


Vest FASADE HUS B1-B2

EKSISTERENDE TERRENG

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
D	Endringssøknad	08.04.14	BIT	NK
C	Nytt Garasjeanlegg	08.11.13	AEN	AEN
B	Ny sjakt+ kjøkken	12.09.13	AEN	AEN
A	Rammesøknad	23.08.13	MH	AEN

LOKALISERINGSFIGUR:



FASE:
Forprosjekt

PROSJEKTNAVN:
Sjøsia

GNR: 119
BNR: 2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitektor.no

SELVAAG BOLIG
Besoksadresse: Lorenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER: T1302
FAG: ARK
SAKSBEHANDLER: BIT
TEGNET AV: MH
KONTROLLERT AV: BIT
TEGNINGSDATO: 19.12.13

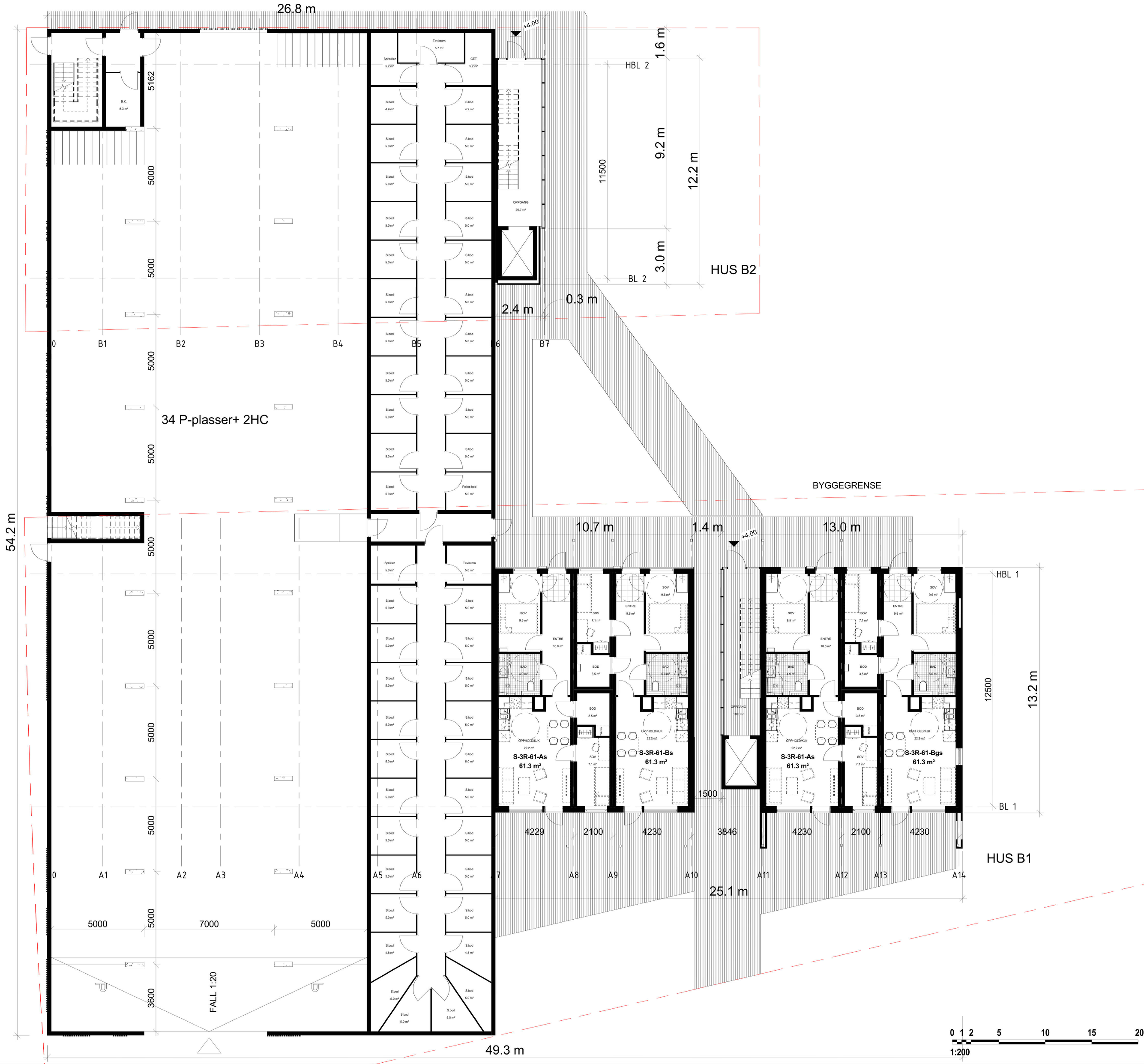
STATUS:
Rammesøknad

BESKRIVELSE:
FASADER HUS B1-B2

0 1 2 5 10 15 20
1:200

MÅLESTOKK A1: 1 : 200
TEGNINGSNUMMER: A41-B1-B2-FA-101
Rev. D
MÅLESTOKK A3: 1 : 400
MODELLNAVN:
Rev. D

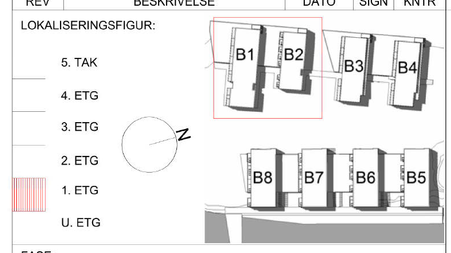
08.04.2014 11:16:56 C:\Revit\2014\Strandkanten_Sentralfil_TAG_bil.rvt



Plan 01 - Hus 1-2
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



FASE:
Rammesøknad

PROSJEKTNAVN:
Strandkanten Tromsø

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitektor.no

SELVAAG BOLIG
Besoksadresse: Lorenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
ABB	22.08.13

STATUS:

BESKRIVELSE:
TRIN B1-B2 Plan 01

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	**A20-B1-B2-PL-100**	
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1:200		

23.08.2013 16:06:55 C:\Users\aen\Documents\Strandkanten_Sentralfil_TAG_aen.rvt



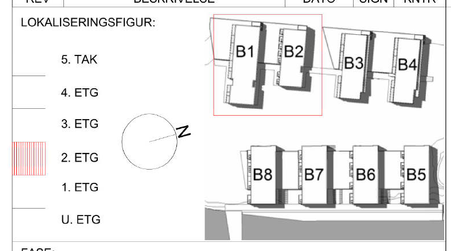
Plan 02 - Hus 1-2
1 : 100

0 1 2 5 10 15 20
1:200

BYGGEGRENSE

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



FASE:
Rammesøknad

PROSJEKTNAVN:
Strandkanten Tromsø

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 32p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitektor.no

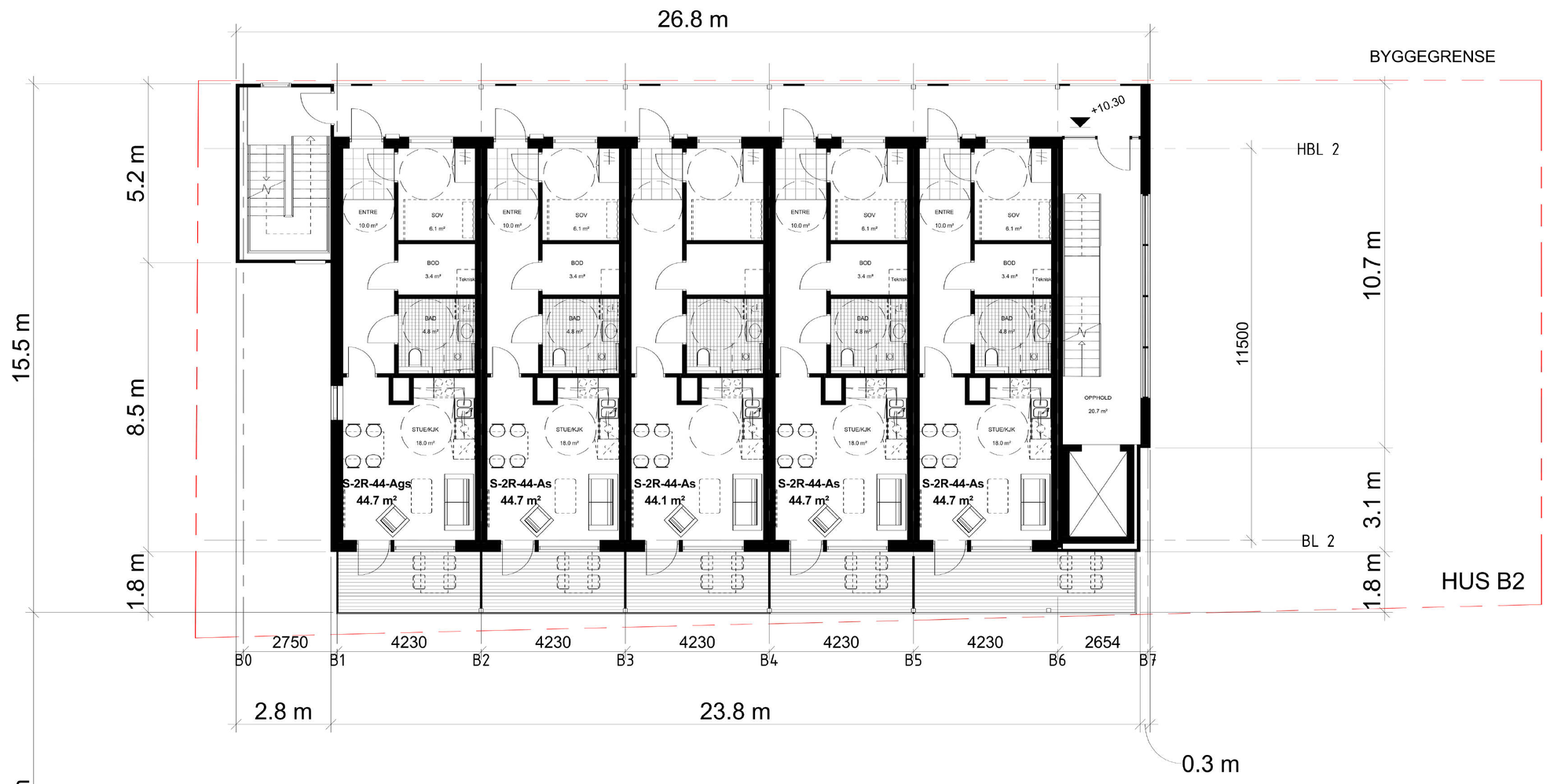
SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lorenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel. +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
ABB	22.08.13
STATUS:	

BESKRIVELSE:
TRIN B1-B2 Plan 02

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A20-B1-B2-PL-200	
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1:200		

23.08.2013 16:07:03 C:\Users\aen\Documents\Strandkanten_Sentralfil_TAG_aen.rvt



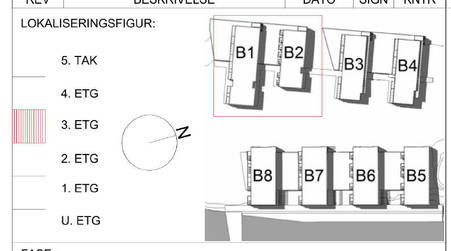


Plan 03 - Hus 1-2
1 : 100

0 1 2 5 10 15 20
1:200

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



FASE:
Rammesøknad

PROSJEKTNAVN:
Strandkanten Tromsø

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33b / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besoksadresse: Loremvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
ABB	22.08.13

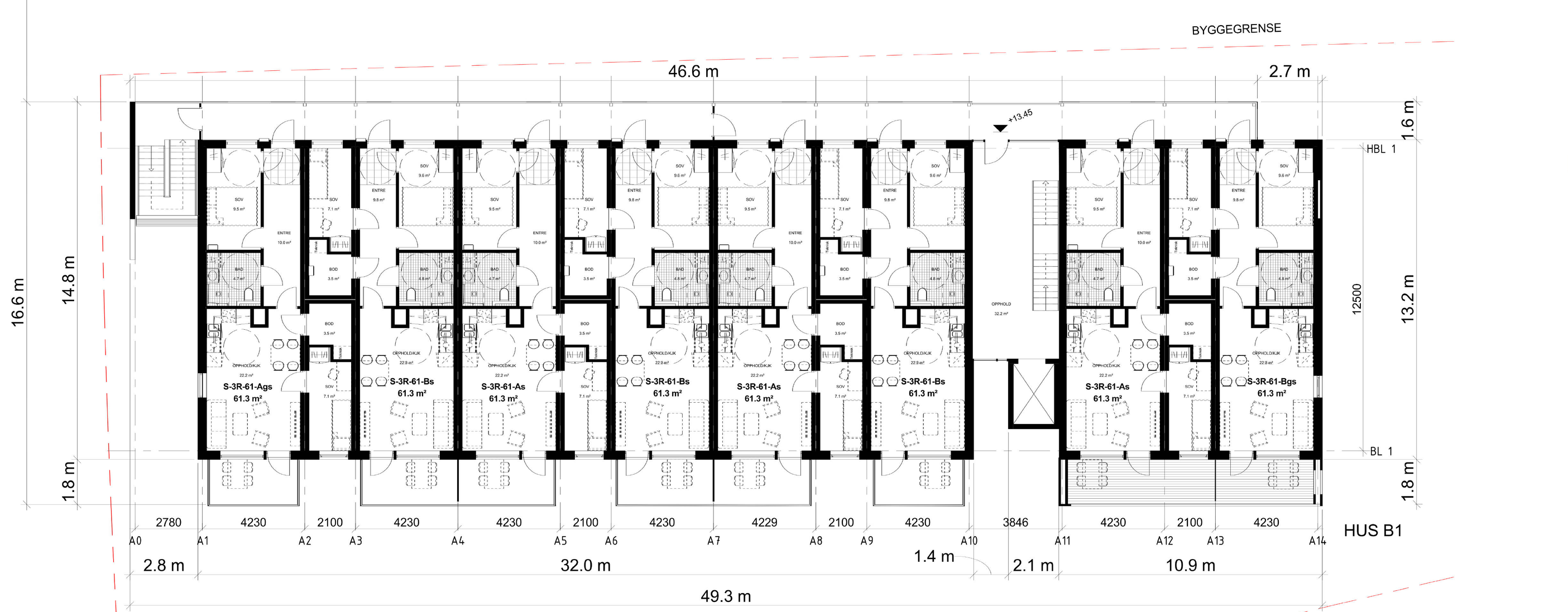
STATUS:

BESKRIVELSE:
TRIN B1-B2 Plan 03

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A20-B1-B2-PL-300	
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1:200		

23.08.2013 16:07:14 C:\Users\aen\Documents\Strandkanten_Sentrafil_TAG_aen.rvt





Plan 04 - Hus 1-2
1 : 100

0 1 2 5 10 15 20
1:200

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

FASE:
Rammesøknad

PROSJEKTNAVN:
Strandkanten Tromsø

GNR:	BNR:
119	2

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33p / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besoksadresse: Lorenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Okern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T1302	ARK
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
BIT	AEN
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
ABB	22.08.13

STATUS:

BESKRIVELSE:
TRIN B1-B2 Plan 04

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A20-B1-B2-PL-400	
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1:200		

23.08.2013 16:07:21 C:\Users\aen\Documents\Strandkanten_Sentrafil_TAG_aen.rvt

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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 5 100/4 900/5 400 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.