Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ



PROPR.NO

Selger
Hanna Sandsdalen
95188436

Prisantydning
2 050 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5501 Gnr. 118 Bnr. 1552 Andelsnr. 25

Sentralt beliggende, oppgradert og påkostet 2-roms med nytt kjøkken (2023), heis og lav fastrente

PRISANTYDNING
kr 2 050 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 781 471 kr

TOTALPRIS
kr 2 831 471 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 14 878 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 344 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
26kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
1 927kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2009











Elfa skyvedørsgarderobe med mye oppbevaring til høyre på bildet





Integrerte hvitevarer og mikrobølgeovn







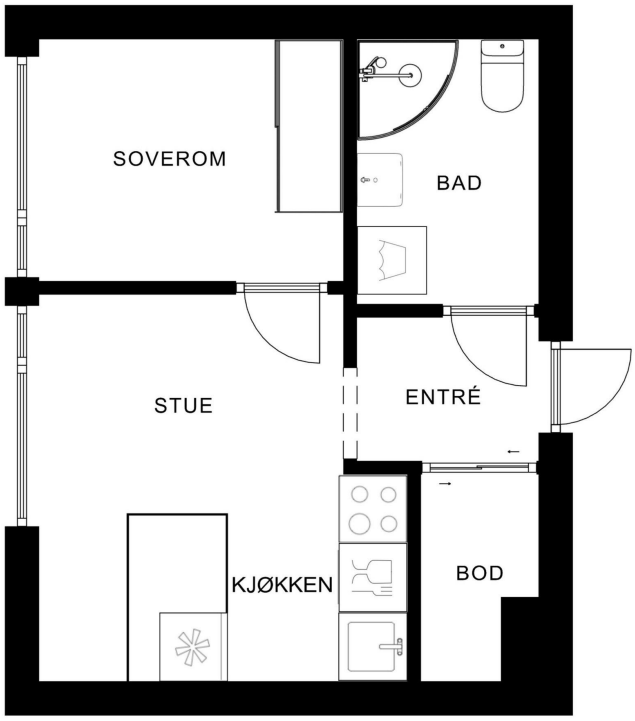
Liten oppbevaringsnisje til høyre, med elfa garderobeløsning


AEG









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

Velkommen til Wanny Woldstads veg 129 – en oppgradert og arealeffektiv 2-roms leilighet i 3. etasje med attraktiv beliggenhet på Fagereng.

Kort oppsummert

• Oppgradert 2-roms leilighet
• Kjøkken fra 2023 med kjøkkenøy, spiseplasser og integrerte hvitevarer
• Eget soverom
• Nytt gulv i stue, kjøkken og soverom
• Malte overflater
• Garderobeløsninger fra Elfa
• Praktisk oppbevaringsnisje med Elfa-system
• Effektiv planløsning (26 m² BRA)
• Heis i bygget
• Stor bod i innendørs bodanlegg
• Innendørs sykkelparkering
• Lave felleskostnader
• Fastrente på fellesgjeld: 2,88 %
• Busstopp rett utenfor boligen
• Direkte buss til UiT, UNN, Jekta og sentrum
• Ca. 4 minutter til lysløypa
• Kort vei til matbutikk, treningssenter og skole

Leiligheten fremstår som oppgradert, moderne og arealeffektiv, med en planløsning som utnytter kvadratmeterne godt. Boligen inneholder oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning, eget soverom, bad og gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er fra 2023 og har kjøkkenøy samt integrerte hvitevarer. Kjøkkenøyen gir gode arbeidsflater og fungerer også som spiseplass med sitteplasser, noe som utnytter rommet på en smart måte og bidrar til en sosial og praktisk løsning i oppholdsrommet.

I stue, kjøkken og soverom er det lagt nytt gulv, og overflater er malt, noe som gir boligen et lyst og oppdatert preg.

Soverommet er separat fra oppholdsrommet og har garderobeløsning fra Elfa som gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har også en praktisk oppbevaringsnisje med Elfa-system som

bidrar til en ryddig og funksjonell løsning i en arealeffektiv leilighet.

Leiligheten ligger i et bygg med heis og har i tillegg tilgang til en stor bod i innendørs bodanlegg. Det er også innendørs sykkelparkering i bygget, og gratis gjesteparkering.

Boligen passer godt for førstegangskjøpere, studenter eller som pendlerbolig, med en effektiv planløsning og sentral beliggenhet på Tromsøya.

Leiligheten fremstår som oppgradert og innflyttingsklar. Deler av møblementet kan eventuelt medfølge etter nærmere avtale.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område på Fagereng, med kort vei til både natur, kollektivtransport og sentrale destinasjoner i Tromsø.

Fra boligen er det kun ca. 4 minutters gange til lysløypa, som byr på flotte tur- og treningsmuligheter året rundt.

Det er busstopp rett utenfor leiligheten, med direkte bussforbindelser til blant annet:

- Jekta Storsenter
- Universitetet i Tromsø (UiT)
- Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN)
- Tromsø sentrum

I nærområdet finner du også dagligvarebutikk, treningssenter og skole, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Beliggenheten gjør boligen svært praktisk for studenter, pendlere og de som jobber ved UNN eller i sentrum.

Annet

Deler av møblementet kan eventuelt medfølge etter nærmere avtale.

Ta kontakt ved interesse eller spørsmål om boligen.

Omkostninger

2 050 000 kr (Prisantydning)
781 471 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 831 471 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

2 840 761 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:

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

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.

Tilstandsrapport

TAKST HEIMEN
Når det må være riktig

Boligbygg med flere boenheter

Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ

TROMSØ kommune

gnr. 118, bnr. 1552

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22455-1084 **Referansenummer:** GG9555

Foretak: Takst Heimen AS **Takstingeniør:** Harald Ribe **Vår ref:** Hanna Sandsdalen

TAKST HEIMEN
Når det må være riktig

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKST HEIMEN AS

Utførende takstingeniør er NITO-sertifisert og har mastergrad (MSc) fra NTNU med spesialisering innen eiendomsutvikling, byggekunst og arkitektur. I tillegg har takstingeniøren utdannelse fra Norsk Eiendomsakademi (NEAK) og Norsk Takstakademi (NTAK). Takstselskapet er godkjent våtromsbedrift etter Byggebransjens våtromsnorm FFV innen fagområdet taksering og kontroll.

TAKST HEIMEN AS tilbyr laseroppmåling og kontroll av arealet i Autodesk Revit. Vi leverer målsatte 2D-planskisser i farger i alle tilstandsrapporter uten tillegg. Planskissene gir både selger og kjøper en presis oversikt over romstørrelser i kvadratmeter, samt nøyaktige avstander fra vegg til vegg. Dette er samtidig et nyttig verktøy for kjøper ved planlegging av møblering.

Som en ytterligere styrking av dokumentasjonen utfører TAKST HEIMEN AS videoopptak av alle rom og overflater. Dette gir en unik visuell helhet som supplerer de tekniske vurderingene, og sikrer en mer komplett og transparent tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Harald Ribe

Uavhengig Takstingeniør

hr@takstheimen.no

900 26 904

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NEAK NORGES EIENDOMSAKADEMI

NTAK NORGES TAKSTAKADEMI

NTNU

TAKST HEIMEN
Når det må være riktig

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Det er Klikkvinyl på gulv i stue/kjøkken og soverom, parkett på bod.
Veggene har malte plater. Slettmalt himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50. Det registreres en liten kosmetisk hakk i en flis på badgulvet
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektriske varmekabler på stue/kjøkken
Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner. Anlegget fremstår som normalt for byggets alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Vurderingen omfatter forhold som kan påvirke personsikkerhet, inneklima og risiko for skade på bygningen. Eventuelle avvik kan innebære økt risiko for uønskede hendelser, og det anbefales at slike forhold følges opp for å sikre et trygt og forsvarlig bomiljø.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

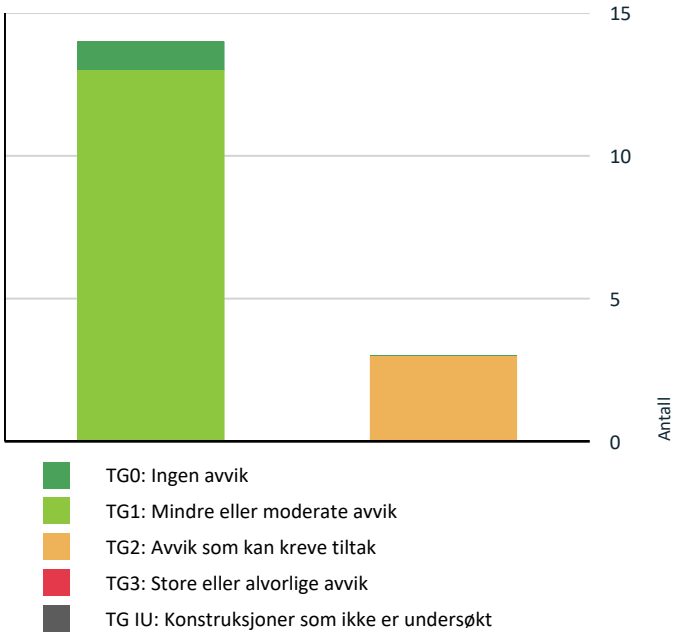
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 13.01.2009

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Varmekabler fungerer ikke på termostat

Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres noe sprukne flis på tre av veggene nederste fliser

Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. For å kunne konkludere med om det ligger mansjett/membran under klemring må det gjøres grundigere undersøkelser enn det som kan fastslås på befaringsdagen og enkel inspeksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Anvendelse
Boligen benyttes til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Kjøkken	Det er etablert nytt utvidet kjøkken fra Kvikk kjøkken med integrerte hvitevarer.
2023	Avtrekk	Nytt ventilasjonsavtrekk fra Røros styres via panel på vegg.
2023	Gulv	Nytt Klikkvinyl på kjøkken/stue og soverom.
2023	Solskjerming	Innvendig montert solavskjerming
2023	Overflater	Nymalt alle rom utenom bad/vaskerom og bod.
2023	Sanitærutstyr	Det er investert i nytt sanitærutstyr som høyskap, servantskap, speilskap og dusjkabinett
2023	Romfornying	Dør til soverom er flyttet for å gjøre stuen større og mer praktisk
2023	Takmontert skinne gardin	Det er montert takskinne for gardin på soverom.
2023	Elfa garderobe	Det er montert Elfa garderobeskap på soverom og på boden.
2023	Ovn	Det er montert app styrt ovn i leiligheten.
2023	Spilevegg	Det er montert spilevegg (ca. 90-100 cm bredde) i stuen
2023	Elektrisk	Nye stikk

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Det er Klikkvinyl på gulv i stue/kjøkken og soverom, parkett på bod. Veggene har malte plater. Slettmalt himling.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Vurdering av avvik:

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

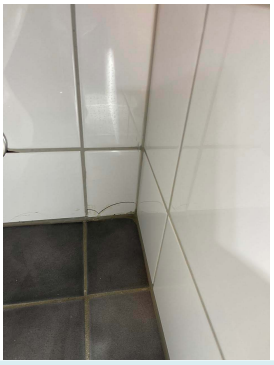
Det registreres noe sprukne flis på tre av veggene nederste fliser

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fliser med sprekker bør skiftes ut, og fuger med riss/sprekker bør utbedres.
Slike skader kan indikere bakenforliggende fuktskader, og det er risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake ytterligere skade.
Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50. Det registreres en liten kosmetisk hakk i en flis på badgulvet

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. For å kunne konkludere med om det ligger mansjett/membran under klemring må det gjøres grundigere undersøkelser enn det som kan fastslås på befaringsdagen og enkel inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og mansjett, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om tettesjiktet er korrekt utført.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre store økonomiske konsekvenser og skade tilstøtende bygningsdeler.

Bygningsdelen nærmer seg forventet teknisk levetid, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting i fremtiden. Aldersrelatert slitasje kan redusere funksjon og tetthet, og tiltak bør planlegges for å opprettholde forsvarlig standard og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

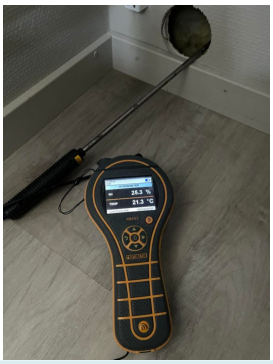
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler på stue/kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmekabler fungerer ikke på termostat

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmekablene bør undersøkes og eventuelt utbedres av kvalifisert elektriker for å sikre korrekt funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert komfort og økt risiko for feil eller overbelastning i det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner. Anlegget fremstår som normalt for byggets alder.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Rapporten omfatter ikke skjulte installasjoner, som elektriske anlegg bak skjulte installasjoner. På generelt grunnlag bør eldre elektriske anlegg kontrolleres ved eierskifte, spesielt hvis det mangler dokumentasjon på oppgraderinger. Kjøper anbefales å innhente samsvarserklæringer for elektriske anlegg der det er mulig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen omfatter forhold som kan påvirke personsikkerhet, inneklima og risiko for skade på bygningen. Eventuelle avvik kan innebære økt risiko for uønskede hendelser, og det anbefales at slike forhold følges opp for å sikre et trygt og forsvarlig bomiljø.

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

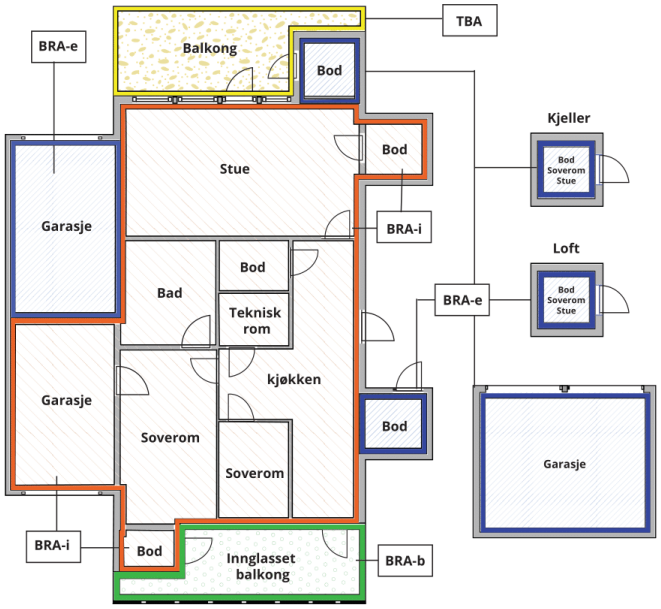
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 3	26	5		31	
SUM	**26**	**5**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom	Sportsbod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023 ved hjelp av Leica lasermåler. Arealmål er kontroller og modellert i Autodesk REVIT.

Ingen hindringer ved oppmålingen. BRA-i inkluderer alt av innervegger og beregner det totale arealet innenfor boligens yttervegger, inkludert inn huker til balkongdør og ytterdør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 13.01.2009

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er oppgradert med blant annet kjøkken utført av fagfolk

Takst Heimen AS
Bergvollvegen 4A
9021 TROMSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Harald Ribe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	118	1552		0	1927 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wanny Woldstads veg 129

Hjemmelshaver
Fagerenga Trias Ii Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG	992708808			Sandsdalen Hanna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokkleilighet sør og vestsiden på Tromsøya omlag 5 km. fra Tromsø sentrum. Leiligheten ligger i et etablert boligområde i bydelen. Området består
hovedsakelig av blokkleiligheter, med adkomst via offentlig veg.
Det er kort avstand til barnehage, skole, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til tur- og friluftsområder, herunder lysløype og stier.
Beliggenheten vurderes som god i forhold til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING 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 kvadratmeter 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.

PERSONVERN

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

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, drenering og utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av Borettslaget/Sameiet. Det samme gjelder bod i felles bodområde der dette er etablert.

Plantegningene som leveres sammen med tilstandsrapporten er utviklet av TAKST HEIMEN AS, og er beskyttet av opphavsrett i henhold til åndsverkloven. Enhver kopiering, endring, distribusjon eller kommersiell bruk uten skriftlig tillatelse fra eieren er ikke tillatt.
Tegningen er utviklet for bruk av eiendomsmegler i forbindelse med boligsalg.
Plassering og størrelse på eksempelvis dører, vinduer, sanitærutstyr, kjøkken og innvendige vegger i den vedlagte målsatte plantegningen kan avvike fra virkeligheten da disse i hovedsak er ment som illustrasjon for bedre helhetsinntrykk av rommet. IVIT□systemet benytter faste avvikskategorier som er ment å fange opp forhold som har betydning for funksjon, sikkerhet eller konstruksjonsmessig risiko. I enkelte tilfeller kan det forekomme mindre feil, slitasje eller avvik av begrenset betydning som ikke faller naturlig inn under noen av de tilgjengelige avvikskategoriene.
Når det i slike tilfeller krysses av for «ingen avvik», betyr dette ikke at bygningsdelen er helt uten feil, men at:

feilen ikke oppfyller kriteriene for de standardiserte avvikskategoriene i IVIT,

feilen ikke vurderes å ha funksjonell eller konstruksjonsmessig konsekvens, og

forholdet derfor ikke skal klassifiseres som et avvik etter IVIT□definisjonene.
Mindre forhold som likevel bør nevnes – som små skader, normal slitasje eller estetiske mangler – beskrives i fritekstfeltet. Dette sikrer en korrekt og nyansert vurdering uten å bruke avvikskategoriene utover sin hensikt.

Egenerklæring

Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Wanny Woldstads veg 129	Wanny Woldstads veg 129	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

26.01.2023

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.

Eier har selv bodd i boligen. Leiligheten har vært leid ut i ca. 6 måneder i forbindelse med studier i utlandet. Utover dette har eier selv benyttet boligen.

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

Sandsdalen, Hanna

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

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Mindre sprekker i enkelte fliser på bad. Dette var til stede da nåværende eier kjøpte leiligheten.

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
Hanna Sandsdalen	**2026-03-05**

Identification

Hanna Sandsdalen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hanna Sandsdalen	05/03-2026 12:19:02	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.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Fagerenga Trias II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag som viser et overskudd på kr 1 367 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 5. februar 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER FOR FAGERENGA TRIAS 2

BORETTSLAG

Følgende endringer foretatt på generalforsamling: 19.05.20 §8-1, 4.ledd, siste endring 16.03.22 i punktene § 1-1, §2-1, §10-2 og §10-5.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslaget

Borettslagets navn er Fagerenga Trias II Borettslag.

Laget består av eiendommen: Gnr. 118, Bnr. 1552 i Tromsø kommune 5401.

1-2 Formål

Fagerenga Trias II Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 50 andeler, hver pålydende kr. 5.000, -

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Videre kan selskaper eie opp til 20 % av leilighetene i borettslaget med det formål å leie disse ut til ansatte i selskapet.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
Forretningsfører har fullmakt til på styrets vegne å foreta godkjennelse av nye erververe.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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

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

For arbeid med eierskiftet og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Borettslagets øvrige andelseiere har ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler. Styret kan inngå avtale med boligbyggelag, som forretningsfører, om forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det i husordensreglene er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller et medlem av husstanden som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.

4-3 Bruksoverlating med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning 1 rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som omfatter mislighold av pliktene i forhold til laget.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

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

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Valg av styre, sammensetning og oppgaver m.v.

8-1. Valg av styre og sammensetning

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2 styremedlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer.

Styreleder velges særskilt og velges for 2 år.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år.

Styreleder og styremedlemmer kan fjernes før utløpet av funksjonstiden med minst 2/3 av de avgitte stemmer i en generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8-5 Særskilt bestemmelse om representasjon før overtakelse av lagets eiendom

Styret har fullmakt til å inngå avtale om kjøp av eiendom som angitt i borettslagets stiftelsesvilkår. Frem til nytt styre velges etter lagets overtakelse av eiendommen fra utbygger, representerer styrets leder borettslaget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører. Styret godkjenner bruk av elektronisk kommunikasjon mellom styret og forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen det som reguleres av lovverket.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

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

10-4 Varsel og innkalling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse [1]
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, og skal påtegne protokollen sammen med to valgte protokollvitner.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt

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

[1] Fastsettelse av styrets godtgjørelse kan vedtas ved behandlingen av borettslagets budsjett

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

13. Forsikring

13-1. Melding av skade.

Alle forsikringsskader skal meldes til et av styremedlemmene først. Deretter blir det avgjort om skaden skal fremmes for forsikringsselskapet.

13-2. Utbedring av skade.

Alle skader som blir håndtert som forsikringsskader skal utbedres i regi av forsikringsselskapet. Styret kan gjøre unntak og akseptere kontantoppgjør i ved spesielle tilfeller.

13-3. Egenandel.

Egenandelen blir belastet andelseier av boenheten der skaden er oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget.

Husordensregler for Fagereng Trias II borettslag

Styret i borettslaget har i medhold av pkt. 4-1 i borettslagets vedtekter fastsatt følgende husordensregler godkjent i ordinær generalforsamling 12.04.2018:

1. **Regler om ro i leiligheten**

   Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

   Når det skal avholdes større selskap som vil pågå etter kl. 23, bes beboer informere sine nærmeste naboer og anmode disse om å si fra dersom det oppstår sjenerende støy.

   Arbeid og vedlikehold i leilighetene som medfører sjenerende støy, opphører mellom kl. 21.00- og kl. 07.00. Søndag skal det ikke forekomme noen form for arbeid som generer støy. Dersom arbeidet varer mer enn en dag, skal det sendes ut nabovarsel.

2. **Hund og katt**

   Hund og katt er tillatt såfremt det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene.

   Av hensyn til allergikere, skal hund/katt ikke oppholde seg i korridor eller heis/trapperom. Det er ikke tillatt å la hund/katt være alene ute i fellesarealet.

   Hunder eller andre kjæledyr skal ikke gjøre fra seg rett utenfor blokken. Bruk skogen.

3. **Grilling**

   Det er ikke tillatt med kullgrill, bruk gass eller elektrisk grill.

4. **Brennbart materiale**

   Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i fellesarealet. Dette gjelder også bodganger og garasje. Reklamemateriell og annen uønsket post skal ikke kastes foran postkassene, men tas med inn og sorteres.

5. **Parkeringsbestemmelser**

   Parkering av egen bil skal skje på den biloppstillingsplass leiligheten er tildelt i garasjekjeller.

   Gjesteparkeringsplassen mellom blokk B4 og B5 og under fronten av blokk B4 er forbeholdt **besøkende** til de to blokkene. Dersom ordningen misbrukes av andelseierne til å parkere bil nr. 2, kan styret inngå avtale med et parkeringsselskap for å håndheve ordningen.

Gjesteparkeringsplassene er skiltet med private skilt. Parkeringstiden er tidsbegrenset.

Beboerne plikter å påse at besøkende biler parkerer på en slik måte at snørydding av gjesteparkeringsplassen ikke hindres. Ettersom snørydding fortrinnsvis vil finne sted mellom kl. 09.00-14.00, skal plassering av besøkende biler i dette tidsrom vinterstid primært gjøres under B4.

Det er ikke tillatt å parkere biler på tunet mellom blokkene B4 og B5

6. Ladding av elektriske biler og hybridbiler

Det er ikke tillatt å lade el-biler fra vanlig strømuttak i garasjen. Det skal installeres egen kurs beregnet på ladding samt at egnet utstyr for formålet skal benyttes. Andelseierne betaler en fast årlig sum fastsatt av styret. Beløpet innbetales over husleien pr. måned.

Styret

Fagerenga Trias II borettslag

26.03.2018

STYRETS ÅRSMELDING 2024

136 – Fagerenga Trias II Borettslag

ORG NR 992 708 808

Styrets årsmelding 2024
For Fagerenga Trias II

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av totalt 50 andeler.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. Nr. 992 708 808 og ligger i Tromsø kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen faste ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Det er avholdt 3 styremøter, samt flere møter pr tlf, alle saker behandlet, tett og godt samarbeid mellom styremedlemmer

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

   Varmekabler svalganger i nr 135/137 er lagt i glidefuger
   Tettet lekkasjer i fasadeplater i front , byttet ut råtne lekter med impregnert og tettet glidefuger på balkonger over disse leilighetene
   Fuging av glidefuge pår balkonger og svalganger er påbegynt
   Maling av stål plater på søyler er påbegynt
   Reparert flere dørpumper.
   Byttet dør takterrasse etter hærverk etter at noen hadde brutt opp døren
   Nye foringer og Sparkling/maling av foringer rundt dør på takterrasse
   Reparasjon av heis i nr 123 etter skade ved levering av varer til andelseier
   Byttet alle lys garasje (reklamasjon og kostnadsfri bytta av disse av innstalllatør)
   Montert nye utelys til led på svalganger i nr 135/137
   Montert nye lys på takterrasse til led
   Montert nye port telefoner i nr 135 og 137, garantitid var gått ut på de gamle levert av Certego
   Innhentet pris og fått prosjektert nytt brannvarsling anlegg i felles areal og leiligheter
   Byttet luker på søppelsug pga elde og slitasje
   Fått byttet dør til leilighet131 etter skade, forsikringssak
   Lagt ut stein rund plen på fellesområde etter episoder hvor biler kjører/rygger på plen

Årlig kontroll av lekeplass, lovpålagt
Montert kamera på bakside og inne i fellesareal
Nye lys i boder i mellongang
Reparasjon av ventilasjon i garasje og rengjøring av denne
Montert ny dør åpner i nr 123 HC vennlig åpner
Montert lys rekkverk front
Nye lys montert i sykkelbod
Ny større kurs fra hovedtavle i tavlerom til sykkelbod i nr 123, slik at det dekker de behov som er i dag og evnt i fremtiden
El sjekk i alle leiligheter og fellesareal
Oppgradering av wifi i garasje til brannvarsling og elbil ladere
Forhandlet frem ny avtale på forsikring, ny leverandør på forsikring er Storebrand
Assistert andelseiere med ulike oppgaver

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Nye fliser i hovedtrapp
Nye fliser foran inngang i 123
Nytt brannvarsling system i fellesareal og leiligheter
Gjennstående arbeider med nye glidefuger på balkonger
Maling av heishus i nr 123 mot nord
Ny dørpumpe i nr 123 i hoveddør
Maling av festepunkt til stålsøyler på balkonger
Oppgradering av gangvei på bakside
Ny asfalt foran garasjeport
Varmekabel for garasje
Asfaltering gangvei mellom Fagerenga trias II og Fagerenga boligsameie ved lekeplass

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor er Alfa Revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 50 boenheter som fordeler seg på følgende måte; 50 andeler.

D. Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Storebrand Forsikring

Egenandel er p.t. kr. 10 000,-

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp opptil 400 000,-
Forsikringen dekker ikke innbo eller løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1 367 496,-. Styret anbefaler at hele settes til annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr. 1 891 033,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av andeler

I 2024 er det solgt 5 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslaget styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Selskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

Kredittrisiko
Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært lav. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

Likviditetsrisiko
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Styret i Fagerenga Trias II Borettslag

Budsjett

2025

136 - Fagerenga Trias II Borettslag



Budsjett

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	2 415 909	
Andre inntekter	4 760 530	
Sum driftsinntekter	**7 176 440**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	172 640	
Driftskostnader	2 412 457	
Sum kostnader	**2 585 097**	
Driftsresultat	4 591 343	
Finansposter		
Finansinntekter	35 967	
Finanskostnader	2 736 276	
Sum finansposter	**-2 700 310**	
Resultat før lån er hensyntatt	**1 891 033**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	1 689 454	
Resultat etter avdrag på lån	**201 579**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

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

agio FORVALTNING

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
16944	1	3 215	3 536
16956	3	3 217	3 539
17616	1	3 342	3 677
17796	1	3 376	3 714
17844	4	3 386	3 724
18084	4	3 431	3 774
18972	7	3 600	3 960
18984	2	3 602	3 962
19344	2	3 670	4 037
19356	2	3 672	4 040
19512	4	3 702	4 072
19548	4	3 709	4 080
19572	1	3 713	4 085
19968	2	3 789	4 167
20208	3	3 834	4 218
20220	1	3 836	4 220
20424	1	3 875	4 263
20844	1	3 955	4 350
21036	1	3 991	4 390
21432	1	4 066	4 473
21624	1	4 103	4 513
22200	2	4 212	4 633
23184	1	4 399	4 839
Sum andel felleskostnader		**183 023**	**201 326**
Sum årlig		**2 196 281**	**2 415 909**

Endring av felleskostnader **10 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: **201 579**

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

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

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3110	Kabel-TV	50	519	311 400	558	334 800
Sum						**334 800**

Kommentar til endringen

Endring iht. pris pr. andel pr. mnd.

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	4 800	
3106	Avdrag lån	1 226 754	1 689 454
3107	Renter lån	2 091 960	2 736 276
	Sum		**4 425 730**

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300	Leie lokale	7 125	9 500	9 975		9 975	
6310	Leie container/søppelkjøring	9 093	12 124	12 730	20 000	20 000	
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	191 772	255 696	268 481	275 000	275 000	*Kommunen har fakturert kr. 65 879 i renovasjon, vann og avløp pr. kvartal i 2024*
6340	Elektrisk energi	61 747	82 329	86 446		86 446	
6360	Renhold	76 399	101 865	106 959		106 959	*Fast avtale på kr. 8 689 pr. mnd.*
6490	Annen leiekostnad	0	0	0		0	
6491	Leiekostnad garasje/parkering	8 400	11 200	11 760		11 760	*Leie av parkeringsplass fra andelshavere*
6520	Verktøy, utstyr m.m.	13 980	18 640	19 572	10 000	10 000	
6550	Driftsmateriale	0	0	0		0	
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	463	617	648		648	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	71 627	95 503	100 278	200 000	200 000	*Hovedsakelig arbeid av Troms Byggforvaltning*
6602	VVS	10 735	14 313	15 029	5 000	5 000	
6603	Elektro	639 971	853 295	895 959	250 000	250 000	*El-konrtoll og varmematter. Posten må vurderes av styret*
6605	Heiskostnader	70 584	94 112	98 818		98 818	
6607	Driftsmaterialer	10 968	14 624	15 355	5 000	5 000	
6609	Brannanlegg	0	0	0	265 000	265 000	*Nytt brannvarslingssystem*
6611	Malingsarbeid	0	0	0		0	
6612	Ventilasjonsanlegg	44 506	59 341	62 308		62 308	
6614	Garasjeanlegg	5 932	7 909	8 305		8 305	
6617	Skadedyrskontroll	9 224	12 299	12 914		12 914	
6622	Elbil-lading	0	0	0	18 000	18 000	
6641	Kostnader dugnad	1 058	1 411	1 481		1 481	
6700	Honorar revisjon	8 689	8 689	9 123	11 800	11 800	*Justeres med KPI, pris for regnskapsåret 2024 som vil faktureres i 2025*
6704	Beboerportal	0	0	0		0	
6705	Honorar forretningsførsel	71 502	71 502	75 077	80 000	80 000	*Justeres med KPI hvert år.*
6706	Honorar konsulent	5 250	7 000	7 350		7 350	
6720	Juridisk bistand	2 438	3 251	3 413		3 413	
6780	Snøbrøyting	58 997	78 663	82 596		82 596	*A. Markussen*
6785	Vedlikehold uteareal	66 305	88 407	92 827	50 000	50 000	*Spyling, kosting og setting av skiferblokker i 2024*
6800	Kontorrekvisita	1 155	1 540	1 617		1 617	
6900	Telefon	0	0	0		0	
6906	Kabel-TV og Internett	235 168	313 557	329 235	335 000	335 000	*Telenor fakturerer kr. 83 700 pr. kvartal i 2024*
6940	Porto	0	0	0		0	
7000	Drivstoff	395	527	553		553	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	0	0	0		0	
7500	Forsikringspremie	121 001	161 335	169 401		169 401	
7710	Styre- og generalforsamling	0	0	0		0	
7715	Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750	Eiendoms- og festeavgift	150 207	200 276	210 290		210 290	*Kommunen har fakturert kr. 49 709 i eiendomsskatt pr. kvartal i 2024*
7770	Bankgebyrer	-62	-83	-87	2 000	2 000	*Bonord krediterte kr. 630 i 2024, for bankgebyrer tilbake til 2016, derfor står posten i minus*
7780	Velferd	588	784	823		823	
7790	Andre kostnader	4 935	6 580	6 909	10 000	10 000	*Uforusette kostnader*
	Sum	**1 960 152**	**2 586 806**	**2 716 146**	**1 536 800**	**2 412 457**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
	Styre- og lønnskostnader						
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330	Styrehonorar	160 000	160 000	168 000	160 000	160 000	*iht. protokoll fra ordinær generalforsamling*
5190	Feriepenger	0	0	0		0	
5945	Pensjon	0	0	0		0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	12 640	12 640	13 272		12 640	
	Sum	**172 640**	**172 640**	**181 272**	**160 000**	**172 640**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	15 434	15 434	16 206	*NOK 15 434,- gjelder utbytte for hele 2024*
8050	Annen renteinntekt	14 115	18 820	19 761	*Renteinntekt på bankkonti*
	Sum	**29 549**	**34 254**	**35 967**	

	Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	2 736 276	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	1 689 454	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**4 425 730**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	16 715 004
Restlån pr. 01.01.	95 546 794
Rentesats	2,88 %
Avdrag budsjettår	1 689 454
Rente budsjettår	2 736 276
Sum budsjettår	4 425 730

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Borettslaget har fastrente frem til 01.07.2033.

Fordeling av lån 16715004

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,028	2 651 622	6 328	3 907	10 235
	2	0,027	2 563 235	6 117	3 777	9 894
	3	0,020	1 944 523	4 641	2 865	7 506
	4	0,021	2 032 911	4 852	2 995	7 847
	5	0,012	1 149 036	2 742	1 693	4 435
	6	0,018	1 705 877	4 071	2 514	6 585
	7	0,013	1 210 908	2 890	1 784	4 674
	8	0,034	3 270 334	7 805	4 819	12 623
	9	0,021	2 032 911	4 852	2 995	7 847
	10	0,021	2 006 394	4 788	2 956	7 745
	11	0,024	2 271 557	5 421	3 347	8 768
	12	0,019	1 811 942	4 324	2 670	6 994
	13	0,008	751 293	1 793	1 107	2 900
	14	0,021	1 988 717	4 746	2 930	7 676
	15	0,021	2 006 394	4 788	2 956	7 745
	16	0,018	1 723 555	4 113	2 540	6 653
	17	0,013	1 281 617	3 059	1 888	4 947
	18	0,013	1 210 908	2 890	1 784	4 674
	19	0,023	2 209 685	5 273	3 256	8 529
	20	0,036	3 447 109	8 227	5 079	13 306
	21	0,022	2 121 298	5 062	3 126	8 188
	22	0,022	2 077 104	4 957	3 061	8 018
	23	0,016	1 502 586	3 586	2 214	5 800
	24	0,020	1 900 329	4 535	2 800	7 335
	25	0,008	795 487	1 898	1 172	3 071
	26	0,022	2 077 104	4 957	3 061	8 018
	27	0,022	2 077 104	4 957	3 061	8 018
	28	0,019	1 811 942	4 324	2 670	6 994
	29	0,014	1 325 811	3 164	1 954	5 118
	30	0,013	1 237 424	2 953	1 823	4 776
	31	0,023	2 209 685	5 273	3 256	8 529
	32	0,034	3 234 979	7 720	4 767	12 487
	33	0,032	3 093 559	7 383	4 558	11 941
	34	0,017	1 626 328	3 881	2 396	6 278
	35	0,009	830 842	1 983	1 224	3 207
	36	0,022	2 121 298	5 062	3 126	8 188
	37	0,022	2 121 298	5 062	3 126	8 188
	38	0,019	1 856 136	4 430	2 735	7 165
	39	0,015	1 414 199	3 375	2 084	5 459
	40	0,014	1 325 811	3 164	1 954	5 118
	41	0,024	2 253 879	5 379	3 321	8 700
	42	0,033	3 190 786	7 615	4 702	12 316
	43	0,019	1 820 781	4 345	2 683	7 028
	44	0,009	866 197	2 067	1 276	3 344
	45	0,023	2 165 492	5 168	3 191	8 359
	46	0,023	2 165 492	5 168	3 191	8 359
	47	0,020	1 944 523	4 641	2 865	7 506
	48	0,015	1 423 037	3 396	2 097	5 493
	49	0,014	1 334 650	3 185	1 967	5 152
	50	0,025	2 351 105	5 611	3 464	9 075
Sum	**50**	**1**	**95 546 794**	**228 023**	**140 788**	**368 811**

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

136 Protokoll ordinær generalforsamling 2025 Ikke signert

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra generalforsamling 2025

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Org.nr. 992708808

Protokoll fra generalforsamling 2025

Boligselskap	**136 - Fagerenga Trias II Borettslag**
Organisasjonsnummer:	992708808
Dato:	27.02.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25 – 1. etasje

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

11 antall stemmeberettigede til stede
11 antall andelshavere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Vibeke Jensen-Aaris og Hilde Rosøy ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 160 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Ole-Bjørn Fossbakk valgt til 2025
Karin Tove Møller valgt til 2026

Ole-Bjørn Fossbakk og Hilde Rosøy stilte til valg for en periode på 2 år.

Protokolleres: Ole-Bjørn Fossbakk og Hilde Rosøy ble valgt som styremedlemmer ved akklamasjon.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Erik Øwre valgt til 2026

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Tor-Kåre Hemmingsen	2024 - 2026
Styremedlem	Karin Tove Møller	2024 - 2026
Styremedlem	Ole-Bjørn Fossbakk	2025 - 2027
Styremedlem	Hilde Rosøy	2025 - 2027
Varamedlem	Erik Øwre	2024 - 2026

6. Innkomne saker

a) Montering av automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang ved nr. 129 – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av automatisk døråpner over nordøstvendt inngangsdør (mot busstoppet). Denne inngangen brukes daglig av mange beboere. En automatisk døråpner vil gjøre det betydelig lettere å komme seg inn og ut av blokka med barnevogn eller rullestol i sommerhalvåret. Beboere med barnevogn eller rullestol må i dag gå via hele tre dører (til andre siden av blokka, mot bodanlegget) for å komme seg ut, da trappa på sørsiden mangler rampe.

Forslag til vedtak: Det monteres automatisk døråpner over døra til nordøstvent inngangsdør.

Styrets innstilling: Styret er enig i forslag til vedtak, og har innhentet tilbud på dørpumpe fra Arctic Installasjon. Tilbudet inkluderer ferdig montert dørpumpe med bryter og opplegg av strøm til kr. 44 900,- inkludert mva.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

b) Montering av rampe i trapp ved sørvestvendt inngang – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av rampe i trapp utenfor sørvestvendt inngang til nr. 129. Det kan tenkes at trappa er for bratt til at det lar seg gjøre, men det foreslås å utrede muligheten. Forslaget kan sees i sammenheng med forslag om automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang til nr. 129 (mot busstoppet), og har som formål å forenkle tilgangen til blokka for beboere med barnevogn og rullestol. I dag må beboere og gjester med barnevogn/rullestol gå inn og ut via motsatt side av blokka ved bodanlegget, gjennom hele tre dører. En rampe i trappa ved sørvestvendt inngang vil gjøre det lettere å komme seg inn og ut av blokka, også i vinterhalvåret når stien til busstoppet på nordsiden er full av snø. Forslagsstiller går ut fra at det er planlagt en oppgradering/reparasjon av trappen som i dag har løse fliser, og eventuell montering av rampe kan gjerne gjøres som ledd i denne oppgraderingen.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for montering av rampe i trapp på sørvestsiden av blokka, og dersom det lar seg gjøre kan rampe monteres som ledd i planlagt oppgradering/flislegging av trappen.

Protokolleres: Forslaget ble enstemmig vedtatt. Det ble supplert med at styret også skal utrede kostnadsramme for platå ved samme inngang, ev. se på rampe ved alternativ inngang.

c) Elektrikerabonnement fra Arctic Installasjon AS – Innmeldt av styret

Styret fremmer sak om at borettslaget inngår avtale om elektrikerabonnement hos Arctic Installasjon AS. Se tilbud vedlagt innkallingen til generalforsamling for nærmere info om hva som inngår i abonnementet. Abonnementet koster kr. 395 pr. leilighet pr. måned.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår avtale om elektriker abonnement hos Arctic Installasjon AS.

Protokolleres: Saken ble trukket av forslagsstiller.

d) Endring av borettslagets vedtekter punkt 4-1 – Innmeldt av styret

Solavskjerming/markiser – punkt 4-1 i borettslagets vedtekter

«Dersom andelshaver skal montere solavskjerming/markiser skal det sendes søknad til styret hvor det fremkommer informasjon om leverandør og fargevalg. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fargevalg kan anses som saklig grunn.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å vedtektsfeste retningslinjer for installasjon av solavskjerming/markiser, dette for å sikre et helhetlig utseende på bygget og at det ikke skal settes opp installasjoner med sjenerende farger.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

e) Endring av borettslagets vedtekter punkt 5-1 – Innmeldt av styret

Balansert ventilasjon – punkt 5-1 i borettslagets vedtekter

«Ved reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem i andeler dekker borettslaget inntil kr. 12 000. Overskytende beløp skal dekkes av andelshaver. Dette betinger at andelshaver har overhold sin vedlikeholdsplikt, herunder årlig byttet filter i ventilasjonssystemet. Hvis det viser seg at andelshavers vedlikeholdsplikt ikke er overholdt, vil hele kostnaden for reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem tilfalle andelshaver. Borettslaget sørger for bestilling av reparasjon eller utskiftning av ventilasjon, og kostnad vil gjøres opp mellom andelshaver og borettslaget.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å avklare kostnaden tilknyttet ventilasjonssystemet, da det den siste tiden har medgått mye tid og penger for reparasjoner og utskiftning av ventilasjonssystemer. I mange tilfeller er det manglende vedlikehold fra andelshavers side.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

Protokolleres: Saken trekkes.

f) Endring av borettslagets husordensregler punkt 1 – Innmeldt av styret

Regler om ro i leiligheten – endring av punkt 1 i borettslagets husordensregler

Siste avsnitt i punktet blir erstattet med:
«Generelt skal arbeid og vedlikehold i leilighetene opphøre mellom kl. 21:00 og 07:00. På søndager og bevegelige helligdager skal det ikke forekomme noe arbeid som genererer støy. Det samme gjelder lørdager mellom kl. 16:00 og 09:00.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt med 8 stemmer imot og 2 blanke stemmer.

g) Endring av borettslagets husordensregler punkt 6 – Innmeldt av styret

Lading av elektriske biler og hybridbiler – endring av punkt 6 i borettslagets husordensregler

Avsnittet endres til:
«Det er ikke tillatt å lade el-biler fra vanlig strømuttak i garasjen. Det skal installeres egen kurs beregnet på lading, samt at egnet utstyr for formålet skal benyttes. Det er etablert et system for betaling av lading, som går via borettslagets leverandør. Oppgjør for elbil lading går dermed ikke via borettslaget.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:30

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Org.nr. 992708808

14.02.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**136 - Fagerenga Trias II Borettslag**
Organisasjonsnummer:	992708808
Dato:	27.02.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25 – 1. etasje
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

   Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

   Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honoraret for den siste perioden har vært kr. 160 000,-. Styret foreslår å holde honoraret likt for kommende styreperiode 2025-2026.

   Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 blir fastsatt kr. 160 000,-.

5. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Ole-Bjørn Fossbakk valgt til 2025
Karin Tove Møller valgt til 2026

Ole-Bjørn Fossbakk er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Ole-Bjørn Fossbakk stiller til gjenvalg for en periode på 2 år.
Hilde Rosøy stiller til valg for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Ole-Bjørn Fossbakk og Hilde Rosøy velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Erik Øwre valgt til 2026.

6. Innkomne saker

a) Montering av automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang ved nr. 129 – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av automatisk døråpner over nordøstvendt inngangsdør (mot busstoppet). Denne inngangen brukes daglig av mange beboere. En automatisk døråpner vil gjøre det betydelig lettere å komme seg inn og ut av blokka med barnevogn eller rullestol i sommerhalvåret. Beboere med barnevogn eller rullestol må i dag gå via hele tre dører (til andre siden av blokka, mot bodanlegget) for å komme seg ut, da trappa på sørsiden mangler rampe.

Forslag til vedtak: Det monteres automatisk døråpner over døra til nordøstvent inngangsdør.

Styrets innstilling: Styret er enig i forslag til vedtak, og har innhentet tilbud på dørpumpe fra Arctic Installasjon. Tilbudet inkluderer ferdig montert dørpumpe med bryter og opplegg av strøm til kr. 44 900,- inkludert mva.

b) Montering av rampe i trapp ved sørvestvendt inngang – Innmeldt av Eline Tylden og Sindre Skåland

Det foreslås montering av rampe i trapp utenfor sørvestvendt inngang til nr. 129. Det kan tenkes at trappa er for bratt til at det lar seg gjøre, men det foreslås å utrede muligheten. Forslaget kan sees i sammenheng med forslag om automatisk døråpner ved nordøstvendt inngang til nr. 129 (mot busstoppet), og har som formål å forenkle tilgangen til blokka for beboere med barnevogn og rullestol. I dag må beboere og gjester med barnevogn/rullestol gå inn og ut via motsatt side av blokka ved bodanlegget, gjennom hele tre dører. En rampe i trappa ved sørvestvendt inngang vil gjøre det lettere å komme seg inn og ut av blokka, også i vinterhalvåret når stien til busstoppet på nordsiden er full av snø. Forslagsstiller går ut fra at det er planlagt en oppgradering/reparasjon av trappen som i dag har løse fliser, og eventuell montering av rampe kan gjerne gjøres som ledd i denne oppgraderingen.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for montering av rampe i trapp på sørvestsiden av blokka, og dersom det lar seg gjøre kan rampe monteres som ledd i planlagt oppgradering/flislegging av trappen.

c) Elektrikerabonnement fra Arctic Installasjon AS – Innmeldt av styret

Styret fremmer sak om at borettslaget inngår avtale om elektrikerabonnement hos Arctic Installasjon AS. Se tilbud vedlagt innkallingen til generalforsamling for nærmere info om hva som inngår i abonnementet. Abonnementet koster kr. 395 pr. leilighet pr. måned.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår avtale om elektriker abonnement hos Arctic Installasjon AS.

d) Endring av borettslagets vedtekter punkt 4-1 – Innmeldt av styret

Solavskjerming/markiser – punkt 4-1 i borettslagets vedtekter

«Dersom andelshaver skal montere solavskjerming/markiser skal det sendes søknad til styret hvor det fremkommer informasjon om leverandør og fargevalg. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fargevalg kan anses som saklig grunn.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å vedtektsfeste retningslinjer for installasjon av solavskjerming/markiser, dette for å sikre et helhetlig utseende på bygget og at det ikke skal settes opp installasjoner med sjenerende farger.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

e) Endring av borettslagets vedtekter punkt 5-1 – Innmeldt av styret

Balansert ventilasjon – punkt 5-1 i borettslagets vedtekter

«Ved reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem i andeler dekker borettslaget inntil kr. 12 000. Overskytende beløp skal dekkes av andelshaver. Dette betinger at andelshaver har overhold sin vedlikeholdsplikt, herunder årlig byttet filter i ventilasjonssystemet. Hvis det viser seg at andelshavers vedlikeholdsplikt ikke er overholdt, vil hele kostnaden for reparasjon eller utskiftning av ventilasjonssystem tilfalle andelshaver. Borettslaget sørger for bestilling av reparasjon eller utskiftning av ventilasjon, og kostnad vil gjøres opp mellom andelshaver og borettslaget.»

Styrets bakgrunn for saken: Styret ønsker å avklare kostnaden tilknyttet ventilasjonssystemet, da det den siste tiden har medgått mye tid og penger for reparasjoner og utskiftning av ventilasjonssystemer. I mange tilfeller er det manglende vedlikehold fra andelshavers side.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte vedtektsendring.
Saken skal fattes med 2/3 flertall.

f) Endring av borettslagets husordensregler punkt 1 – Innmeldt av styret

Regler om ro i leiligheten – endring av punkt 1 i borettslagets husordensregler

Siste avsnitt i punktet blir erstattet med:
«Generelt skal arbeid og vedlikehold i leilighetene opphøre mellom kl. 21:00 og 07:00. På søndager og bevegelige helligdager skal det ikke forekomme noe arbeid som genererer støy. Det samme gjelder lørdager mellom kl. 16:00 og 09:00.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

g) Endring av borettslagets husordensregler punkt 6 – Innmeldt av styret

Lading av elektriske biler og hybridbiler – endring av punkt 6 i borettslagets husordensregler

Avsnittet endres til:
«Det er ikke tillatt å lade el-biler fra vanlig strømuttak i garasjen. Det skal installeres egen kurs beregnet på lading, samt at egnet utstyr for formålet skal benyttes. Det er etablert et system for betaling av lading, som går via borettslagets leverandør. Oppgjør for elbil lading går dermed ikke via borettslaget.»

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar overnevnte endring.
Saken skal fattes med alminnelig flertall.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024
- Revisors beretning
- Tilbud elektrikerabonnement

Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 136 - Fagerenga Trias II Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

STYRETS ÅRSMELDING 2024

136 – Fagerenga Trias II Borettslag

ORG NR 992 708 808

Styrets årsmelding 2024
For Fagerenga Trias II

_____

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av totalt 50 andeler.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. Nr. 992 708 808 og ligger i Tromsø kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen faste ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Det er avholdt 3 styremøter, samt flere møter pr tlf, alle saker behandlet, tett og godt samarbeid mellom styremedlemmer

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

   Varmekabler svalganger i nr 135/137 er lagt i glidefuger
   Tettet lekkasjer i fasadeplater i front , byttet ut råtne lekter med impregnert og tettet glidefuger på balkonger over disse leilighetene
   Fuging av glidefuge pår balkonger og svalganger er påbegynt
   Maling av stål plater på søyler er påbegynt
   Reparert flere dørpumper.
   Byttet dør takterrasse etter hærverk etter at noen hadde brutt opp døren
   Nye foringer og Sparkling/maling av foringer rundt dør på takterrasse
   Reparasjon av heis i nr 123 etter skade ved levering av varer til andelseier
   Byttet alle lys garasje (reklamasjon og kostnadsfri bytta av disse av innstalllatør)
   Montert nye utelys til led på svalganger i nr 135/137
   Montert nye lys på takterrasse til led
   Montert nye port telefoner i nr 135 og 137, garantitid var gått ut på de gamle levert av Certego
   Innhentet pris og fått prosjektert nytt brannvarsling anlegg i felles areal og leiligheter
   Byttet luker på søppelsug pga elde og slitasje
   Fått byttet dør til leilighet131 etter skade, forsikringssak
   Lagt ut stein rund plen på fellesområde etter episoder hvor biler kjører/rygger på plen

Årlig kontroll av lekeplass, lovpålagt
Montert kamera på bakside og inne i fellesareal
Nye lys i boder i mellongang
Reparasjon av ventilasjon i garasje og rengjøring av denne
Montert ny dør åpner i nr 123 HC vennlig åpner
Montert lys rekkverk front
Nye lys montert i sykkelbod
Ny større kurs fra hovedtavle i tavlerom til sykkelbod i nr 123, slik at det dekker de behov som er i dag og evnt i fremtiden
El sjekk i alle leiligheter og fellesareal
Oppgradering av wifi i garasje til brannvarsling og elbil ladere
Forhandlet frem ny avtale på forsikring, ny leverandør på forsikring er Storebrand
Assistert andelseiere med ulike oppgaver

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Nye fliser i hovedtrapp
Nye fliser foran inngang i 123
Nytt brannvarsling system i fellesareal og leiligheter
Gjennstående arbeider med nye glidefuger på balkonger
Maling av heishus i nr 123 mot nord
Ny dørpumpe i nr 123 i hoveddør
Maling av festepunkt til stålsøyler på balkonger
Oppgradering av gangvei på bakside
Ny asfalt foran garasjeport
Varmekabel for garasje
Asfaltering gangvei mellom Fagerenga trias II og Fagerenga boligsameie ved lekeplass

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor er Alfa Revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 50 boenheter som fordeler seg på følgende måte; 50 andeler.

D. Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Storebrand Forsikring

Egenandel er p.t. kr. 10 000,-

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp opptil 400 000,-
Forsikringen dekker ikke innbo eller løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1 367 496,-. Styret anbefaler at hele settes til annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr. 1 891 033,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av andeler

I 2024 er det solgt 5 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslaget styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Selskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

Kredittrisiko
Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært lav. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

Likviditetsrisiko
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Styret i Fagerenga Trias II Borettslag

136 - Signering årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 944 964	6 925 933	6 947 623	7 176 440
Sum innkrevde felleskostnader		**6 944 964**	**6 925 933**	**6 947 623**	**7 176 440**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	160 000	160 000	160 000	160 000
Personalkostnader	2	12 640	12 640	12 640	12 640
Avskrivninger	3	37 154	17 028	17 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	1 221 279	1 055 676	962 318	944 431
Kabel-TV/Internett		318 869	354 223	311 400	335 000
Renhold		102 465	97 958	104 492	106 959
Energi og brensel	5	88 851	111 271	92 227	86 446
Andre driftskostnader	6	171 062	197 669	153 626	182 367
Revisjonshonorar		8 689	8 950	11 231	11 800
Forretningsførerhonorar		95 336	83 468	89 311	80 000
Konsulenthonorar		5 250	6 120	0	7 350
Andre avg. pliktige honorarer		2 438	0	0	3 413
Forsikring		161 335	144 614	163 415	169 401
Kommunale avgifter	7	457 927	417 910	432 644	485 290
Kontingenter		18 100	17 900	15 000	0
Sum driftskostnader		**2 861 394**	**2 685 426**	**2 525 302**	**2 585 097**
DRIFTSRESULTAT		**4 083 571**	**4 240 507**	**4 422 320**	**4 591 343**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	53 154	46 608	43 410	35 967
Finanskostnader	9	2 769 229	2 830 847	2 789 276	2 736 276
Netto finansposter		**-2 716 074**	**-2 784 239**	**-2 745 866**	**-2 700 310**
ÅRSRESULTAT		**1 367 496**	**1 456 268**	**1 676 455**	**1 891 033**
Overføringer					
Til annen egenkapital		1 367 496	1 456 268	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 367 496**	**1 456 268**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	122 736 688	122 736 688
Maskiner og anlegg	3	0	25 055
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3	72 592	84 691
Sum varige driftsmidler		122 809 280	122 846 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**122 809 280**	**122 846 434**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 720	25 865
Andre kortsiktige fordringer	11	160 300	314 555
Sum fordringer		169 020	340 420
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 349 480	2 708 839
Sum omløpsmidler		**2 518 499**	**3 049 259**
SUM EIENDELER		**125 327 780**	**125 895 693**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		250 000	250 000
Annen egenkapital	13,14	14 027 281	12 659 784
Sum egenkapital		**14 277 281**	**12 909 784**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	95 546 794	97 182 459
Borettsinnskudd	16	14 330 000	14 330 000
Sum langsiktig gjeld		**109 876 794**	**111 512 459**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 124	429 837
Annen kortsiktig gjeld	17	1 026 581	1 043 612
Sum kortsiktig gjeld		**1 173 705**	**1 473 449**
Sum gjeld		**111 050 499**	**112 985 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**125 327 780**	**125 895 693**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen Styrets leder	Karin Tove Møller Styremedlem	Ole-Bjørn Fossbakk Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 5 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 1 Innkrevde felleskostnader

Andel felleskostnader	2 196 276
Kapitalinntekter avdrag	1 635 672
Kapitalinntekter renter	2 789 280
Kabel-TV	311 400
Oppgjør elbilladning	7 536
Andre inntekter	4 800
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 944 964**

Note 2 Personalkostnader

Styrehonorar	160 000
Styrehonorar	**160 000**
Arbeidsgiveravgift	12 640
Personalkostnader	**12 640**
Sum Personalkostnader	**172 640**

Note 3 Anleggsmiddel

	Kameraovervåking	**Snøfreser**	**Sum**
Anskaffelseskost	120 988	49 288	170 276
Akk. av- og nedskr. 01.01.	36 297	24 234	60 531
Årets avskrivninger	12 099	25 055	37 154
Akk. av- og nedskr. 31.12.	48 396	49 288	97 685
Balanseført 31.12.	72 592	0	72 592
Økonomisk levetid	10	10	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

Reparasjon og vedlikehold	71 627
VVS	10 735
Elektro	876 017
Heiskostnader	88 857
Driftsmaterialer	11 587
Ventilasjonsanlegg	82 608
Garasjeanlegg	5 933
Vedlikehold uteareal	73 915
Sum Vedlikehold	**1 221 279**

Note 5 Energi og brensel

Elektrisk energi	88 851
Sum Energi og brensel	**88 851**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 6 Andre driftskostnader

Leie lokale	7 125
Leie container/søppelkjøring	9 352
Leiekostnad garasje/parkering	8 400
Verktøy, utstyr m.m.	21 736
Arbeidsklær og verneutstyr	463
Skadedyrskontroll	11 654
Kostnader dugnad	1 058
Snøbrøyting	94 307
Kontorrekvisita	1 155
Drivstoff	395
Øreavrunding	13
Bankgebyrer	329
Velferd	588
Andre kostnader	14 487
Sum Andre driftskostnader	**171 062**

Note 7 Kommunale avgifter

Renovasjon, vann, avløp o.l.	257 651
Eiendoms- og festeavgift	200 276
Sum Kommunale avgifter	**457 927**

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	37 720
Utbytte Gjensidige Forsikring	15 434
Sum Finansinntekter	**53 154**

Note 9 Finanskostnader

Renter lån 16715004	2 769 229
Sum Finanskostnader	**2 769 229**

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygninger	116 074 188
Garasjeanlegg - Brannalarm	162 500
Tomter og andre grunnarealer	6 500 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**122 736 688**

Bygning og brannalarm i garasjeanlegg er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke bygget eller brannalarmen sin verdi falt under balanseført verdi.

Balanseført verdi tomt: 6 500 000
Gnr 118/bnr 1552
Tomten er kjøpt i 2008.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Omsetning av andelsleiligheter 2024: omsetningsverdi	**Gjennomsnittlig**
1 stk 1-roms leilighet	1 000 000
2 stk 2-roms leilighet	1 790 000
1 stk 3-roms leilighet	2 750 000
1 stk 4-roms leilighet	2 650 000

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

Periodiserte kostnader	160 300
Sum Andre kortsiktige fordringer	**160 300**

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

Driftskonto 1503.06.32432	1 811 651
Plasseringskonto 1503.53.27697	537 828
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 349 480**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	**Annen egenkapital**	**Sum**
Egenkapital 01.01.	250 000	12 659 784	12 909 784
Årets resultat	0	1 367 496	1 367 496
Egenkapital 31.12.	**250 000**	**14 027 281**	**14 277 281**

Note 14 Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**1 575 810**	**1 695 159**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 367 496	1 456 268
Tilbakeføring av avskrivning	37 154	17 028
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-1 635 665	-1 592 646
Årets endring i disponible midler	**-231 015**	**-119 350**
Disponible midler 31.12	**1 344 794**	**1 575 810**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 518 499	3 049 259
Kortsiktig gjeld	1 173 705	1 473 449
Disponible midler	**1 344 794**	**1 575 810**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

Fast rente til 01.09.2033. Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Renter 31.12.24: 2,88%, løpetid 37 år		
Opprinnelig 2008	108 100 000	
Nedbetalt tidligere	10 917 541	
Nedbetalt i år	1 635 655	
Lånesaldo 31.12		95 546 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		**95 546 794**

Fordeling andel FG 31.12.

Andel	Andel fellesgjeld
1	2 651 622
2	2 563 235
3	1 944 523
4	2 032 911
5	1 149 036
6	1 705 877
7	1 210 908
8	3 270 334
9	2 032 911
10	2 006 394
11	2 271 557
12	1 811 942
13	751 293
14	1 988 717
15	2 006 394
16	1 723 555
17	1 281 617
18	1 210 908
19	2 209 685
20	3 447 109
21	2 121 298
22	2 077 104
23	1 502 586
24	1 900 329
25	795 487
26	2 077 104
27	2 077 104
28	1 811 942
29	1 325 811
30	1 237 424
31	2 209 685
32	3 234 979
33	3 093 559
34	1 626 328
35	830 842
36	2 121 298
37	2 121 298
38	1 856 136

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

39	1 414 199
40	1 325 811
41	2 253 879
42	3 190 786
43	1 820 781
44	866 197
45	2 165 492
46	2 165 492
47	1 944 523
48	1 423 037
49	1 334 650
50	2 351 105

Pantsettelser
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 95 546 794,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på 122 736 688,-

Note 16 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	14 330 000
Sum Borettsinnskudd	**14 330 000**

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Påløpt rente	1 007 120
Annen påløpt kostnad	19 461
Sum Annen kortsiktig gjeld	**1 026 581**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt å sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Fagerenga Trias II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag som viser et overskudd på kr 1 367 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 5. februar 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Abonnement for Elektriker-tjenester

Din faste elektriker – trygghet hver dag!

1. **El- kontroll alle leiligheter (utført 2024)**
2. **Oppretting av avvik**
3. **Start av abonnement**

Hvorfor Elektriker abonnement!

4. **Trygghet og Sikkerhet:**
   Med vår rammeavtale får dere en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget i alle leilighetene. Dette sikrer at anlegget er trygt og sikkert for alle beboerne, og eliminerer risikoen for uforutsette hendelser. (EL kontroll utført 2024)

5. **Kostnadsbesparelser:**
   Med vår rammeavtale får dere gratis utbedring av feil innenfor avtalens omfang. Dette betyr at beboerne unngår uforutsette utgifter på det elektriske anlegget og kan ha forutsigbare kostnader i løpet av avtalens varighet.

6. **Profesjonell Vedlikehold:**
   Ved å velge vår rammeavtale, sikrer dere at alle elektriske arbeider utføres av kvalifiserte fagfolk fra Arctic Installasjon AS. Dette betyr at alle reparasjoner og oppgraderinger utføres på en pålitelig og profesjonell måte, noe som gir langvarig trygghet for beboerne.

7. **Reduserte Forsikringspremier:**
   Med et sikkert og vel vedlikeholdt elektrisk anlegg, kan dere forvente reduserte forsikringspremier for borettslaget/sameiet. Dette gir økonomiske fordeler på lang sikt og frigjør midler til andre formål.

8. **Enkel Dokumentasjon og Oppfølging:**
   Med vår avtale får beboerne enkel tilgang til dokumentasjon på det elektriske anlegget i deres leiligheter, lagret på Boligmappa.no. Dette gjør det enkelt å ha kontroll over egen dokumentasjon og sikrer en smidig prosess ved eventuelt salg av leiligheten.

ARCTIC INSTALLASJON AS

elkonor

9. **<u>Fokus på Kvalitet og Bærekraft:</u>**
   Vi legger vekt på kvalitet og bærekraft i alle våre tjenester. Ved å investere i vår rammeavtale, velger dere en langsiktig løsning som sikrer pålitelig og holdbar drift av det elektriske anlegget i borettslaget/sameiet

10. **<u>Prioritert Service og Rask Respons:</u>**
    Som kunde hos Arctic Installasjon AS vil dere få prioritet og rask respons ved behov for assistanse. Vi garanterer hjelp innen tre virkedager og gratis utbedring av feil, noe som gir trygghet og sikkerhet for alle beboerne.

11. **<u>Salgsfortrinn ved salg av leilighet:</u>**

<u>Økt trygghet for kjøper</u>

- **Kjøpere vil føle seg tryggere på at det elektriske anlegget er godt vedlikeholdt, noe som reduserer risikoen for uforutsette kostnader.**

<u>Reduserte vedlikeholdskostnader</u>

- **Kjøpere vet at eventuelle feil eller behov for service kan håndteres raskt og til en lavere pris, siden abonnementet ofte dekker deler av vedlikeholdet.**

<u>Attraktivt for førstegangskjøpere</u>

- **Mange som kjøper leilighet for første gang, setter pris på ordninger som forenkler vedlikehold og gir en følelse av at boligen er godt ivaretatt. Kjøper slipper å være redd for høye uforutsette kostnader.**

<u>En del av fellesgoder</u>

- **Elektrikerabonnementet er en fordel som inngår i borettslagets felleskostnader, noe som kan gjøre boligen mer attraktiv uten ekstra utgifter for kjøperen.**

<u>Elektriker abonnement 395,- pr leilighet /måned</u>

ARCTIC INSTALLASJON AS

elkonor

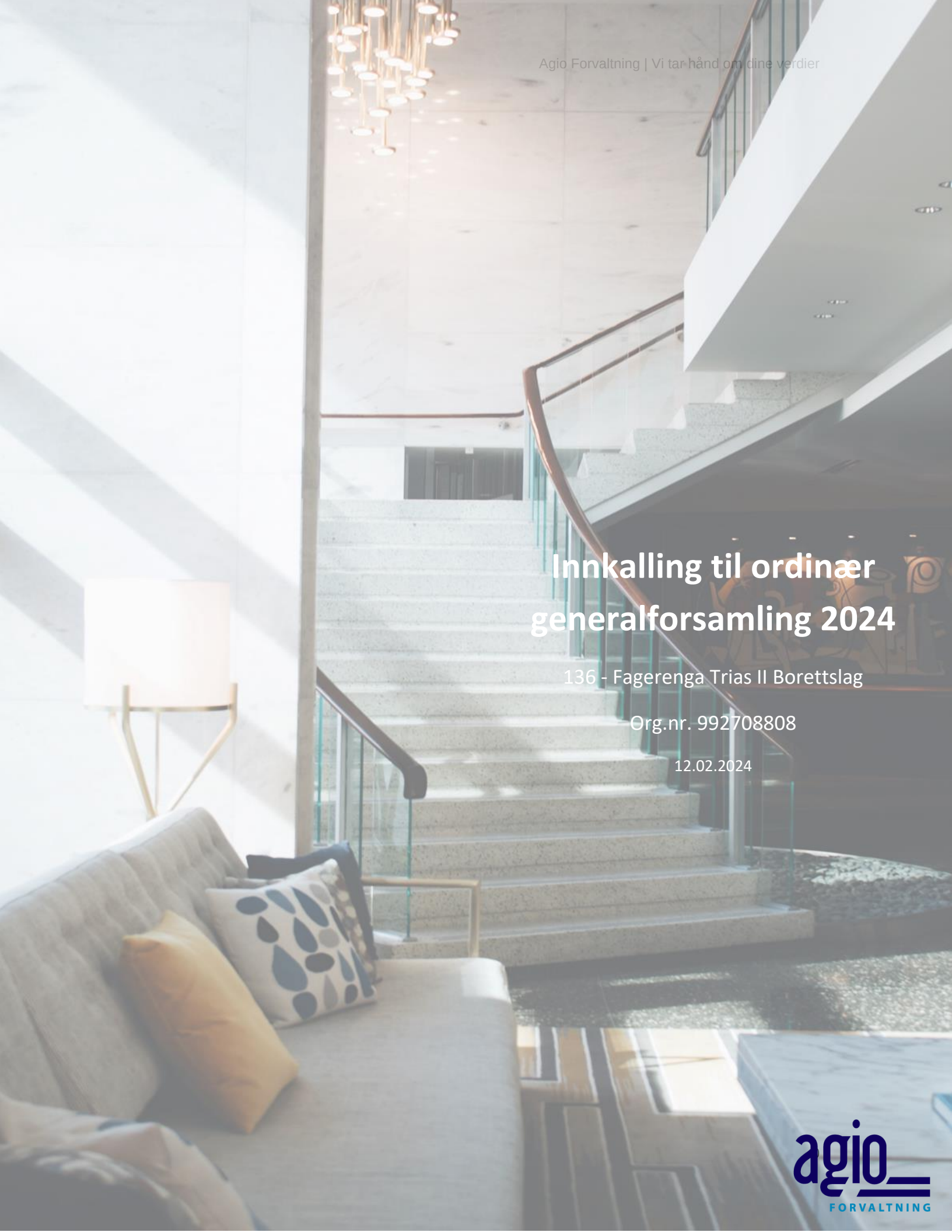
Dekning: Fast elektrisk installasjon,

En **fast elektrisk installasjon** omfatter alle elektriske anlegg og komponenter som er permanent montert i en bygning eller et anlegg. Dette inkluderer:

1. **Kabelføringer og ledninger** – Skjult eller åpent monterte elektriske kabler i vegger, tak eller gulv.
2. **Stikkontakter og brytere** – Inkluderer faste strømuttak, lysbrytere og dimmere.
3. **Belysningsanlegg** – Fastmonterte lamper og lysarmaturer koblet direkte til det elektriske anlegget. (Hengelamper som er direkte tilkoblet inntil kostnad på 1000,-)
4. **Sikringsskap og vern** – Sikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og andre beskyttelseskomponenter.
5. **Fordelingsskap og koblingsbokser** – Enheter som fordeler strøm til forskjellige kretser i bygget.
6. **Jording** – Inkluderer jordingssystemer som sikrer at elektriske anlegg er trygge.
7. **Fast tilkoblet utstyr** – Varmeovner og annet utstyr som er direkte koblet til det elektriske anlegget.
8. **Brann- og sikkerhetsinstallasjoner** – Røykvarslere, nødlys og alarmsystemer som er koblet til strømnettet.

Abonnementet dekker ikke følges skader:
Eks:
Hvis varmekabel i bad blir defekt og slutter å virke:

"Dekningen omfatter kun installasjon av ny varmekabel på badet. Kostnader til renovering av badet som følge av arbeidet, herunder fjerning og gjenoppbygging av gulv, fliser eller annet, anses som følgeskader og dekkes ikke.



Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Org.nr. 992708808

12.02.2024

Innhold

Generelt om generalforsamlingen 1
Saksliste 2
Skjema for fullmakt 5
Oversikt over vedlegg 4

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2024 for	**136 - Fagerenga Trias II Borettslag**
Organisasjonsnummer:	992708808
Dato:	29.02.2024 kl. 18:00
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet og revisors beretning 2023**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honoraret for den siste perioden har vært kr. 160 000,-. Styret foreslår å holde honoraret likt for kommende styreperiode 2024-2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2024-2025 blir fastsatt kr. 160 000,-.

5. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen valgt for perioden 2022-2024.

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Tor-Kåre Hemmingsen stiller til gjenvalg for to år, for perioden 2024-2026.

Forslag til vedtak: Tor-Kåre Hemmingsen blir gjenvalgt som styreleder for perioden 2024-2026.

6. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Ask Mauren valgt for perioden 2023-2025
Karin Tove Møller valgt for perioden 2022-2024

På bakgrunn av personlige årsaker, trekker Ask Mauren seg fra sitt styreverv ved ordinær generalforsamling 2023. Følgelig skal det velges/gjenvelges to nye styremedlemmer.

Karin Tove Møller stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på 2 år, fra 2024 til 2026.

Ole Bjørn Fossbakk stiller til valg som styremedlem for en periode på et år, fra 2024 til 2025.

Forslag til vedtak: Karin Tove Møller og Ole bjørn Fossbakk velges som styremedlemmer for en periode på henholdsvis 2 og 1 år.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Andreas Helberg valgt for perioden 2023-2024.

Generalforsamling kan velge nytt varamedlem i henhold til borettslagets vedtekter.

7. Innkomne saker

Det er ingen innkomne saker.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023
- Revisors beretning 2023

Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2024 i 136 - Fagerenga Trias II Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

På vegne av styret i 136 - Fagerenga Trias II Borettslag



STYRETS ÅRSMELDING 2023

136 – Fagerenga Trias II Borettslag

ORG NR 992 708 808

Styrets årsmelding 2023
For Fagerenga Trias II

_____

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av totalt 50 andeler.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. Nr. 992 708 808 og ligger i Tromsø kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen faste ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har aviklet 6 styremøter, styret har også ukentlig tlf kontakt.
Styret samarbeider godt og har stort sett dialog pr tlf når det oppstår saker før evnt møter.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

Utført 2023

Fiber innstallert, avtale inngått med Telenor
Oppgradering teknisk rom ifbm fiber innstallasjon
Matter og infrastruktur til svalgang 137 etablert
Montert lys i inngangsparti med sesorstyring ved postkasser
Montert lys på terrasse i 123
Alle lys i boder og garasje er skifet til sensor lys
Malt i bodareal
Montert flere kamera i felles areal
Oppdatert wifi garasje ifbm fiber og elbil ladere
Brannvarslig garasje og fellesareal koplet sammen til et system
Utbedring lekkasjer og strømbrudd bod i nr 129 ifbm vannlekkasje
Dugnad utført , beplantning gjort i begge oppganger av Karin og Rita
Styret har bistått andelseiere med ulike oppgaver.

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Varmekabler og asfalt foran garasje og etablering av ny renne for overvann
Varmekabler foran inngangsparti i nr 123 pga isvuller som hindrer rullestol
Asfaltering sammens med naboer på gangvei mellom blokkene
Kantstein i sving på felles areal mellom blokkene
El sjekk av leiligheter i mars 2024 (uke 11)
El sjekk fellesareal
Dørpumper i nr 127-137
Dørpumpe i nr 123
Dørpumpe Sykkelbod
Port tlf nr 129 byttes pga defekt sentraler
Sjekk/rengjøring ventilasjons kanaler i leiligheter
Nye fliser i hovedtrapp
Internkontrollsystem bestilt på det elektriske

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor er Alfa Revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 50 boenheter som fordeler seg på følgende måte; 50 andeler.

D. Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 90852956

Egenandel er p.t. kr. 10 000,-

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp opptil 400 000,-
Forsikringen dekker ikke innbo eller løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1 456 268,-. Styret anbefaler at hele settes til annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr. 1 678 000,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av andeler

I 2023 er det solgt x andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslaget styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Selskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

Kredittrisiko
Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært lav. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

Likviditetsrisiko
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Styret i Fagerenga Trias II Borettslag



ÅRSREGNSKAP 2023

136 - Fagerenga Trias Ii Borettslag

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader		6 925 933	6 835 691	6 915 181	6 947 623
Sum innkrevde felleskostnader	**1**	**6 925 933**	**6 835 691**	**6 915 181**	**6 947 623**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	160 000	160 000	160 000	160 000
Personalkostnader	2	12 640	12 877	12 640	12 640
Avskrivninger	3	17 028	17 028	17 000	17 000
Vedlikehold og reparasjoner	4	1 055 676	742 796	873 925	962 318
Kabel-TV/Internett		354 223	368 816	398 141	311 400
Renhold		97 958	92 627	98 663	104 492
Energi og brensel	5	111 271	79 808	77 887	92 227
Andre driftskostnader	6	197 669	228 473	218 561	153 626
Revisjonshonorar		8 950	15 000	8 000	11 231
Forretningsførerhonorar		83 468	78 376	84 019	89 311
Konsulenthonorar		6 120	11 938	17 063	0
Forsikring		144 614	122 883	144 114	163 415
Kommunale avgifter	7	417 910	388 316	382 861	432 644
Kontingenter		17 900	17 650	17 650	15 000
Sum driftskostnader		**2 685 426**	**2 336 588**	**2 510 525**	**2 525 302**
DRIFTSRESULTAT		**4 240 507**	**4 499 103**	**4 404 656**	**4 422 320**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	46 608	2 827	13 886	43 410
Finanskostnader	9	2 830 847	2 861 366	2 832 693	2 789 276
Netto finansposter		**-2 784 239**	**-2 858 539**	**-2 818 807**	**-2 745 866**
ÅRSRESULTAT		**1 456 268**	**1 640 564**	**1 585 849**	**1 676 455**
Overføringer					
Til annen egenkapital		1 456 268	1 640 564	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 456 268**	**1 640 564**	**0**	

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	10	122 736 688	122 736 688
Maskiner og anlegg	3	25 055	29 984
Driftsløsøre, inventar, verktøy.	3	84 691	96 790
Sum varige driftsmidler		122 846 434	122 863 462
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**122 846 434**	**122 863 462**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 865	8 713
Andre kortsiktige fordringer	11	314 555	316 714
Sum fordringer		340 420	325 427
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 708 839	2 791 266
Sum omløpsmidler		**3 049 259**	**3 116 693**
SUM EIENDELER		**125 895 693**	**125 980 155**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		250 000	250 000
Annen egenkapital	13,14	12 659 784	11 203 516
Sum egenkapital		**12 909 784**	**11 453 516**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittintitusjoner	15	97 182 459	98 775 105
Borettsinnskudd	16	14 330 000	14 330 000
Sum langsiktig gjeld		**111 512 459**	**113 105 105**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		429 837	354 311
Annen kortsiktig gjeld	17	1 043 612	1 067 222
Sum kortsiktig gjeld		**1 473 449**	**1 421 533**
Sum gjeld		**112 985 908**	**114 526 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**125 895 693**	**125 980 155**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

TROMSØ, 31.12.2023
136 - Fagerenga Trias Ii Borettslag

Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen	Karin Tove Møller	Ask Mauren
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 6 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	2 091 696
Andre inntekter	3 750
Kabel-TV	398 400
Kapitalinnntekter avdrag	1 592 652
Kapitalinntekter renter	2 832 696
Oppgjør elbilladning	6 739
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 925 933**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	160 000
Styrehonorar	**160 000**
Arbeidsgiveravgift	12 640
Personalkostnader	**12 640**
Sum Personalkostnader	**172 640**

Note 3 Anleggsmiddel

	Kameraovervåking	Snøfreser	Sum
Anskaffelseskost	120 988	49 288	170 276
Akk. av- og nedskr. 01.01.	24 198	19 305	43 503
Årets avskrivninger	12 099	4 929	17 028
Akk. av- og nedskr. 31.12.	36 297	24 234	60 531
Balanseført 31.12.	84 691	25 055	109 746
Økonomisk levetid	10	10	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Brannanlegg	12 700
Driftsmaterialer	23 864
Elektro	632 733
Garasjeanlegg	16 938
Heiskostnader	183 722
Malingsarbeid	7 506
Reparasjon og vedlikehold	73 793
Vedlikehold uteareal	60 186
Ventilasjonsanlegg	40 684
VVS	3 550
Sum Vedlikehold	**1 055 676**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	111 271
Sum Energi og brensel	**111 271**

Note 6 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	-632
Arbeidsklær og verneutstyr	2 464
Bankgebyrer	3 425
Beboerportal	15 000
Leie container/søppelkjøring	13 784
Leie lokale	3 755
Leiekostnad garasje/parkering	4 800
Porto	609
Skadedyrskontroll	9 455
Snøbrøyting	95 822
Verktøy, utstyr m.m.	49 205
Øreavrunding	-17
Sum Andre driftskostnader	**197 669**

Note 7 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	198 868
Renovasjon, vann, avløp o.l.	219 042
Sum Kommunale avgifter	**417 910**

Note 8 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	33 327
Utbytte Gjensidige Forsikring	13 281
Sum Finansinntekter	**46 608**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Finanskostnader

	2023
Renter lån 16715004	2 830 847
Sum Finanskostnader	**2 830 847**

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	116 074 188
Garasjeanlegg - Brannalarm	162 500
Tomter og andre grunnarealer	6 500 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**122 736 688**

Bygning og brannalarm i garasjeanlegg er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke bygget eller brannalarmen sin verdi falt under balanseført verdi.

Balanseført verdi tomt: 6 500 000
Gnr 118/bnr 1552
Tomten er kjøpt i 2008.

Omsetning av andelsleiligheter 2022: omsetningsverdi	**Gjennomsnittlig**
1 stk 1-roms leilighet	1 110 000
2 stk 2-roms leilighet	2 130 000
3 stk 3-roms leilighet	2 105 000

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	314 555
Sum Andre kortsiktige fordringer	**314 555**

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1503.06.32432	2 189 359
Plasseringskonto 1503.53.27697	519 480
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 708 839**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Egenkapital
Endring egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	250 000	11 203 516	11 453 516
Årets resultat	0	1 456 268	1 456 268
Egenkapital 31.12.	**250 000**	**12 659 784**	**12 909 784**

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 695 159**	**1 585 333**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 456 268	1 640 564
Tilbakeføring av avskrivning	17 028	17 028
Fradrag for avdrag på langiktige lån	-1 592 646	-1 547 766
Årets endring i disponible midler	**-119 350**	**109 826**
Disponible midler 31.12	**1 575 810**	**1 695 159**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 049 259	3 116 693
Kortsiktig gjeld	1 473 449	1 421 533
Disponible midler	**1 575 810**	**1 695 159**

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner
Borettslaget har fastrenteavtale til 01.09.2033.
Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Lån Husbanken 16715004

Renter 31.12.: 2.879%, løpetid 50 år		
Opprinnelig 2008	108 100 000	
Nedbetalt tidligere	9 324 895	
Nedbetalt i år	1 592 646	
		97 182 459
SUM LANGSIKTIG GJELD		**97 182 459**

Dokumentet er elektronisk signert

Andel	Andel fellesgjeld
1	2 697 015
2	2 607 115
3	1 977 812
4	2 067 712
5	1 168 707
6	1 735 080
7	1 231 637
8	3 326 319
9	2 067 712
10	2 040 741
11	2 310 443
12	1 842 960
13	764 155
14	2 022 761
15	2 040 741
16	1 753 061
17	1 303 557
18	1 231 637
19	2 247 513
20	3 506 120
21	2 157 613
22	2 112 662
23	1 528 308
24	1 932 861
25	809 105
26	2 112 662
27	2 112 662
28	1 842 960
29	1 348 508
30	1 258 608
31	2 247 513
32	3 290 359
33	3 146 519
34	1 654 169
35	845 065
36	2 157 613
37	2 157 613
38	1 887 911
39	1 438 408
40	1 348 508
41	2 292 463
42	3 245 409
43	1 851 951
44	881 025
45	2 202 563
46	2 202 563
47	1 977 812
48	1 447 398
49	1 357 498
50	2 391 353

Pantsettelser
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 97 182 459,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på 122 736 688,-

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 Borettsinnskudd

	2023
Borettsinnskudd	14 330 000
Sum Borettsinnskudd	**14 330 000**

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2023
Annen påløpt kostnad	16 445
Påløpt rente	1 027 167
Sum Annen kortsiktig gjeld	**1 043 612**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt å sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

136 - Årsregnsk...

Name	Date
Mauren, Ask	**2024-01-25**

Identification



Mauren, Ask

Name	Date
Hemmingsen, Tor-Kåre J	**2024-01-23**

Identification



Hemmingsen, Tor-Kåre J

Name	Date
Møller, Karin Tove	**2024-01-24**

Identification



Møller, Karin Tove

SIGNICAT

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

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Fagerenga Trias II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag som viser et overskudd på kr 1 456 268. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 25. januar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

136 - Signering årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 944 964	6 925 933	6 947 623	7 176 440
Sum innkrevde felleskostnader		**6 944 964**	**6 925 933**	**6 947 623**	**7 176 440**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	160 000	160 000	160 000	160 000
Personalkostnader	2	12 640	12 640	12 640	12 640
Avskrivninger	3	37 154	17 028	17 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	1 221 279	1 055 676	962 318	944 431
Kabel-TV/Internett		318 869	354 223	311 400	335 000
Renhold		102 465	97 958	104 492	106 959
Energi og brensel	5	88 851	111 271	92 227	86 446
Andre driftskostnader	6	171 062	197 669	153 626	182 367
Revisjonshonorar		8 689	8 950	11 231	11 800
Forretningsførerhonorar		95 336	83 468	89 311	80 000
Konsulenthonorar		5 250	6 120	0	7 350
Andre avg. pliktige honorarer		2 438	0	0	3 413
Forsikring		161 335	144 614	163 415	169 401
Kommunale avgifter	7	457 927	417 910	432 644	485 290
Kontingenter		18 100	17 900	15 000	0
Sum driftskostnader		**2 861 394**	**2 685 426**	**2 525 302**	**2 585 097**
DRIFTSRESULTAT		**4 083 571**	**4 240 507**	**4 422 320**	**4 591 343**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	53 154	46 608	43 410	35 967
Finanskostnader	9	2 769 229	2 830 847	2 789 276	2 736 276
Netto finansposter		**-2 716 074**	**-2 784 239**	**-2 745 866**	**-2 700 310**
ÅRSRESULTAT		**1 367 496**	**1 456 268**	**1 676 455**	**1 891 033**
Overføringer					
Til annen egenkapital		1 367 496	1 456 268	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 367 496**	**1 456 268**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	122 736 688	122 736 688
Maskiner og anlegg	3	0	25 055
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3	72 592	84 691
Sum varige driftsmidler		122 809 280	122 846 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**122 809 280**	**122 846 434**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 720	25 865
Andre kortsiktige fordringer	11	160 300	314 555
Sum fordringer		169 020	340 420
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 349 480	2 708 839
Sum omløpsmidler		**2 518 499**	**3 049 259**
SUM EIENDELER		**125 327 780**	**125 895 693**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		250 000	250 000
Annen egenkapital	13,14	14 027 281	12 659 784
Sum egenkapital		**14 277 281**	**12 909 784**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	95 546 794	97 182 459
Borettsinnskudd	16	14 330 000	14 330 000
Sum langsiktig gjeld		**109 876 794**	**111 512 459**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 124	429 837
Annen kortsiktig gjeld	17	1 026 581	1 043 612
Sum kortsiktig gjeld		**1 173 705**	**1 473 449**
Sum gjeld		**111 050 499**	**112 985 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**125 327 780**	**125 895 693**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen Styrets leder	Karin Tove Møller Styremedlem	Ole-Bjørn Fossbakk Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 5 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 1 Innkrevde felleskostnader

Andel felleskostnader	2 196 276
Kapitalinntekter avdrag	1 635 672
Kapitalinntekter renter	2 789 280
Kabel-TV	311 400
Oppgjør elbilladning	7 536
Andre inntekter	4 800
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 944 964**

Note 2 Personalkostnader

Styrehonorar	160 000
Styrehonorar	**160 000**
Arbeidsgiveravgift	12 640
Personalkostnader	**12 640**
Sum Personalkostnader	**172 640**

Note 3 Anleggsmiddel

	Kameraovervåking	**Snøfreser**	**Sum**
Anskaffelseskost	120 988	49 288	170 276
Akk. av- og nedskr. 01.01.	36 297	24 234	60 531
Årets avskrivninger	12 099	25 055	37 154
Akk. av- og nedskr. 31.12.	48 396	49 288	97 685
Balanseført 31.12.	72 592	0	72 592
Økonomisk levetid	10	10	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

Reparasjon og vedlikehold	71 627
VVS	10 735
Elektro	876 017
Heiskostnader	88 857
Driftsmaterialer	11 587
Ventilasjonsanlegg	82 608
Garasjeanlegg	5 933
Vedlikehold uteareal	73 915
Sum Vedlikehold	**1 221 279**

Note 5 Energi og brensel

Elektrisk energi	88 851
Sum Energi og brensel	**88 851**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 6 Andre driftskostnader

Leie lokale	7 125
Leie container/søppelkjøring	9 352
Leiekostnad garasje/parkering	8 400
Verktøy, utstyr m.m.	21 736
Arbeidsklær og verneutstyr	463
Skadedyrskontroll	11 654
Kostnader dugnad	1 058
Snøbrøyting	94 307
Kontorrekvisita	1 155
Drivstoff	395
Øreavrunding	13
Bankgebyrer	329
Velferd	588
Andre kostnader	14 487
Sum Andre driftskostnader	**171 062**

Note 7 Kommunale avgifter

Renovasjon, vann, avløp o.l.	257 651
Eiendoms- og festeavgift	200 276
Sum Kommunale avgifter	**457 927**

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	37 720
Utbytte Gjensidige Forsikring	15 434
Sum Finansinntekter	**53 154**

Note 9 Finanskostnader

Renter lån 16715004	2 769 229
Sum Finanskostnader	**2 769 229**

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygninger	116 074 188
Garasjeanlegg - Brannalarm	162 500
Tomter og andre grunnarealer	6 500 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**122 736 688**

Bygning og brannalarm i garasjeanlegg er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke bygget eller brannalarmen sin verdi falt under balanseført verdi.

Balanseført verdi tomt: 6 500 000
Gnr 118/bnr 1552
Tomten er kjøpt i 2008.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Omsetning av andelsleiligheter 2024: omsetningsverdi	**Gjennomsnittlig**
1 stk 1-roms leilighet	1 000 000
2 stk 2-roms leilighet	1 790 000
1 stk 3-roms leilighet	2 750 000
1 stk 4-roms leilighet	2 650 000

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

Periodiserte kostnader	160 300
Sum Andre kortsiktige fordringer	**160 300**

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

Driftskonto 1503.06.32432	1 811 651
Plasseringskonto 1503.53.27697	537 828
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 349 480**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	**Annen egenkapital**	**Sum**
Egenkapital 01.01.	250 000	12 659 784	12 909 784
Årets resultat	0	1 367 496	1 367 496
Egenkapital 31.12.	**250 000**	**14 027 281**	**14 277 281**

Note 14 Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**1 575 810**	**1 695 159**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 367 496	1 456 268
Tilbakeføring av avskrivning	37 154	17 028
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-1 635 665	-1 592 646
Årets endring i disponible midler	**-231 015**	**-119 350**
Disponible midler 31.12	**1 344 794**	**1 575 810**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 518 499	3 049 259
Kortsiktig gjeld	1 173 705	1 473 449
Disponible midler	**1 344 794**	**1 575 810**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

Fast rente til 01.09.2033. Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Renter 31.12.24: 2,88%, løpetid 37 år		
Opprinnelig 2008	108 100 000	
Nedbetalt tidligere	10 917 541	
Nedbetalt i år	1 635 655	
Lånesaldo 31.12		95 546 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		**95 546 794**

Fordeling andel FG 31.12.

Andel	Andel fellesgjeld
1	2 651 622
2	2 563 235
3	1 944 523
4	2 032 911
5	1 149 036
6	1 705 877
7	1 210 908
8	3 270 334
9	2 032 911
10	2 006 394
11	2 271 557
12	1 811 942
13	751 293
14	1 988 717
15	2 006 394
16	1 723 555
17	1 281 617
18	1 210 908
19	2 209 685
20	3 447 109
21	2 121 298
22	2 077 104
23	1 502 586
24	1 900 329
25	795 487
26	2 077 104
27	2 077 104
28	1 811 942
29	1 325 811
30	1 237 424
31	2 209 685
32	3 234 979
33	3 093 559
34	1 626 328
35	830 842
36	2 121 298
37	2 121 298
38	1 856 136

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

39	1 414 199
40	1 325 811
41	2 253 879
42	3 190 786
43	1 820 781
44	866 197
45	2 165 492
46	2 165 492
47	1 944 523
48	1 423 037
49	1 334 650
50	2 351 105

Pantsettelser
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 95 546 794,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på 122 736 688,-

Note 16 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	14 330 000
Sum Borettsinnskudd	**14 330 000**

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Påløpt rente	1 007 120
Annen påløpt kostnad	19 461
Sum Annen kortsiktig gjeld	**1 026 581**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Fagerenga Trias II Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt å sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Møller, Karin Tove (24.08.1951), 05.02.2025
- Hemmingsen, Tor-Kåre J (13.04.1965), 05.02.2025
- Fossbakk, Ole-Bjørn (16.04.1969), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge



Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra generalforsamling 2024

Boligselskap	**136 - Fagerenga Trias II Borettslag**
Organisasjonsnummer:	992708808
Dato:	29.02.2024 kl. 18:00
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

9 antall stemmeberettigede til stede
9 antall andelshavere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamling ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Vibeke Jensen-Aaris og Ole-Bjørn Fossbakk ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2023 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 160 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Tor-Kåre Hemmingsen ble gjenvalgt ved akklamasjon som styreleder for perioden 2024-2026.

6. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Ask Mauren valgt for perioden 2023-2025
Karin Tove Møller valgt for perioden 2022-2024

Protokolleres: Karin Tove Møller ble valgt ved akklamasjon som styremedlem for perioden 2024-2026.

Protokolleres: Ole-Bjørn Fossbakk ble valgt ved akklamasjon som styremedlem for perioden 2024-2025.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Andreas Helberg valgt for perioden 2023-2024.

Erik Øwre ble foreslått som varamedlem for perioden 2024-2026.

Protokolleres: Erik Øwre ble valgt ved akklamasjon som varamedlem for perioden 2024-2026.

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Tor-Kåre Hemmingsen	2024-2026
Styremedlem	Karin Tove Møller	2024-2026
Styremedlem	Ole-Bjørn Fossbakk	2024-2025
Varamedlem	Erik Øwre	2024-2026

7. Innkomne saker

Det forelå ingen innkomne saker til generalforsamling.

Avslutningsvis orienterte styret om korttidsutleie, og da spesifikt utleie via Airbnb. Det vil gjøres endring i borettslagets husordensregler, hvor det vil spesifiseres at styret skal orienteres ved korttidsutleie, samt hvor mange døgn man skal leie ut.

Generalforsamling ble avsluttet kl. 18:36

Dokumentet er elektronisk signert

På vegne av styret i 136 - Fagerenga Trias II Borettslag



Dokumentet er elektronisk signert

136 - Protokoll...

Name	Date
Jensen-aaris, Vibeke	**2024-03-01**

Identification

bankID Jensen-aaris, Vibeke

Name	Date
Normann, Margrethe Pettersen	**2024-03-01**

Identification

bankID Normann, Margrethe Pettersen

Name	Date
Fossbakk, Ole-Bjørn	**2024-03-01**

Identification

bankID Fossbakk, Ole-Bjørn

SIGNICAT

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



Boliginformasjon

136 - Fagerenga Trias II Borettslag

Utarbeidet av Agio Forvaltning

06.03.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Proptech Group Holding AS
Deres ref.:	Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ (H0301)
#321995	
Vår ref.:	BO-2026-136-025
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	06.03.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ (H0301) #321995»* på andel/seksjon nummer 25 i 136 - Fagerenga Trias II Borettslag bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	136 - Fagerenga Trias II Borettslag
Org.nr.:	992708808
Seksjons-/andelsnr.:	025
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	118/1552/025
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Tor-Kåre Jacobsen Hemmingsen
Styrets epost:	FagerengatriasII@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Storebrand Forsikring med polisenummer 1612216.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ
Eier 1 iht. vårt register:	Sandsdalen, Hanna
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	25
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad avdrag	1 204,00
Kapitalkostnad rente	1 866,00
Kabel-TV og internett	558,00
Andel felleskostnad	3 715,74
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**7 343,74**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 06.03.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån Husbanken 16715004
Geldende rente:	2,88%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	774 340,87
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	2
Registrert utløpsdato:	20.08.2058
Lånets saldo:	93 006 891,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Lån 16715004 har fastrente på 2,879 % Fastrenten løper ut 01.07.2033.

Andel av fellesgjeld pr. 06.03.2026:	**kr. 774 340,87**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	781 471
Andel formue pr. 31.12.2025:	14 878

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 25 i FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 992708808

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.03.2026 kl. 17.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.03.2026 kl. 17.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/189850-1/200 21.02.2023 09:55 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 1 110 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SANDSDALEN HANNA
FØDT: 09.07.1990 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2008/98492-2/201 11.06.2008 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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.

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).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 118, Bruksnummer 1552 i 5501 TROMSØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.03.2026 kl. 17.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.03.2026 kl. 17.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/561474-1/200 08.07.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 122 430 000
Omsetningstype: Fritt salg
FAGERENGA TRIAS II BORETTSLAG
ORG.NR: 992 708 808

Andel i realsameie:

2009/948522-1/200 09.12.2009 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5501 GNR: 118 BNR: 1572 IDEELL: 50/88

2009/948709-1/200 09.12.2009 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5501 GNR: 118 BNR: 1567 IDEELL: 50/161

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2008/500992-1/200 19.06.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 108 100 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2008/561500-1/200 08.07.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 14 330 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I FELLESSKAP
JFR.BRL§2-11,1.LEDD
LØPENR: 8617097
2008/561500-2/200 08.07.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/500992-1

GRUNNDATA

2006/21183-1/97 21.12.2006 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5501 GNR: 118 BNR: 1211

2008/136672-3/200 15.02.2008 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1876206-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1902 GNR: 118 BNR: 1552

2024/640829-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5401 GNR: 118 BNR: 1552

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 B1 OG B2, FAGERENG - PLAN NR. 1604

Dato: 11.03.05
Dato for siste revisjon: 27.06.05
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 31.08.05
Dato for godkjenning av mindre vesentlige endringer: 23.06.06

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 gjelder disse bestemmelsene for det området som på reguleringsplankartet er avgrenset med plangrense.

II

Området innenfor plangrensen er avsatt til følgende formål:

1. **BYGGEOMRÅDER**
   a) Boliger (B1-B5)

3. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
   a) Kjøreveg
   b) Fortau

6. **SPESIALOMRÅDER**
   a) Kulturlandskap hustufter
   b) Klimavernsone/vegetasjonsbelte (K3)

7. **FELLESOMRÅDER**
   a) Felles uteoppholdsareal (FU)
   b) Felles lekeareal (FL)
   c) Felles adkomst/parkering (FAP)
   d) Felles gangareal (FG)
   e) Felles grøntanlegg (FGR)

III

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger(B1, B2, B3, B4, B5)

a) I byggeområdene B1-B5 kan det oppføres boliger samt parkeringskjeller, i tråd med retningsgivende planbeskrivelse datert 11.03.05.

b) Utnyttelse:
   - Samlet utnyttelse for B1, B2, B3, B4 og B5 skal ikke overstige 13 400m^2 T-BRA.
   - Parkeringsanlegg, biloppstillingsplasser, boder etc. som i sin helhet er under bakken medregnes ikke i T-BRA. Balkonger/verandaer inntil 10 m2 pr. boenhet medregnes ikke i bruksarealet.

- Maksimalt tillatt utnyttelse for det enkelte byggeområde:

Område:	Maksimal T-BRA:	Areal byggeområde:
B1	2.560 m2	1,4 daa
B2	1.520 m2	1,1 daa
B3	2.430 m2	1,7 daa
B4	3.560 m2	1,8 daa
B5	4.150 m2	1,6 daa

c) Høyder:
- Bebyggelsen skal ikke overstige maksimal kotehøyde angitt på plankartet.
- Mindre bygningsdel, som heis, pipe og andre tekniske anlegg med maksimalt 3 meter fasade mot øst, kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt kotehøyde.
- Lette takkonstruksjoner over private takterrasser tillates inntil 3 meter over angitt kotehøyde, på øverste tak inntil 2,5 meter over angitt cotehøyde med maksimalt 3,5 meter bredde mot øst.
- Garasjer tillates i inntil 2 etasjer i kjeller eller under bakken.

d) Plassering:
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, som angitt på plankartet.
- Omriss av planlagt bebyggelse, som vist på plankartet, er ikke bindende.
- Balkonger og verandaer samt svalganger m/rømningstrapper tillates plassert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. I nordøstlige del av felt B5, inntil S1, tillates det dog ingen bygningsmessige elementer utenfor byggegrense.

e) Parkering:
- For hver boenhet skal det settes av 1,0 biloppstillingsplass, 0,25 biloppstillingsplasser for gjester. I område B5 tillates det at inntil 4 stk 1 (2) roms leiligheter med bruksareal mindre enn 30 m^2 oppføres uten egen biloppstillingsplass.
- Egenparkering skal plasseres i parkeringsanlegg under bakken.
- Gjesteparkering tillates på bakkeplan (se pkt. 7.3), samt under åpen bygning på område B1 og B4.
- Det skal avsettes minimum 0,5 takoverdekt sykkelparkeringsplass pr. leilighet. I tillegg skal det være plass til 1 sykkel utenfor inngang på svalgang.
- Sykkelparkering skal integreres i byggets design eller plasseres bevisst i uterommene slik at hensiktsmessig avgrensning/ romdannelse oppstår, i tråd med landskapsplan.
- For B1, B2 , B4 og B5 gjelder at det skal avsettes minimum 2 p-plasser dimensjonert for funksjonshemmede i tilknytning til heis i p-anlegget.

f) Utforming:
- Det skal etableres en gjennomgang for fotgjengere gjennom byggeområdene B2, B3 og B4 i tilknytning til portrom, som vist med stiplet strek på plankartet. Hovedinngangene til boligene skal ha materialbruk, belysning o.l. som gir en kvalitativ inngangssone. Vertikalforbindelse i tilknytning til parkeringsdekke skal ha en utforming og plassering som gjør denne lett å finne og behagelig å bruke. Dette skal dokumenteres i byggesaken.
- Bygningene skal i seg selv og i forhold til hverandre og omgivelsene forøvrig gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Eventuelle avskjerminger skal utformes helhetlig for hele bebyggelsen, og skal være tilpasset bebyggelsens design. Dette skal dokumenteres i byggesaken.
- Bebyggelsen skal oppføres med flate tak. Tak over sykkel kan ha annen utforming.
- Det tillates som hovedregel ikke leiligheter med ensidig orientering mot nord eller nordøst, med mindre det dokumenteres tiltak som øker boligens kvaliteter (som uttrukket veggliv (karnapp) som gir god utsikt mot vest, takterasse eller annet).
- Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 5m^2 på balkong (minimum bredde 1,8 m), eller 9 m^2 på terreng (minimum bredde 2 meter). For

leiligheter større enn 2-roms skal privat uteplass være minimum 6m^2. Uteplassen skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer. Dersom arealet inntil boligen på bakkeplan er fellesareal, skal underkant av vindu være minst 1,8 m over terreng ute. Gjerde med inntil 1 m tillates oppført som avgrensning mellom privat uteoppholdsareal på bakken. Privat uteplass skal ikke ha hovedorientering mot nord/ nordøst, og den skal ha solinnfall minst 2 timer mellom kl. 12 og 18 midtsommer. Dersom dette ikke kan ivaretas skal leiligheten ha lettvindt tilgang på felles terrasse som tilfredsstiller kravene til solinnfall. Dette skal dokumenteres i byggesaken.

- Ved svalgangsløsning skal det etableres fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og felles gangareal på minimum 60 cm, slik at hver bolig får en privat sone utenfor inngangen, og innsyn minimaliseres.
- Ved soverom mot svalgang skal det dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for at noen kommer seg inn) samt utforming som hindrer direkte innsyn fra felles gangareal.
- Det skal i byggesaken framlegges dokumentasjon på at svalganger vil få en utforming som gjør denne til et kvalitativt inngangsparti (materialbruk/ lys, osv.)
- Ny bebyggelse skal sikres mot flystøy (støysone II) og vegtrafikkstøy i samsvar med Teknisk forskrift til pbl slik at grenseverdiene ikke overstiger grenseverdiene i henhold til Norsk Standard NS8175, klasse C.

g) Tilgjengelighet:
- Tiltak som legger til rette for tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår som en del av den visuelle helheten i bygningen. Dette skal dokumenteres.
- Minimum 20 % av boligene skal ha livsløpsstandard.
- Alle leilighetene skal ha besøksstandard.

h) Søppel:
Det skal etableres søppelsug i området. Plassering av nedkast og hentepunkter som ikke integreres i bebyggelsen skal framgå av landskapsplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

a) Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet.
b) Fotgjengeroverganger skal opparbeides som fartshumper.
c) Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspentkabler i grunnen innenfor området.

3.2 Fortau

a) Fortau skal opparbeides som vist på plankartet, med asfalt og kantstein mot tilliggende vei i tråd med kommunalteknisk norm.
b) Trafikkområdet skal utformes slik at tilgjengelighet for funksjonshemmede ivaretas.
c) Det kan etableres avkjørsler til bebyggelsen som vist på plankart. Ved opparbeiding tillates mindre justeringer av avkjørsler vist over fortau, dersom man kan dokumentere at dette ikke er til hinder for planlagt bruk av uterommet for øvrig.
d) Det tillates etablering og vedlikehold ava ledningstrasé for vann og avløp under fortau.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Kulturlandskap hustufter

a) Område S1 er satt av til spesialområde kulturlandskap med hustufter.

b) Hustuftene skal bevares. Terrenginngrep er ikke tillatt. Vedlikehold må ikke endre hustuftenes egenart og karakter.

6.2 Klimavernsone/vegetasjonsbelte (K3)

a) I klimavernsonen/vegetasjonsbeltet tillates det ikke inngrep i vegetasjonen utover nødvendig skjøtsel. Store enkelttrær må ikke fjernes. Der vegetasjon mangler, skal tilplanting foretas.

7. FELLESOMRÅDER

Generelt for alle fellesområder:

a) Det skal utarbeides detaljert landskapsplan i tråd med retningsgivende landskapsplan datert 27.06.05. Denne skal utarbeides av utbygger og skal følge byggesaken.
b) Kjøreadkomster, parkeringsareal, gangareal og lekearealer skal opparbeides som vist på plankart. Mindre justeringer av slike anlegg/areal tillates dersom dette er vist som en integrert del av detaljert landskapsplan.
c) Det tillates fremført og vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt el- og telekabler i grunnen innenfor områdene.
d) I fellesområdene tillates etablert parkeringsanlegg i to etasjer under terreng, som er angitt med stiplet strek på plankartet.
e) Fellesområdene skal vedlikeholdes av respektive bruksrettshavere.

6.3 Felles uteoppholdsareal (FU1-FU3)

a) Områder som på plankartet er angitt med FU er avsatt til felles uteoppholdsareal.
b) FU1a, b,c og d og FU2a, b og c skal være felles for boligene i B1 – B3.
c) FU3 a, b, c, d og e skal være felles for B4 og B5.
d) Felles snødeponi skal være som vist på plankartet.

6.4 Felles lekeareal (FL1-FL4)

a) Områdene som på plankartet er angitt med FL er avsatt til felles lekeareal.
b) Området FL3 er avsatt til kvartalslek, felles for alle boligene i byggeområdene B1-B5.
c) Mindre sandlekeplasser og oppholdsplasser er angitt som FL1, FL2 og FL4 på plankartet.
Områdene FL1a og b og FL2a og b er felles for boligene i byggeområde B1-B3.
Området FL4a og FL4b er felles for boligene i byggeområde B4 og B5.
d) Utbygger er ansvarlig for utarbeidelse av detaljerte planer for disse områdene, som skal inngå i detaljert landskapsplan. Lekeplassene skal være tilgjengelige for funksjonshemmede, med unntak av FL3. Planene skal utarbeides i henhold til kommunale retningslinjer.

6.5 Felles adkomst/ parkering (FAP1-FAP3)

a) Områdene som på plankartet er angitt med FA er avsatt til felles adkomst/ parkering.
b) Kjøreadkomstene skal opparbeides med kjørebanebredde på minimum 3,0m.
c) Områdene FAP1-FAP3 skal opparbeides med fast dekke.
d) Område FAP1 er felles gjesteparkeringsplasser for boligene i byggeområde B1 og B2.
FAP2 er felles gjesteparkeringsplasser for boliger i byggeområde B3.
FAP3 er felles gjesteparkeringsplasser for boliger i byggeområde B4 og B5.

6.6 Felles gangareal (FG1-FG3)

a) Områdene som på plankartet er angitt med FG er avsatt til felles gangareal.

b) Gangvegene FG1- FG3 skal opparbeides med fast dekke. Der gangvei grenser mot atkomst/parkering, skal gangvei være opphøyd og atskilt med kantstein.
c) Område FG1 er felles for boligene i byggeområde B1 og B2.
FG2 er felles for boliger i byggeområde B3.
FG3 er felles for boliger i byggeområde B4 og B5.

6.7 Felles grøntanlegg (FGR1- FGR2)

b) Områdene som på plankartet er angitt med FG er avsatt til felles grøntanlegg.
c) Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad. Det tillates etablert gruslagt sti som illustrert på plankartet. Stien skal framstå som en naturlig del av terrenget.
d) Eksisterende vegetasjon skal sikres med gjerde for byggestart. Det tillates ikke inngrep i vegetasjonen utover nødvendig skjøtsel. Det er ikke tillatt å sette opp permanente gjerder eller andre installasjoner som hindrer offentlig ferdsel. Store enkelttrær må ikke fjernes. Ødelegging av eksisterende vegetasjon kan bøtelegges. Der det mangler vegetasjon skal tilplanting foretas med stedstilhørende vekster.
e) Området skal ikke benyttes som riggområde under utbygging.
f) Område FGR1 er felles for boligene i byggeområde B1.
Område FGR2 er felles for boligene i byggeområde B1-B5.

IV

FELLESBESTEMMELSER

1. **Rekkefølge for etablering:**

a) Felles arealer:
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B1 før områdene FGR1, FAP1, FL1a, FU1a, og nødvendig del av FG1 er ferdigstilt i henhold til detaljert landskapsplan.
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B2 før FL1b, FU1b, FU1c samt resterende del av FG1 er ferdig opparbeidet i henhold til detaljert landskapsplan.
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B3 før FL2, FU2, FAP2 og FG2 er ferdig opparbeidet i henhold til detaljert landskapsplan.
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B4 før FGR2 og FL3 samt nødvendig del av FG3 er ferdig opparbeidet i henhold til detaljert landskapsplan.
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B5 før FAP3, FL4a, FU3, FL4b samt resterende del av FG3 er ferdig opparbeidet i henhold til detaljert landskapsplan.

b) Trafikkarealer innenfor planområdet:
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for B3 skal fortau langs nordsiden av Seppolas vei være opparbeidet fra Nordpolveien til Wanny Wolstadsvei, i henhold til plankartet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for B1skal de 3 gangfeltene over Wanny Wolstadsvei være opparbeidet. Disse skal være hevet fra kjørebanen.

c) Trafikkarealer utenfor planområdet (vilkår for bygging):
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for B3 skal fortau langs sørsiden av Seppolas vei, fra Wanny Wolstadsvei til og med regulert busslomme i vest, med tilhørende opphevet gangfelt over Seppolas vei, være opparbeidet i henhold til gjeldende plan 849, stadfestet 16.05.84.
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B4 før nødvendige trafikkreguleringstiltak er utført for å minimalisere trafikk forbi skolen.
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for B4 før strøkslek er opparbeidet.

2. Andre fellesbestemmelser:

a) Det skal utarbeides riggplan for området. Planen skal ta stilling til parkeringsforhold i byggefasen.

b) Ved siden av disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven, og kommunens vedtekter til denne.

c) Alle anlegg skal utformes slik at tilgjengelighet for funksjonshemmede blir ivaretatt.

d) Dersom det under bygge- eller anleggsarbeid skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndigheten, jfr. lov om kulturminner av 1978 § 8.

e) Etter at denne reguleringsplan er godkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Byutviklingsjefen/ SRS

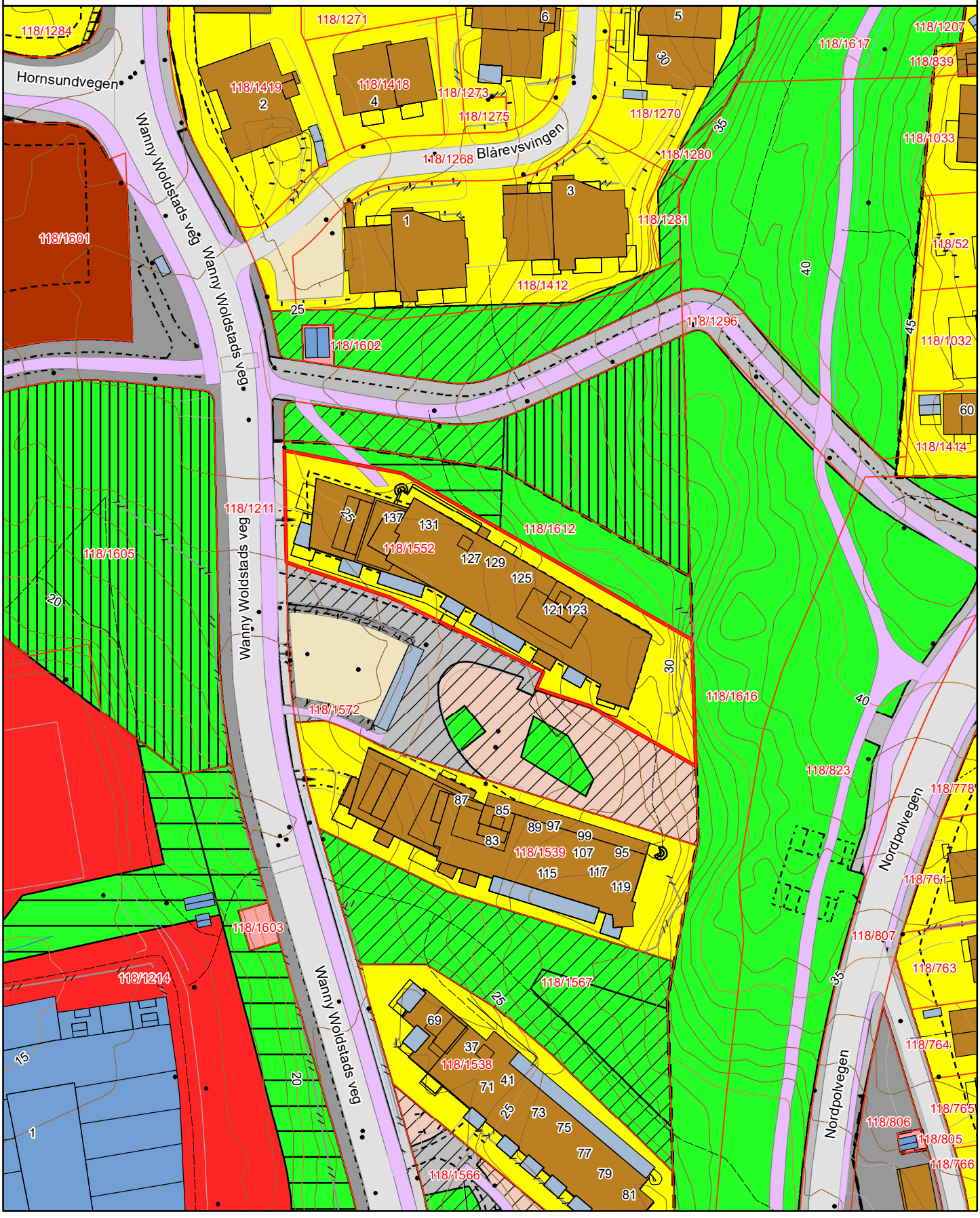
Reguleringsplan

Adresse: Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1552/0/0

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	1604-001	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	20.6.2006	Dato:	2026-03-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Klimavernsone
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplan

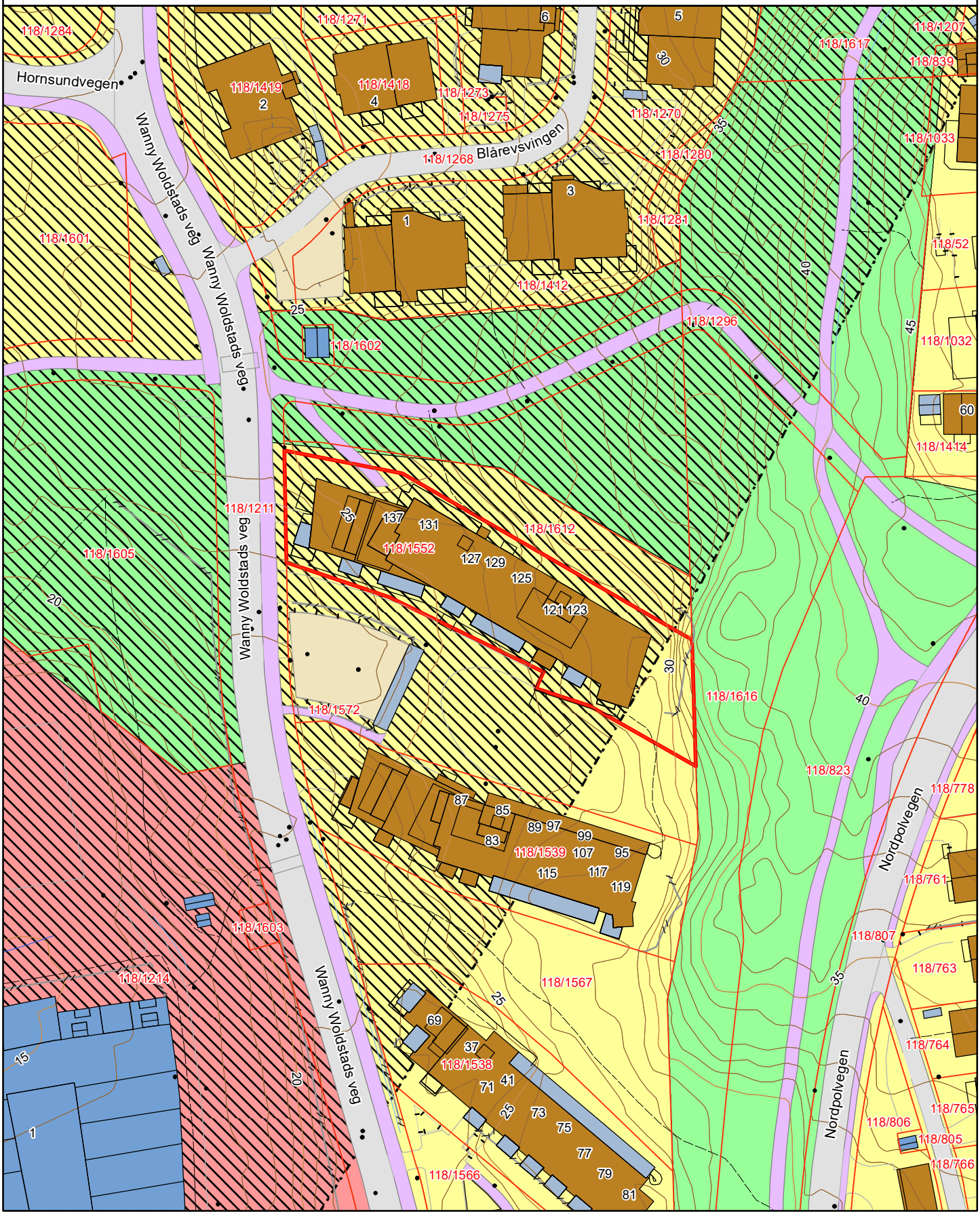
Adresse: Wanny Woldstads veg 129, 9013 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1552/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Boligbebyggelse nåværende

Tjenesteyting nåværende

Friområde 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.

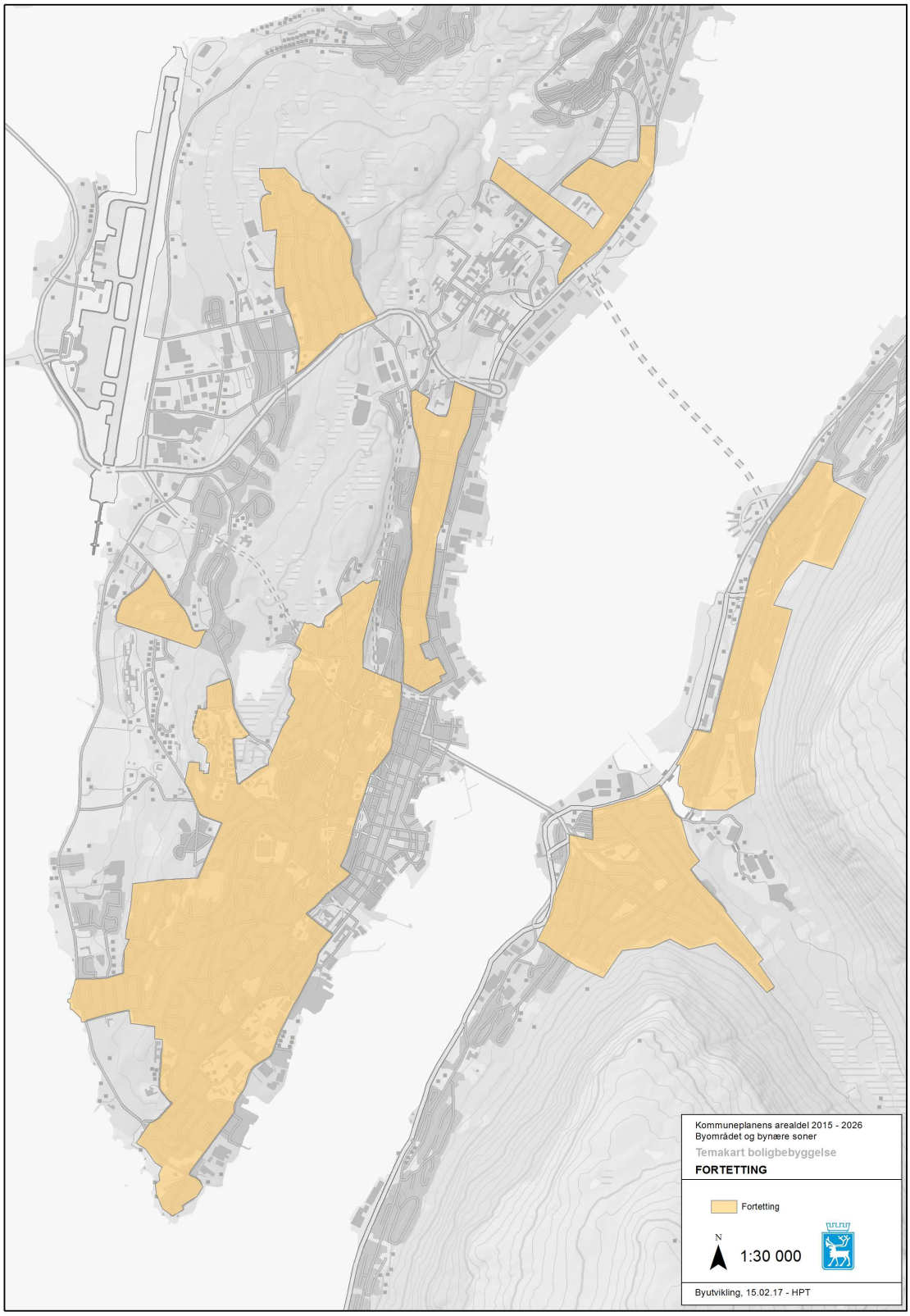
8.2. Tomteutnyttelse

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.

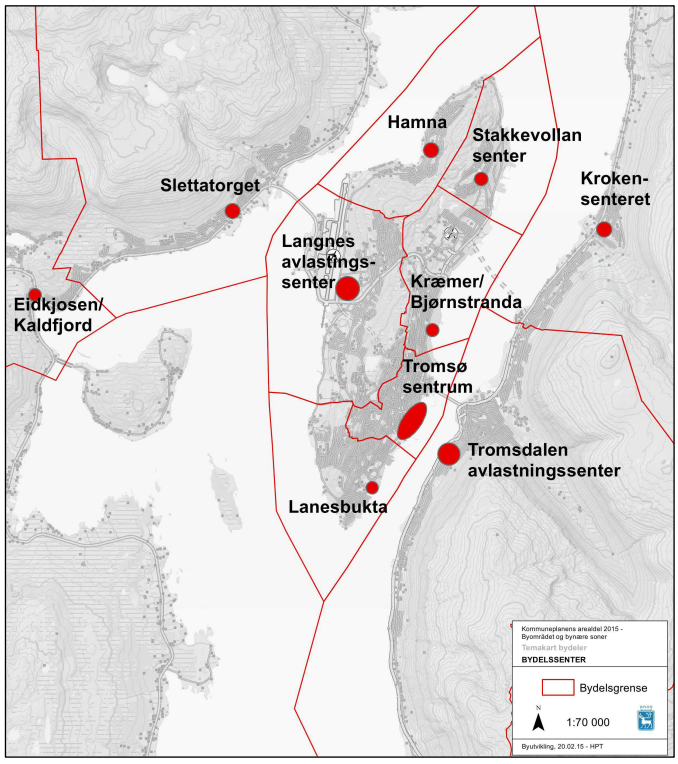
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

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.

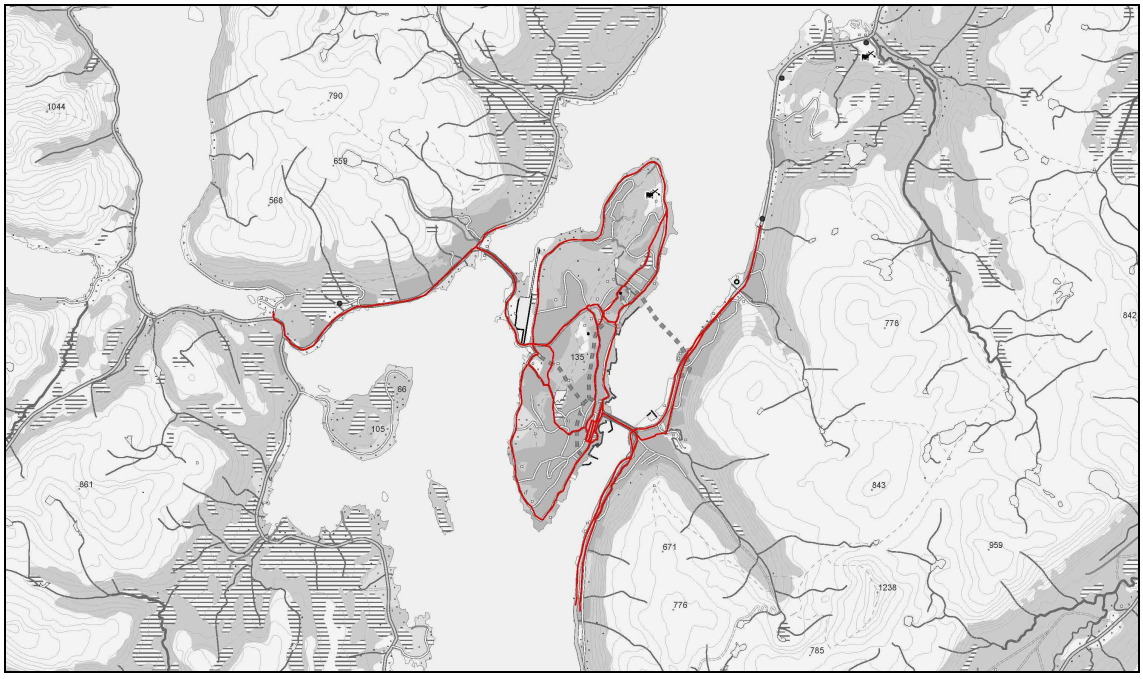
10.2. Hovednett for sykkel

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.



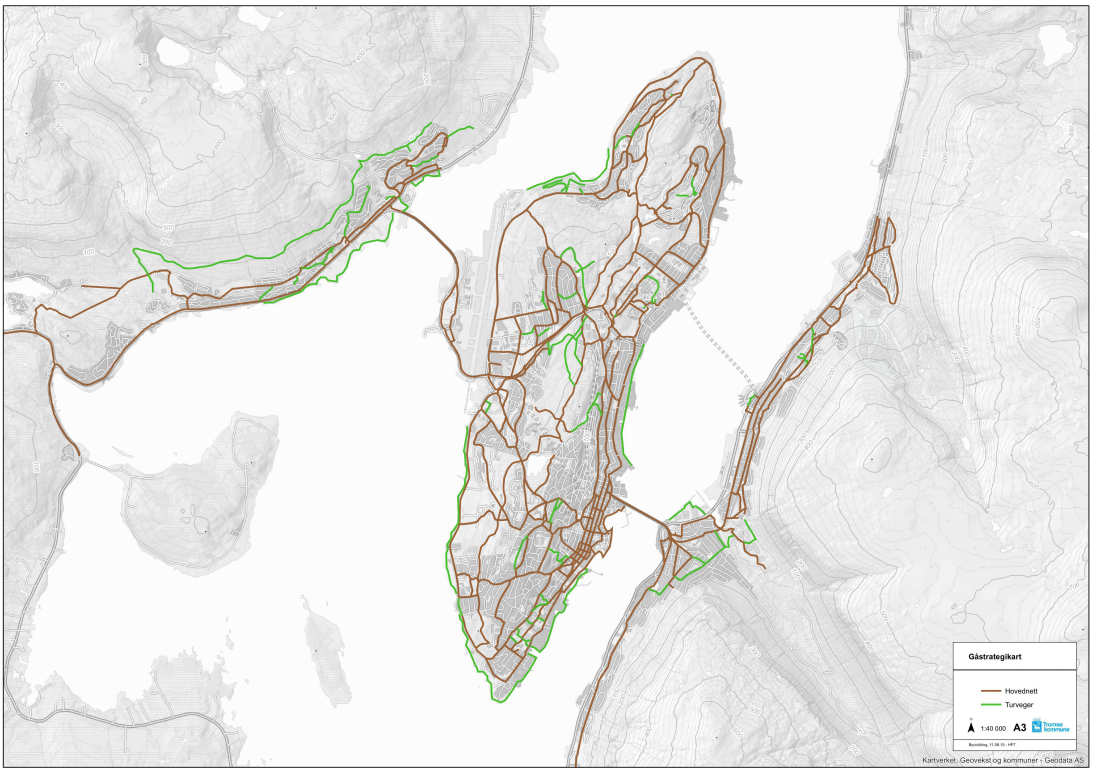
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

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.

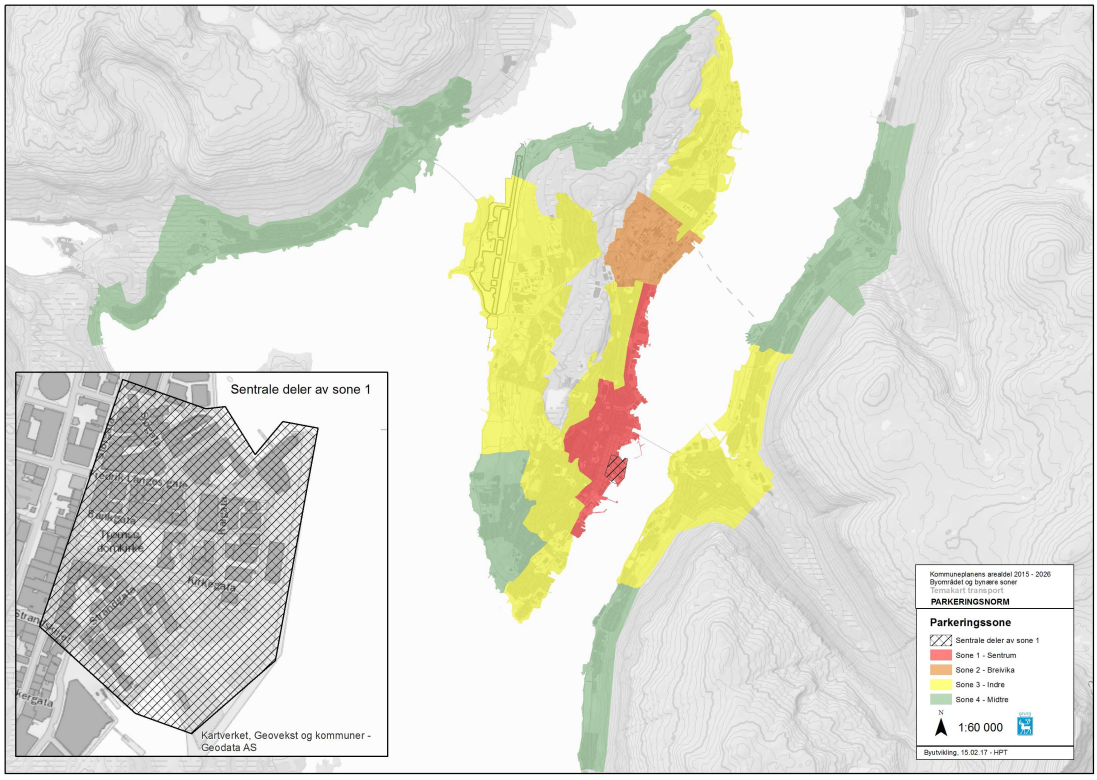
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

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.

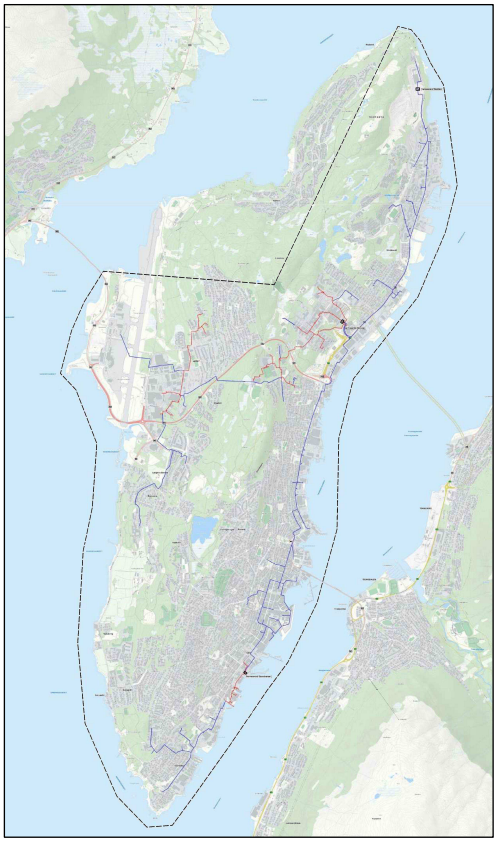


Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

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.

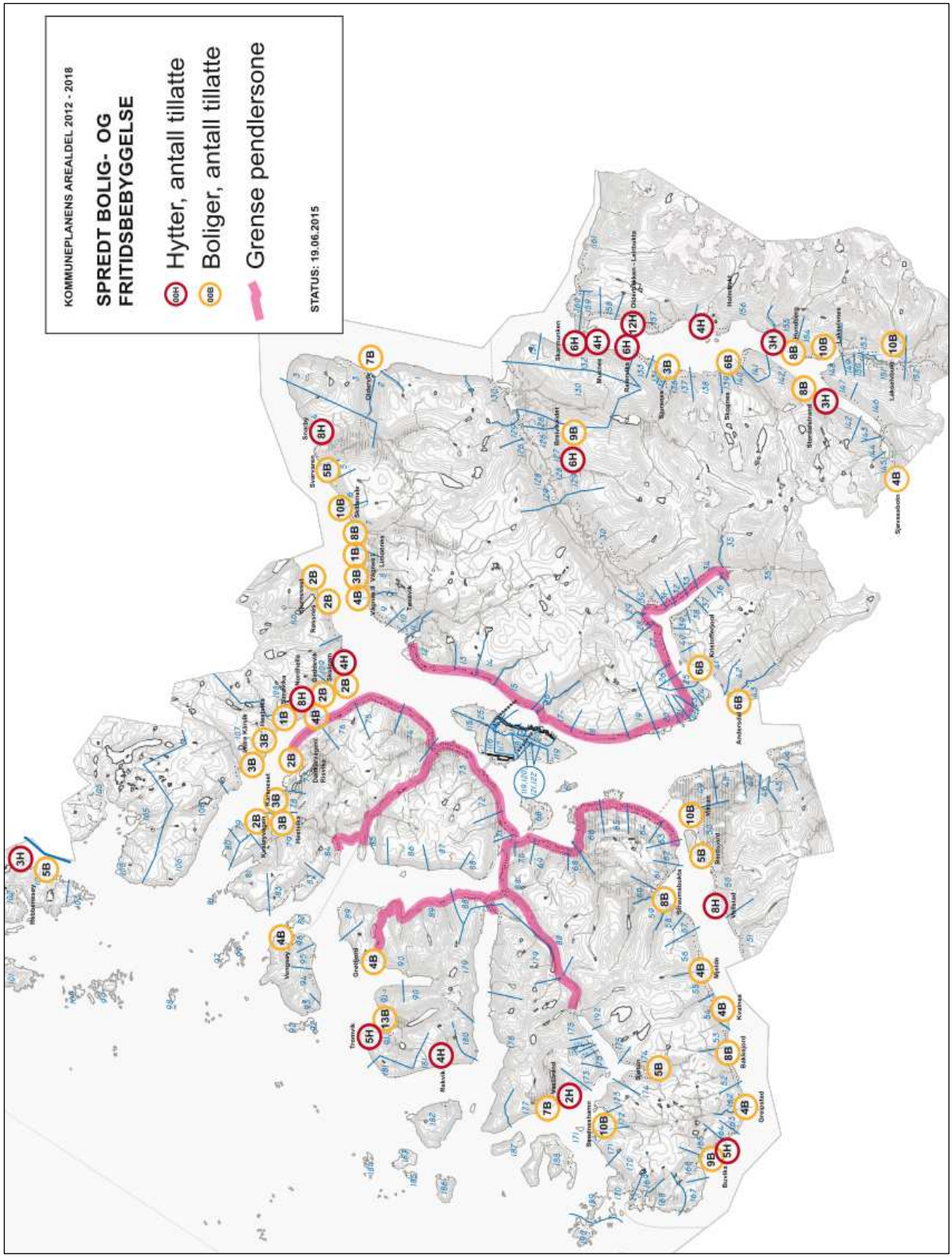
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

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)

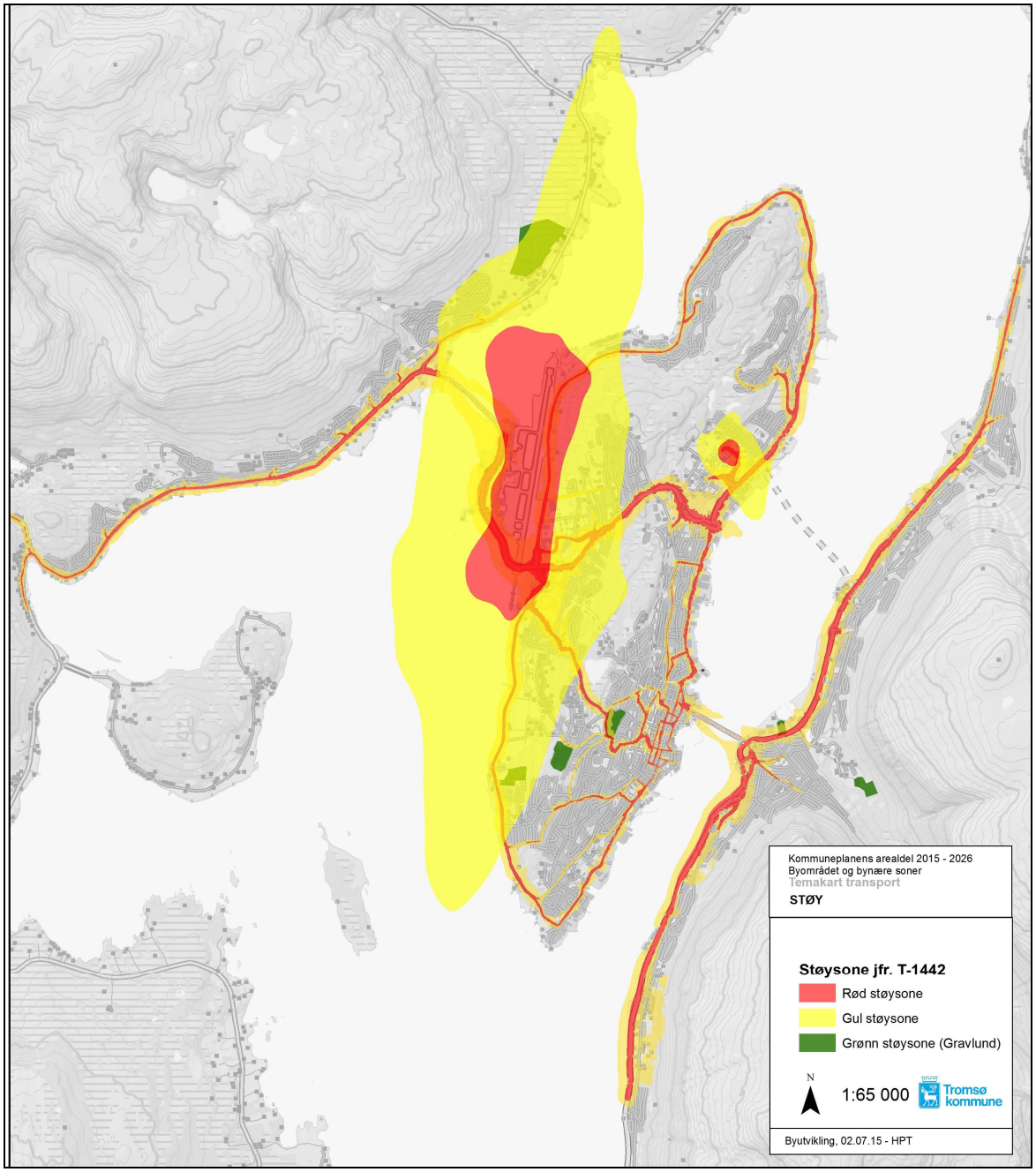
18.4.1. Generelt

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.

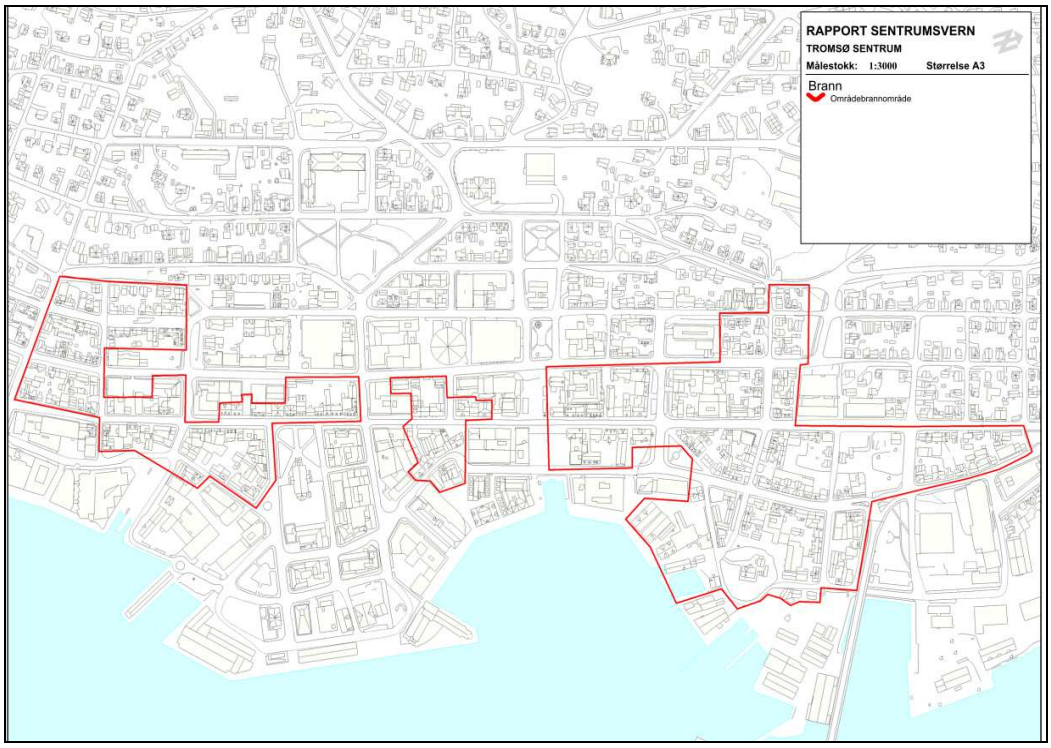
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

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.

Byutvikling
Tromsø kommune

Barlindhaug Consult AS
Postboks 6154

9291 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	1568/09-HALTHO 06/3882	Halvard Thon **Telefon:** 77 79 01 93	13.01.2009

WANNY WOLDSTADS VEI 121-137, 118/1552 - BLOKK B5, FAGERENG FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 06/3882.

Tiltakshaver: Barlindhaug Eiendom AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 57/09.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Boligblokk med 50 boenheter på eiendommen Wanny Woldstadsveg 121-137, 118/1552

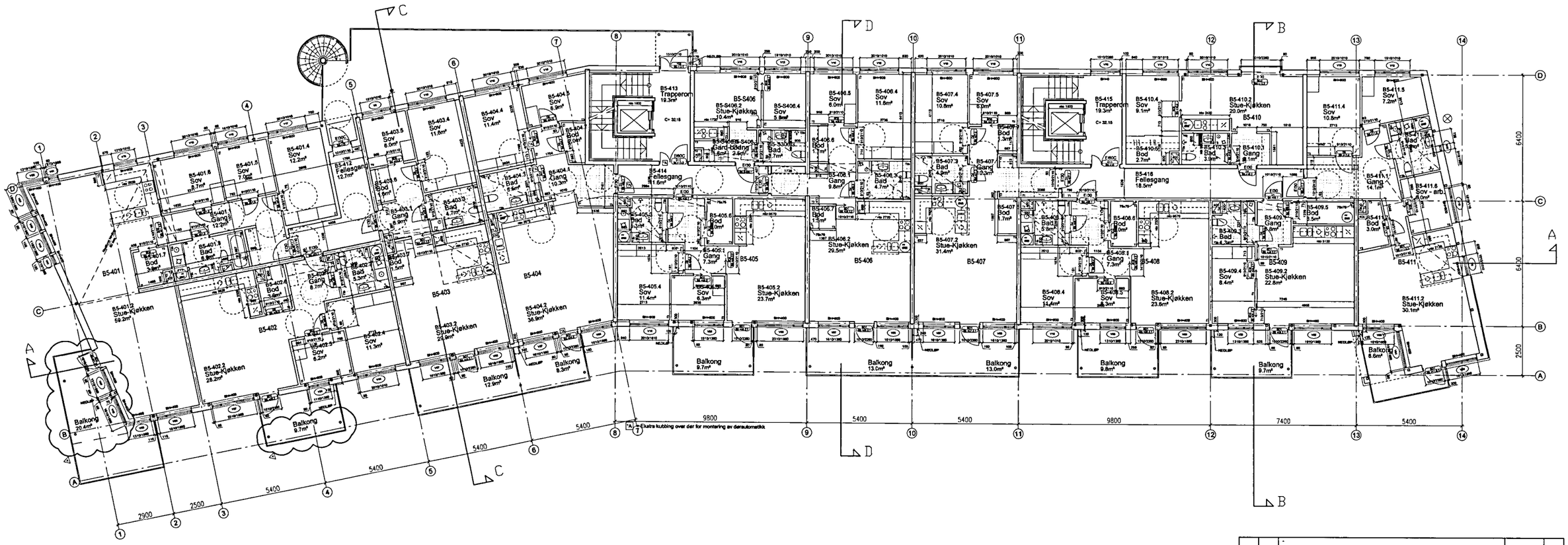
Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 17.12.2008 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 927/06.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle 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 dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er tre uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret



Rev.	Ant.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.
		-		

Tegn.nr. A.B5.0.104

PROSJEKTERENDE

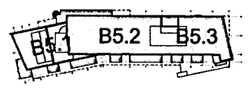
A	ARKITEKT Borealis Arkitekter as, Storgt. 124, Postboks 1131, 9261 Tromsø	TLF: 77663400 FAX: 77663401
	RÅDGIVENDE INGENIØR BYGGETEKNIKK Barlindhaug Consult AS, Sjølundvn.2, 9291 Tromsø	TLF: 77622600 FAX: 77622699
	RÅDGIVENDE INGENIØR ELEKTROTEKNIKK Siemens AS, Strandvn. 144B, Postboks 6130, 9291 Tromsø	TLF: 77608921 FAX: 77608999
	RÅDGIVENDE INGENIØR VVS-TEKNIKK EnergiProsjekt AS, v/Steinar Pettersen	TLF: 77676021 FAX: 77675789
	RÅDGIVENDE INGENIØR BRANN Neas Brannconsult AS, boks 1888 Lade, 7440 Trondheim	TLF: 73991340 FAX: 73991341
	RÅDGIVENDE INGENIØR KOMMUNALTEKNIKK Barlindhaug Consult AS, Sjølundvn.2, 9291 Tromsø	TLF: 77622600 FAX: 77622699

TROMSØ KOMMUNE

2 8 FEB. 2007

S.NR. 06/3882 L.NR. 8536/07

S.BEH.





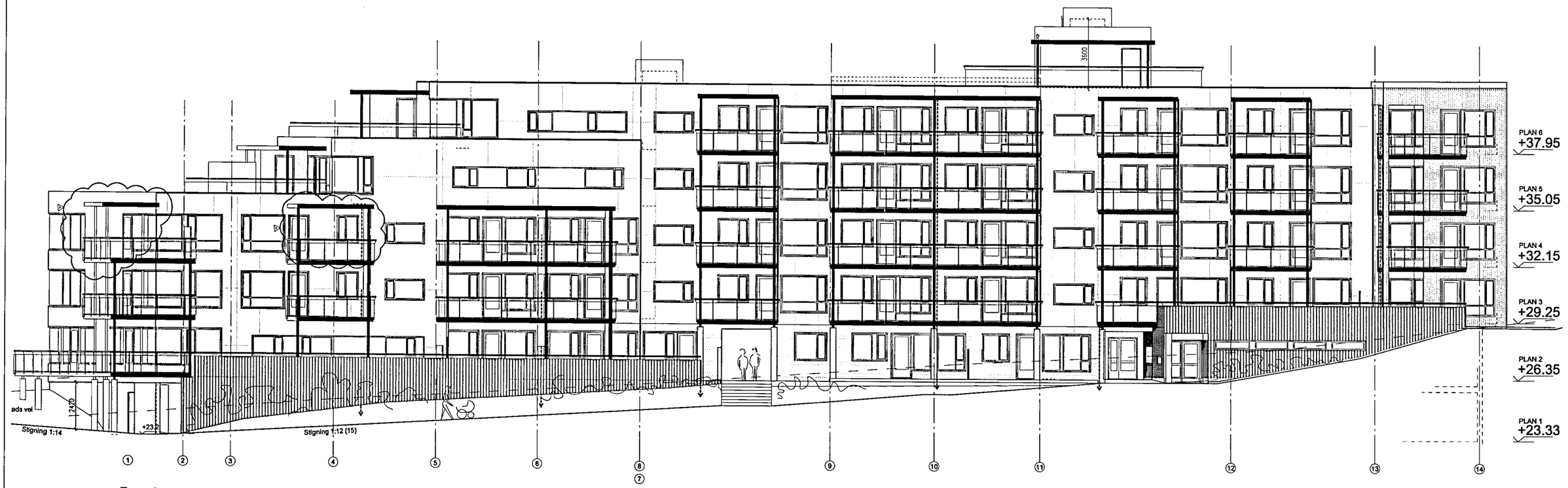
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Consto AS

FAGERENGA, FELT B

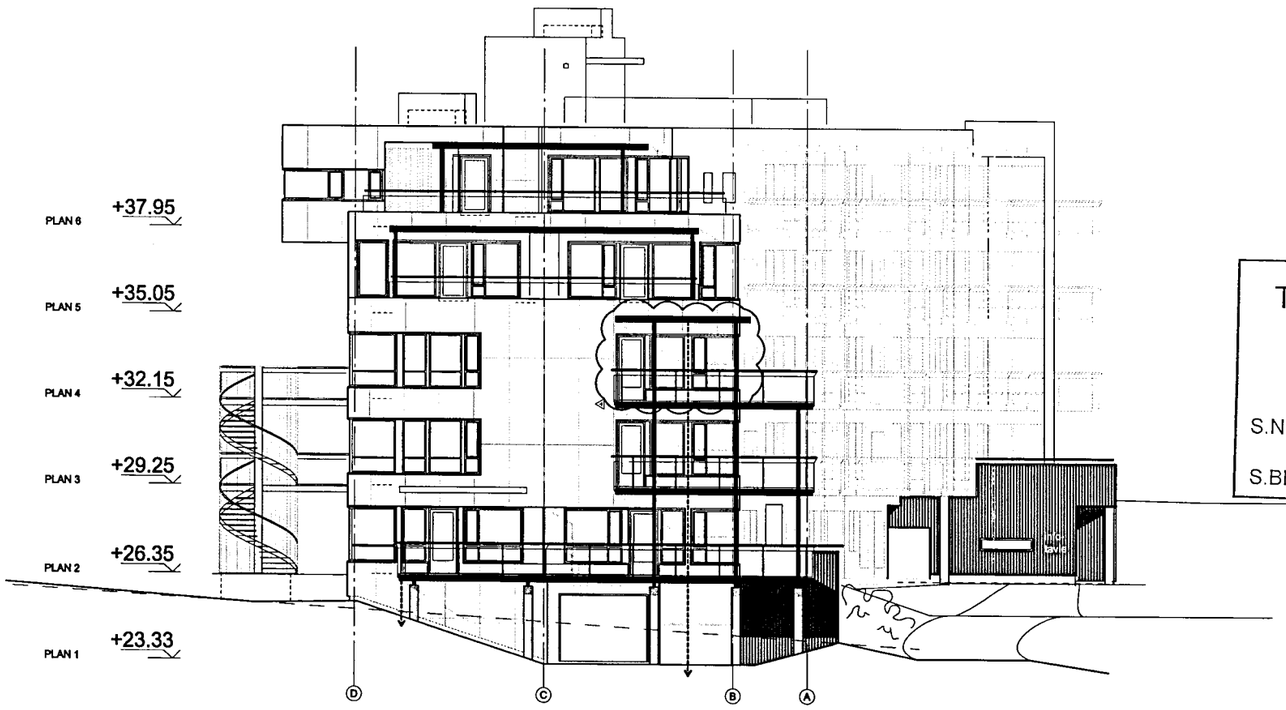
Prosjekt nr. 2006.54

B5 - PLAN 4
Hele planen (A1 1:100, A3 1:200)

Saksbehandler(e) I. Reiersen siv.ark. MNAL M.K.Jusslia siv.ark. MNAL	Målestokk 1:100	Tegningsnummer A.B5.0.104	Fase 4	Rev. A
Dato 29.01.07	Filnavn B5 Plan 4.dwg Tegn./Kontr. FHA/MKJ	Fag Bygg Del Etasje		



Fasade sør



Fasade vest

Rev.	Ant.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.
		-		

Tegn.nr. A.B5.150

PROSJEKTERENDE

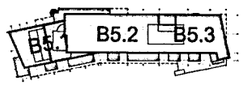
A	ARKITEKT Borealis Arkitekter as, Storgt. 124, Postboks 1131, 9261 Tromsø	TLF: 77663400 FAX: 77663401
	RÅDGIVENDE INGENIØR BYGGETEKNIKK Barlindhaug Consult AS, Sjølundvn.2, 9291 Tromsø	TLF: 77622600 FAX: 77622699
	RÅDGIVENDE INGENIØR ELEKTROTEKNIKK Siemens AS, Strandvn. 144B, Postboks 6130, 9291 Tromsø	TLF: 77608921 FAX: 77608999
	RÅDGIVENDE INGENIØR VVS-TEKNIKK EnergiProsjekt AS, v/Steinar Pettersen	TLF: 77676021 FAX: 77675789
	RÅDGIVENDE INGENIØR BRANN Neas Brannconsult AS, boks 1888 Lade, 7440 Trondheim	TLF: 73991340 FAX: 73991341
	RÅDGIVENDE INGENIØR KOMMUNALTEKNIKK Barlindhaug Consult AS, Sjølundvn.2, 9291 Tromsø	TLF: 77622600 FAX: 77622699

TROMSØ KOMMUNE

2 8 FEB. 2007

S.NR. 06/3882 L.NR. 8536/07

S.BEH.





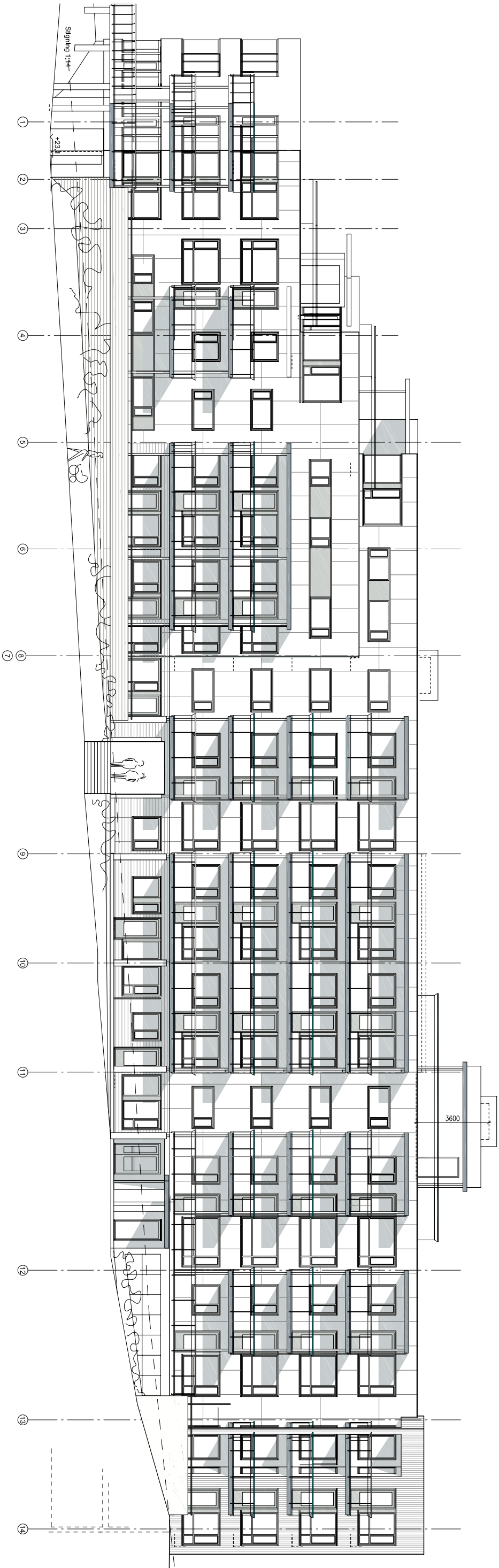
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Consto AS

FAGERENGA, FELT B

Prosjekt nr. 2006.54

B5 - FASADE SØR OG VEST

Saksbehandler(e)	Målestokk	Tegningsnummer	Fase	Rev.
I. Rakerseth siv.ark. MNAL M.K.Jusslin siv.ark. MNAL	1:100	A.B5.150	4	A
Dato 29.01.07	Filnavn Fasader B5.dwg Tegn./Kontr. FHA/MKJ	Fag Bygg Del Etasje		



Tegninger til RAMMESØKNAD

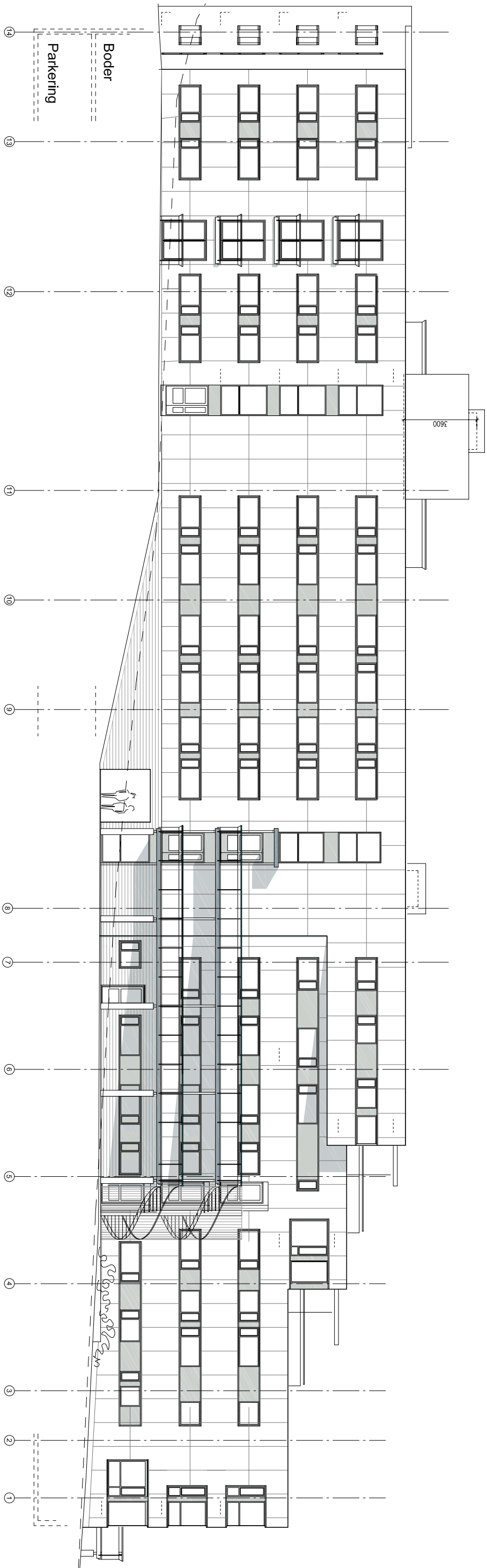
Barlindhaug Eiendom AS
FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

Kontr.

B5 - Fasade sør

Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4150

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS
FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

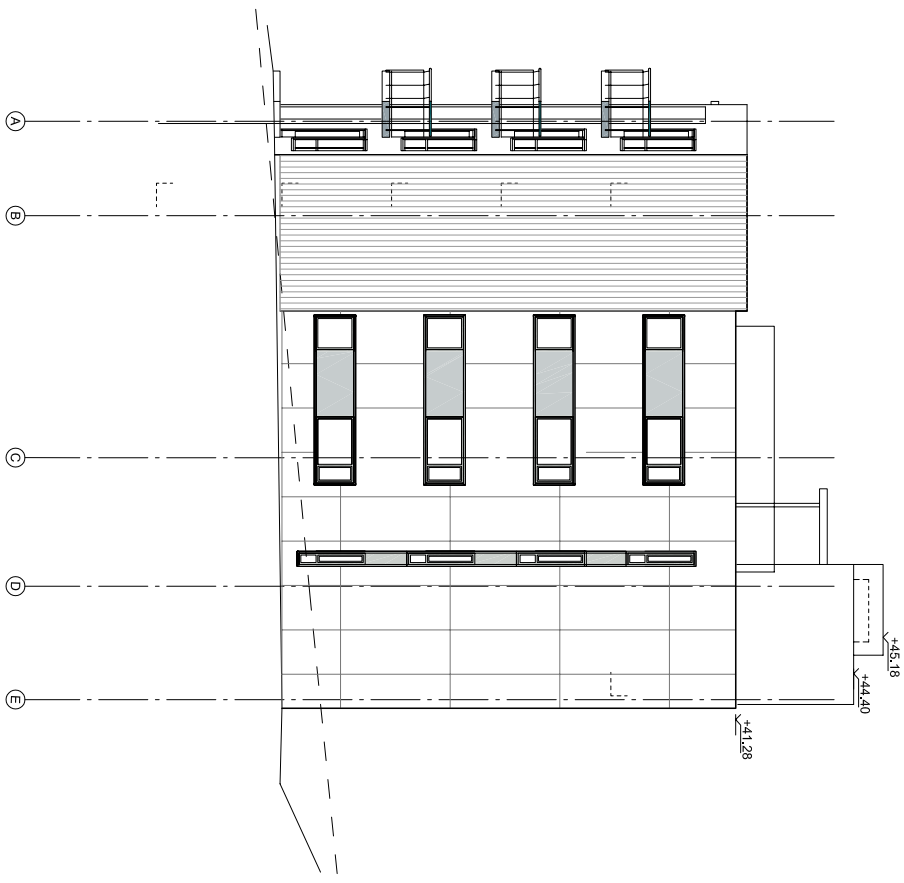
Kontr.

B5 - Fasade nord

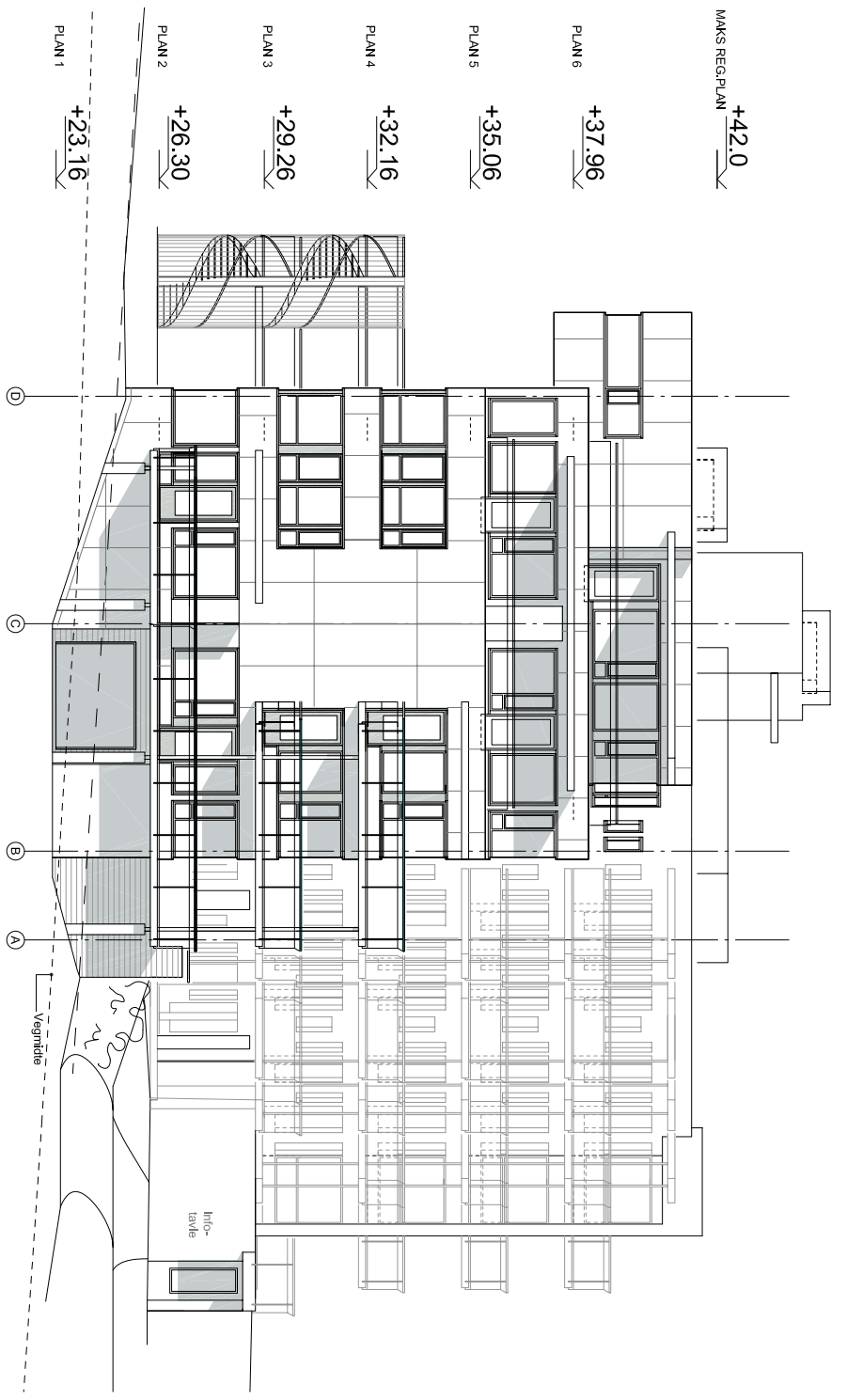
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4151

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

Fasade øst



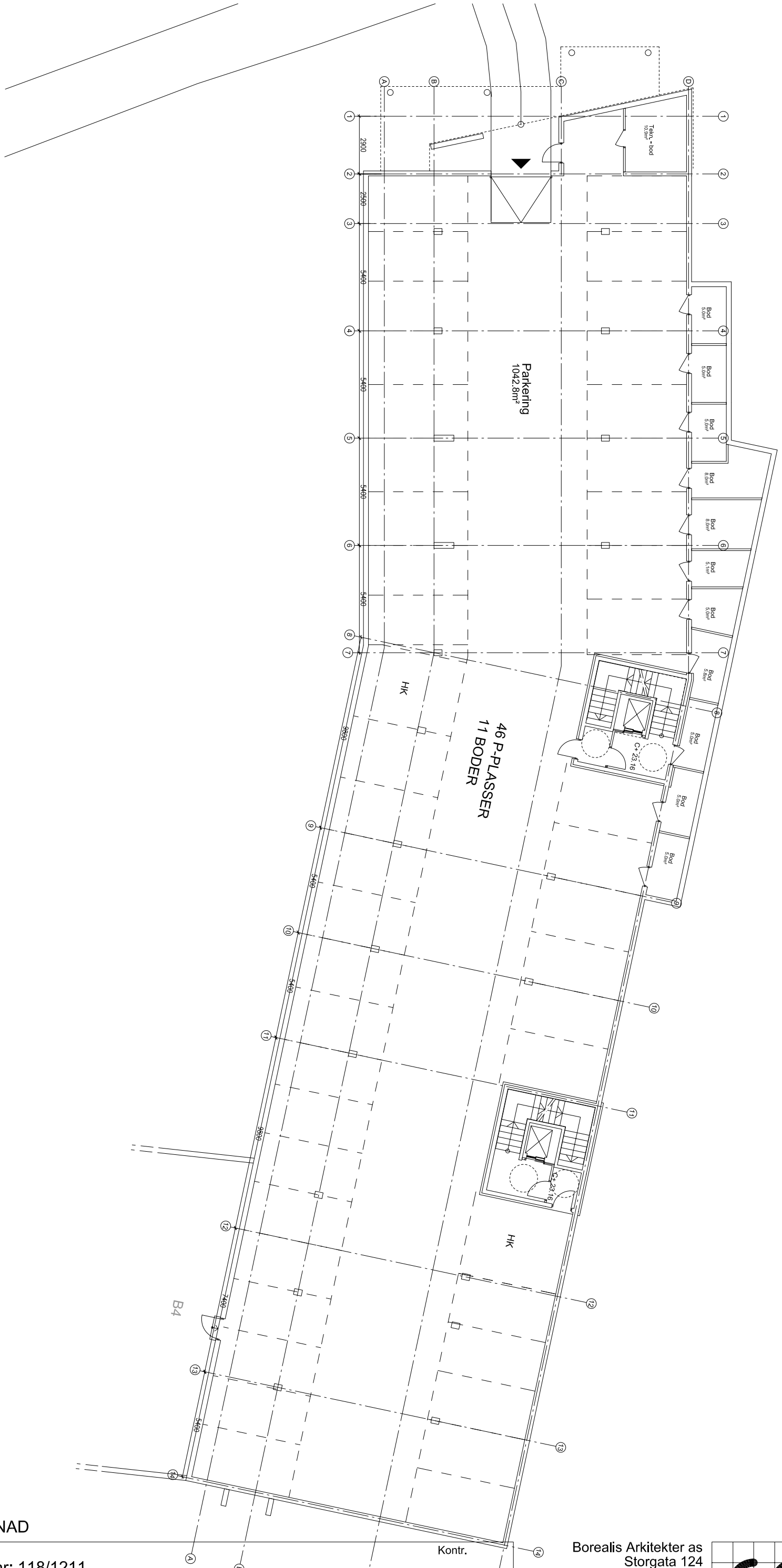
Fasade vest



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211				Kontr.
B5 - Fasade øst og vest	Saksbehandler LK/IR/LS	Målestokk 1:200	Dato 06.06.06	Tegn.nr. A.B5.4152

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



N

Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS

FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

Kontr.

B5 - plan 1

Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4101

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS

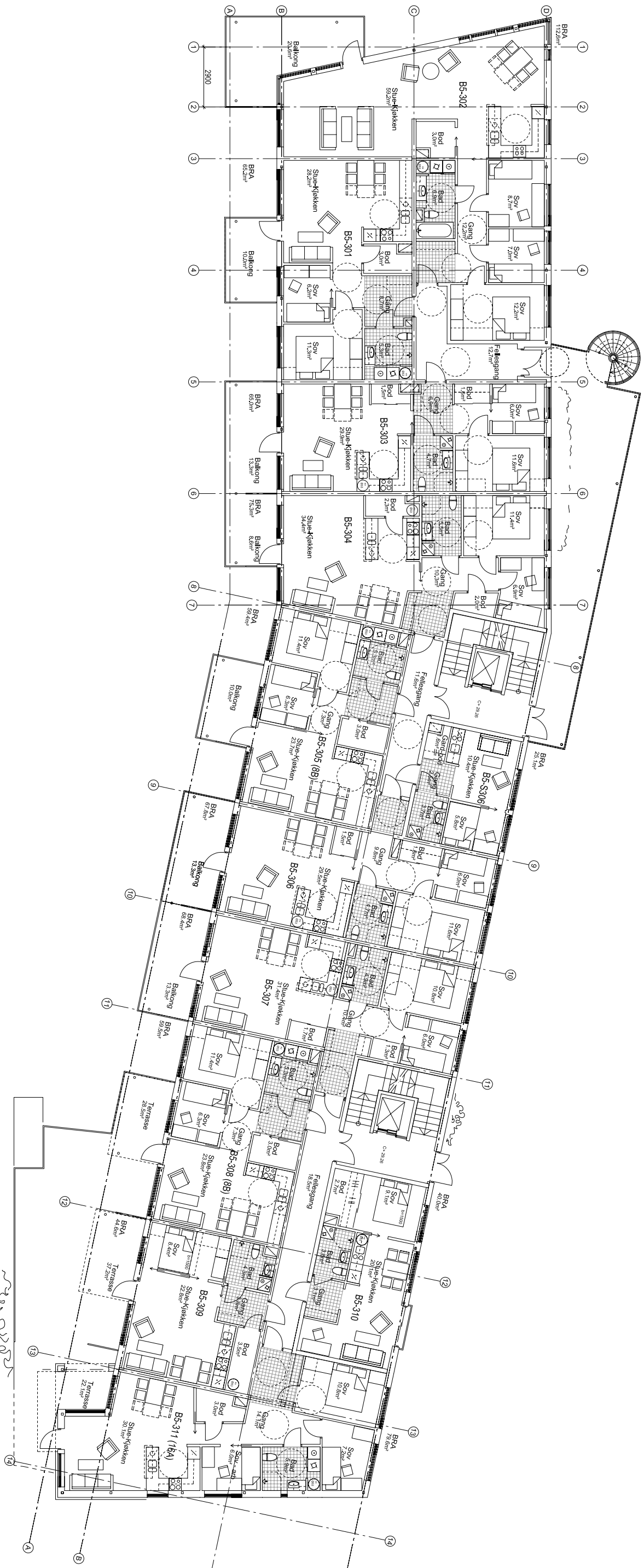
FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

Kontr.

B5 - plan 2

Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4102

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS
FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

Kontr.

B5 - plan 3

Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4103

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS
FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

Kontr.

B5 - plan 4

Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4104

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

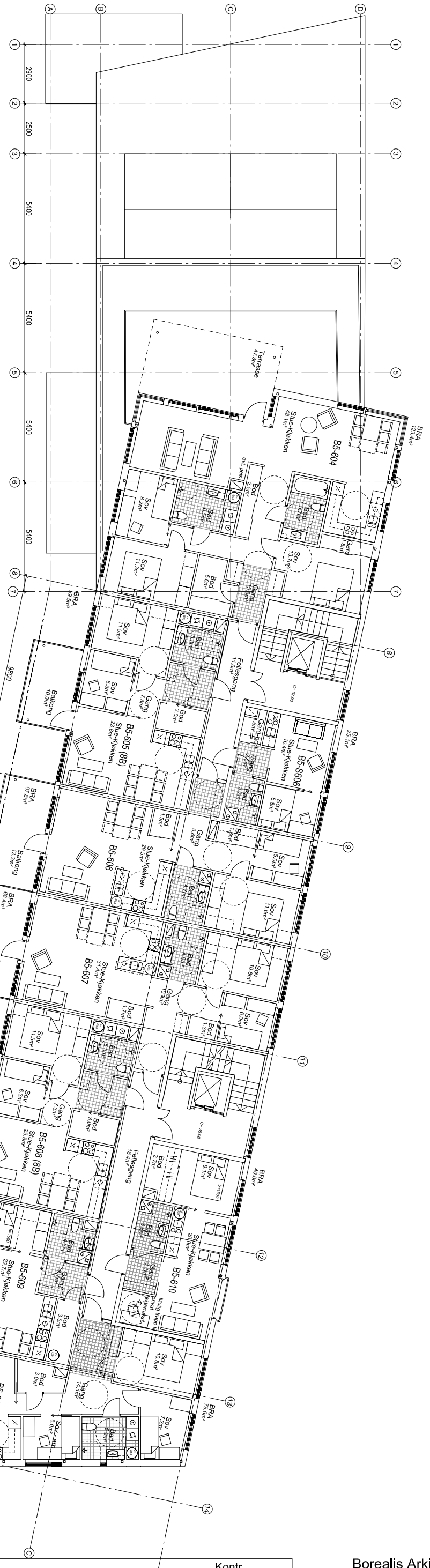


N

Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211				Kontr.
B5 - plan 5	Saksbehandler LK/IR/LS	Målestokk 1:200	Dato 06.06.06	Tegn.nr. A.B5.4105

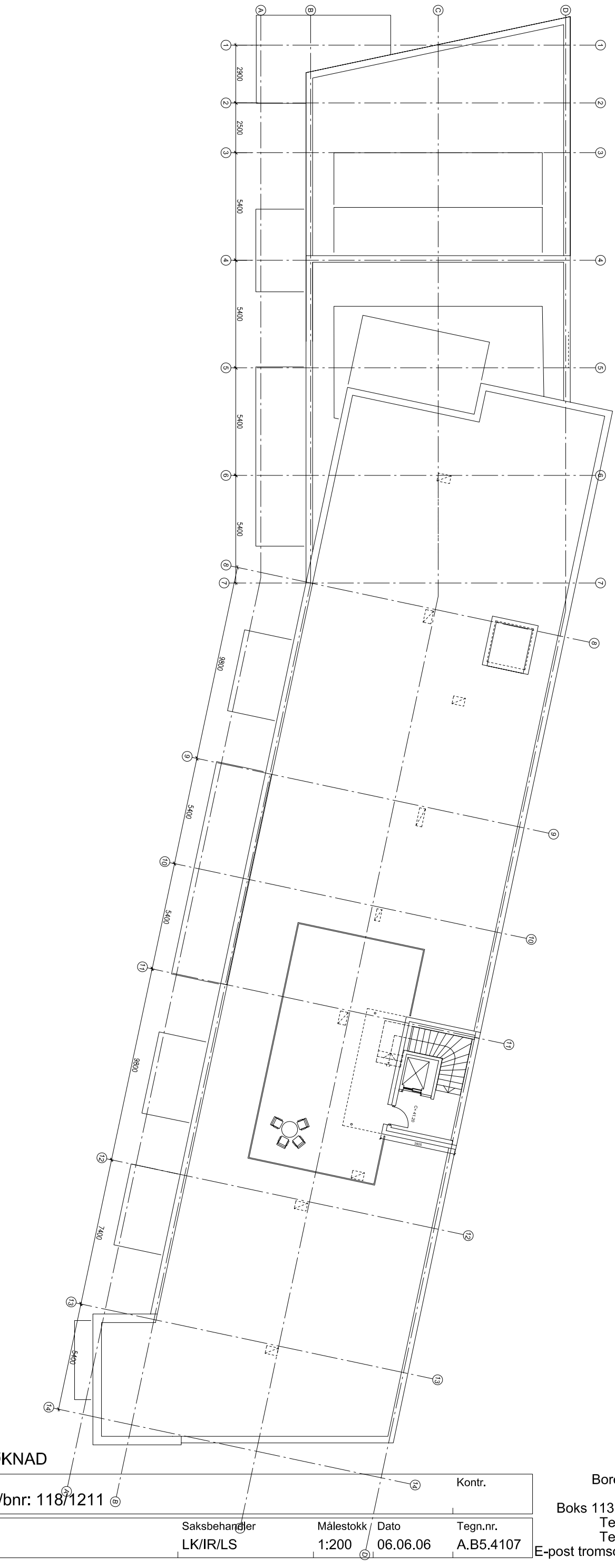
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211				Kontr.
B5 - plan 6	Saksbehandler LK/IR/LS	Målestokk 1:200	Dato 06.06.06	Tegn.nr. A.B5.4106

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

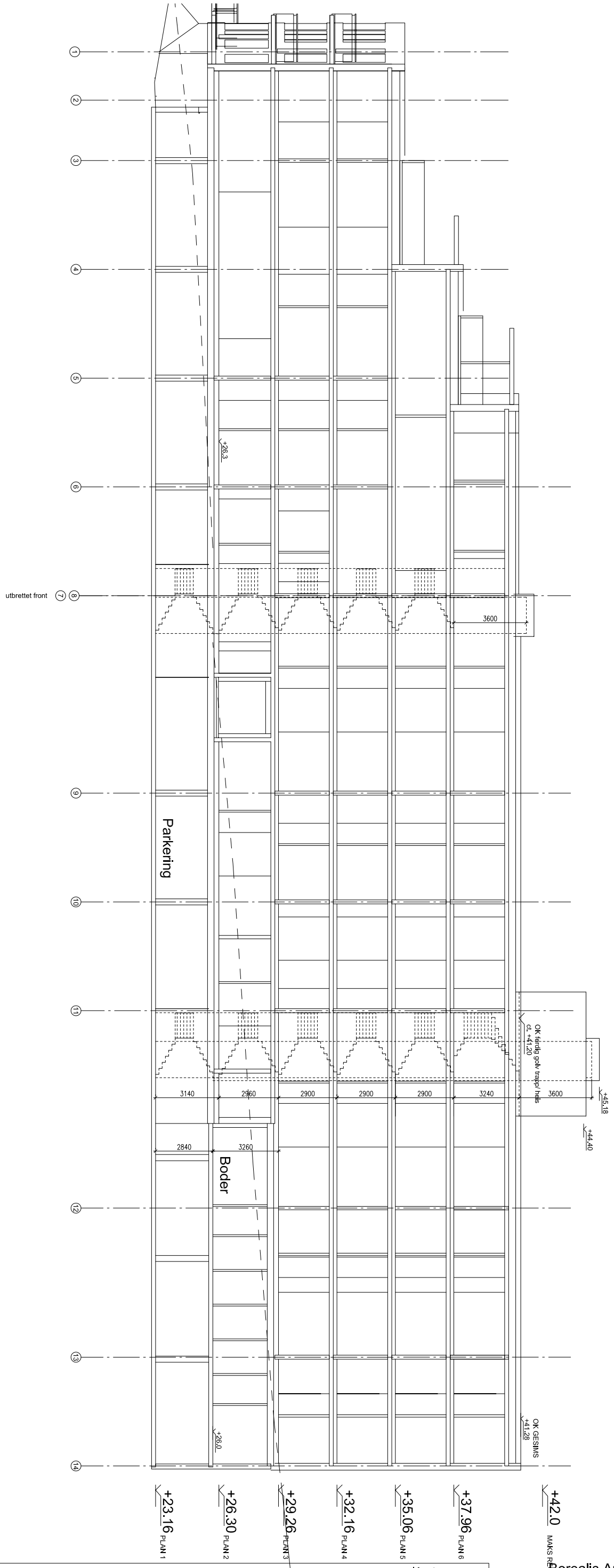


N

Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211				Kontr.
B5 - plan 7	Saksbehandler LK/IR/LS	Målestokk 1:200	Dato 06.06.06	Tegn.nr. A.B5.4107

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til RAMMESØKNAD

Barlindhaug Eiendom AS

FAGERENG felt B, gnr./bnr: 118/1211

Kontr.

B5 - Snitt

Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/IR/LS	1:200	06.06.06	A.B5.4120

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.