Uranusvegen 20F, 9024 TOMASJORD



PROPR.NO

Selger
Nora
90030635

Prisantydning
3 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5501 Gnr. 15 Bnr. 1034 Snr. 9

Fin 3-roms selveierleilighet, med enkel adkomst, parkering og nydelig utsikt fra balkong

PRISANTYDNING
kr 3 590 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 752 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
73kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 852kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1999

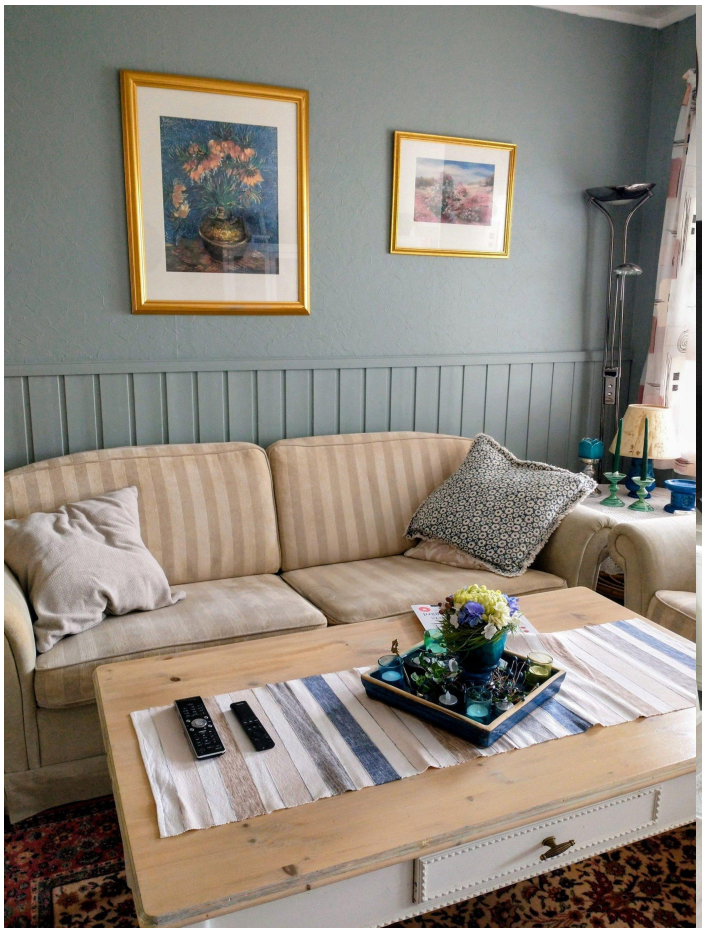

F







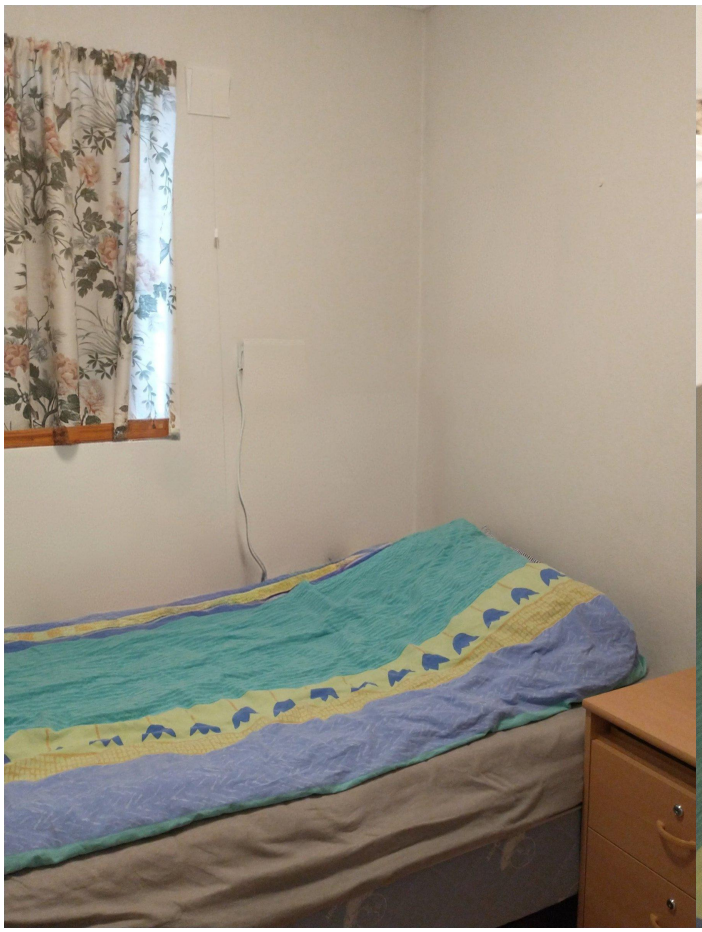














Kontor,/gjesterom


BOSCH



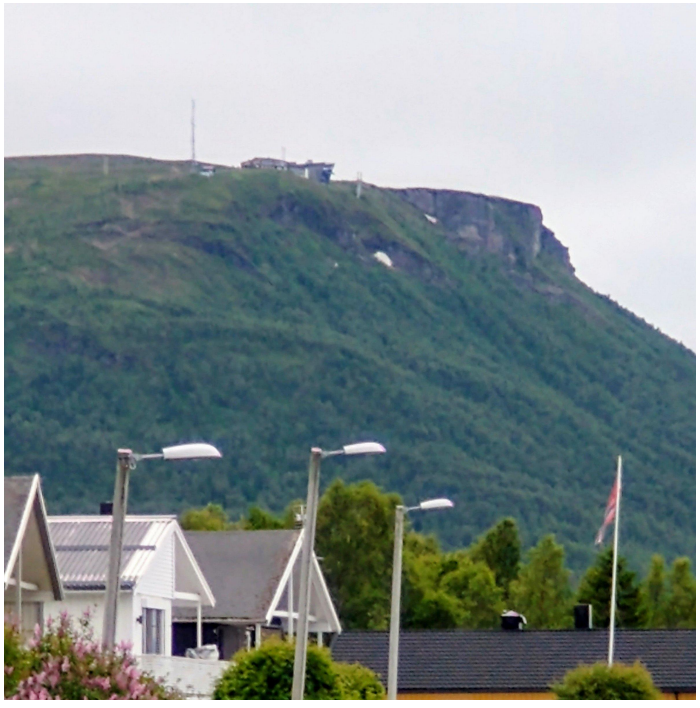









Sone
1 okt-
1 mai





Om boligen

Leilighet med enkel adkomst og nydelig utsikt over Tromsøya, Tromsøysund, brua og fjellheisen. Med terrasse ved inngangen mot øst og balkongen mot vest kan du nyte både morgensol og ettermiddags-/ kveldssol. Parkering og gjesteparkering. Fiber tilknytning for tv og internett.

Beliggenhet

Tomasjord er et rolig og familievennlig nabolag som ligger i utkanten av Tromsø. Nærheten til fjell og skog gir gode muligheter for friluftsliv som turer, sykling og skiturer om vinteren.

Det er også flere barnehager, skoler og idrettsanlegg i området, noe som gjør det til et attraktivt sted for barnefamilier.

Det er også gode kollektivtransportforbindelser i nærheten, samt butikker og andre nødvendige fasiliteter innen kort avstand. Alt i alt gir Uranusvegen et fredelig og trivelig nabolag å bo i, med god tilgang til både natur og byliv.

Annet

Overtakelse etter avtale.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
89 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

102 340 kr (Omkostninger totalt)

---

3 692 340 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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

Selveierleilighet (i blokk)
Uranusvegen 20 F , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1034, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11899-1641 **Eiendomsverdi ref nr:** XY2482

Autorisert foretak: Alliance Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kai Hansen **Vår ref:** Kai Hansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Alliance Takst AS

Alliance Takst, er et uavhengig takstfirma. Faglig leder, Kai Hansen, er takstmann med mesterbrev innen tømrerfaget. Han har over 30 års erfaring fra byggebransjen og har utdanning ved Norges Eiendomsakademi.

Vi driver hovedsaklig med tilstandsrapporter, verditaksering og reklamasjonsrapporter, men kan også gjennomføre uavhengig kontroll og ulike konsultasjonsoppdrag knyttet til din bolig.
Selv om vi har hovedkontor i Tromsø er vårt arbeidsområde hele Troms.
Vårt mål er å gi deg som kunde en positiv opplevelse og et kvalitetsprodukt.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst.

Finn ut mer om oss på alliancetakst.no.



Rapportansvarlig



Kai Hansen

Uavhengig Takstingeniør

kai@alliancetakst.no

922 33 714

Alliance Takst AS
Strandveien 106
9006 TROMSØ

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Alliance Takst AS
Strandveien 106
9006 TROMSØ

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.



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.



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.



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.



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.



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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelses nivå rapporten ligger på.

Selveierleilighet (i blokk) - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utvendig kledd med liggende trekledning.

Malte trevinduer med 2 - lags energiglass.

Hoveddør i boligen som malt kompaktdør med glassfelt.
Balkongdør i malt tre med glassfelt.

Veranda på ca. 5 m² med trerekkverk.
Utgang fra stue.
Overflater i treverk.
Overbygd.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

SPORTSBOD:
På ca. 3 m². Beliggende i kjeller.
Gulv med belegg. Vegger i trekonstruksjon og platekledd.
Systemhimling i tak.
Lakkert tredør som boddør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv består i hovedsak av:
Laminat. Flis.

Vegger består i hovedsak av:
Malte plater. Våtromsplater. Malte flater. Malt trepanel.

Himlinger består i hovedsak av:
Malte plater.

Etasjeskiller i betongdekke.

Innvendige formpressede dører med profilert flate. Malt.
Glassfelt i dør mellom stue og gang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Vegger er belagt med våtromsplater. Himling med malte plater.
Flisbelagt gulv med gulvvarme. Innredning med underskap.
Profilerte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant.
Veggmontert speil med lys. Sideskap og høyskap.

Gulvmontert toalett. Dusjnisje med forheng og veggmontert dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med over og underskap.

Profilerte fronter med håndtak. Benkeplate i laminat med oppvaskkum. Plater på vegg over benkeplate. Belysning og uttak for strøm.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Plass til frittstående:
Kjøl/frys, micro, komfyr og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Kobber.

Synlige avløpsrør i:
Plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkeninnredning.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner og varme i gulv.

Sikringsskap med automatsikringer. Foreligger kursfortegnelse. I hovedsak skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 2 852 m² som er skrånende.

Tomten består i all hovedsak av sameiets bygninger. Kjøre - , gangveier og adkomstarealer er asfaltert.
Tomten må vurderes i felles tilstandsrapport for boligsameiet.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

* Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på foretatt radonmåling. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.
* Rekkverk veranda: Målt rekkverkshøyde på veranda er 0.99 m
* Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet (i blokk)

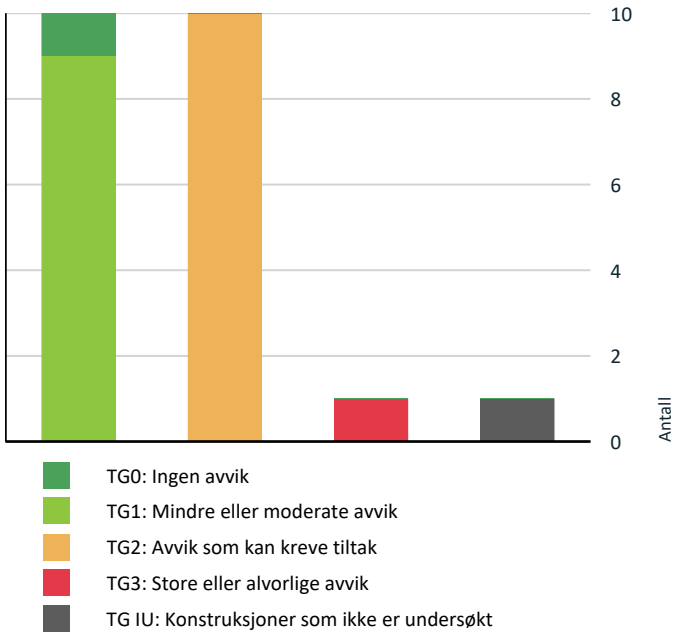
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger knyttet til reseksjonering datert 11.11.2005.
* Hall/bod/bad/vaskerom er i dag to stk boder, gang og bad.

Alliance Takst AS
Strandveien 106
9006 TROMSØ

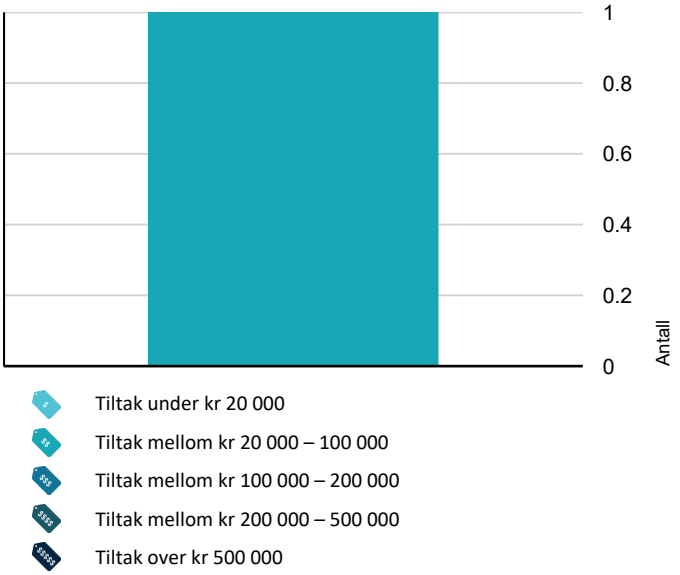
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning, både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokumentet for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger.

For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2. Bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter. Takstingeniøren er ikke EL - eller VVS fagperson.

Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for bla. temperatur og materiale. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Alliance Takst bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Oppsummering av avvik

Alliance Takst AS
Strandveien 106
9006 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard og normal planløsning.
Oppvarming består av strøm.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon i vegger og mekanisk ventilasjon.
El – anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Anbefaler å sette seg inn i sameiets vedtekter i forhold til vedlikeholdsansvar.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2021	Utført av faglært	Montert vindu i stue
2020	Utført av faglært	Skade på bunnledningen i sameiet som er utbedret. Delvis forsikringssak for sameiet. Se tidligere pkt.
2018	Utført av faglært	Skiftet innmat sikringsskap, taklampe bad, stikk vaskemaskin. Omlegging av strøm ved renovering av kjøkken i 2021
		(Opplysning gitt av selger i egenerklæring)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2 - lags energiglass.

Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres jevnlig.

Det er utført tilfeldige stikktakinger på utvendige karmer uten at unormale råte forekomster er registrert.

Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.



Oversiktsbilde.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddør i boligen som malt kompaktdør med glassfelt.

Balkongdør i malt tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Hoveddør til boligen.



Mål av rekkverkshøyde.



Verandadør.



Stor åpning i rekkverk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Veranda på ca. 5 m² med trerekkverk.
Utgang fra stue.
Overflater i treverk.
Overbygd.
Rekkverkshøyde på 0,99 meter.



Oversiktsbilde.

TG 1 Sportsbod

Beskrivelse

SPORTSBOD:
På ca. 3 m². Beliggende i kjeller.
Gulv med belegg. Vegger i trekonstruksjon og platekledd. Systemhimling i tak.
Lakkert tredør som boddør.

Det var lagret en del gjenstander på boden på befaringsdagen, slik at det ikke var mulig å besiktige alle forhold. Tilstandsgrad gitt med bakgrunn i det som var mulig å observere.



Boddør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet/borettslaget. Det er viktig at det er en plan for dette slik at det blir gjort tilstrekkelig vedlikehold og utbedringer når det er behov.

Dette er viktig for alle konstruksjonene inkl. tomt og vil blant annet ha betydning for hvilken økonomiske kostnader som vil komme til fordeling fremover.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består i hovedsak av:
Laminat. Flis.

Vegger består i hovedsak av:
Malte plater. Våtromsplater. Malte flater. Malt trepanel.

Himlinger består i hovedsak av:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende ble observert og regnes som ut over normal slitasjegrad:
* Gulv er feilmontert enkelte steder, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Ikke registrert skade som følge av feilmontering, kan gi kortere levetid.
* Mindre sprekk i plateskjøt i vegg i gang.

TIlstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket, men det må gjøres tiltak for å lukke dette avviket og få TG1.

Det var ikke mulig å besiktige alle overflater pga. blant annet møbelering, så det tas forbehold om forhold som ikke var synlige på befaringstidspunktet.



Kort avstand mellom kortskjøt.



Sprekk i vegg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongdekke.

Gulvflater/etasjeskiller er kontrollert for skjevheter ved bruk av nivellerings laser. Kontrollen er gjennomført med stikkprøvetakninger på tilfeldig utvalgte plasser i aktuelle rom. Møbelering o.l. på befaringstidspunktet kan medføre at målingen ikke tar utgangspunkt i høyeste/laveste punkt i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell i stue/kjøkken 1. etg.:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 65 mm.

Høydeforskjellen innebærer avvik i forhold til referansenivå.

Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pris er satt for å undersøke forholdene.
Eventuelle utbedringskostader er ikke medtatt i prisestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av høydeforskjell på gulv ved hjelp av laser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige formpressede dører med profilert flate. Malt.
Glassfelt i dør mellom stue og gang.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med våtromsplater. Himling med malte plater. Flisbelagt gulv med gulvvarme. Innredning med underskap. Profilerte fronter med dørhåndtak. Heldekkende servant. Veggmontert speil med lys. Sideskap og høyskap.

Gulvmontert toalett. Dusjnisje med forheng og veggmontert dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtromsplater er ufagmessig montert. Det mangler bunnlist i nedkant av våtromsplater. Dette kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Det er heller ikke montert sokkelflis mellom gulv og våtromsplater. Dette kan medføre svelling i våtromsplater.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

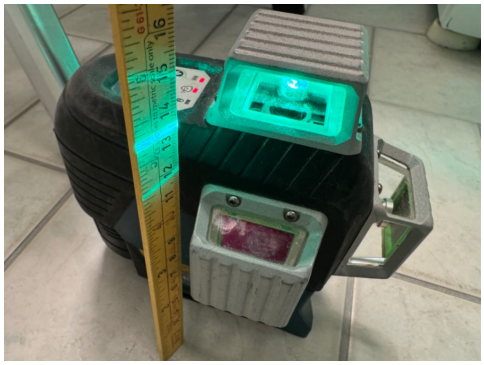
• Tiltak:

Nedkant av våtromsplatene anbefales å fuktbeskyttes.
Sokkelflis bør monteres for å beskytte bakenforliggende tettesjikt.

Tilstandsrapport



Feil montering av våtromsplater.



Måling av høydeforskjell på gulv gjort med laser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er et krav minimum 16mm fall 0,8 meter ut fra sluk.

Målt fall på ca. 20 mm. Fallforhold er innenfor referansenivå.

Målt høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på 20 mm.

Krav til høydeforskjell er ikke oppfylt.

Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med krysslaser og vater.

Det ble registrert knekt flis i dusj. Dette kan indikere at det er bakenforliggende forhold som bør undersøkes ytterligere.

I nedsenking i dusjsone er det benyttet silikon som avslutning, og ikke flis/list.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fallforhold bør utbedres ihht. standard.

Vær oppmerksom ved bruk.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Knekt flis.



Ufagmessig avslutning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Generelt om membran på våtrom.
Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale, og kan derfor være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring, og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.

Opplysning om membran er derfor basert på visuell observasjon rundt/i sluk, eiers opplysning, og eventuell fremlagt bildedokumentasjon/faktura dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligges dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Fliser på bad er lagt oppå gammel membran/tettesjikt. Våtromsplater er montert utenpå eldre tettesjikt/plater/tapet. Det er usikkert hvorvidt bakenforliggende materiale innehar de funksjonene som er nødvendige for å kunne være godkjent som tettesjikt. Anbefaler å undersøke dette forholdet nærmere.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 år.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Innhent dokumentasjon på membran/tettesjikt rundt slukløsning, om mulig.

Anbefaler å undersøke forholdet nærmere dersom dokumentasjon ikke foreligger.

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



Oversiktsbilde sluk.



Kontroll av rørgjennomføring under servant.



Kontroll av rørgjennomføring under servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble observert svelling på innredning.
Brist i vask.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Svelling anbefales utbedret for å unngå videre utvikling/skader.



Svelling.

Tilstandsrapport



Svelling.



Brest i vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene.

TIlstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Test av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke er foretatt der fuktbelastningen er størst, som er bak våtsone dusj, da det ikke var mulig grunnet vegg mot nabo og plassering av kjøkkeninnredning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved manglende hulltaking bak våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Anbefaler å følge med på forholdet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med over og underskap.

Profilerte fronter med håndtak. Benkeplate i laminat med oppvaskkum. Plater på vegg over benkeplate. Belysning og uttak for strøm.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Plass til frittstående:
Kjøl/frys, micro, komfyr og oppvaskmaskin.

MERK! Det ble observert litt svelling nederst på dekkside mot stue. Dette regnes ikke ut over normal slitasjegrad.



Oversiktsbilde.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.



Test av kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Kobber.

Vannledninger er hovedsakelig skjult og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurdering er derfor delvis gjort med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30 - 50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet.

Tekniske utstyr som armaturer/ blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader.

Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer byttes ut ved behov.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i:
Plast og støpejern.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på våtrom og kjøkken. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er
leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke vurdert.

Anlegget er hovedsakelig skjult og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurdering er derfor delvis gjort med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Oversiktsbilde.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningsdelen er iht. datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkeninnredning.



Varmtvannstank.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner og varme i gulv.

Takstingeniøren er ikke kjent med energibruken i bygningen. For nærmere opplysninger om boligens energibruk, se energiattesten (skal foreligge ved salg av bolig).

Attesten har en skala fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen trenger per kvadratmeter for normal bruk.

Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk. Oppvarmingskarakteren gis etter en beregning basert på de systemene som er installert for oppvarming, grønt er beste karakter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Foreligger kursfortegnelse. I hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det elektriske anlegget, men tar sikte på å beskrive synlige tekniske detaljer. Dette vil si at det ved befaring kun foretas beskrivelse av føringer av det elektriske spredernettet og beskrivelse av sikringskurser.

Tilstandsgrad og tilstand er ikke videre vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på eltilsyn.

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.
   1999

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?
    Ja Anbefaler nærmere undersøkelse av fagperson

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Oversiktsbilde.

TOMTEFORHOLD

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 2 852 m² som er skrånende.

Tomten består i all hovedsak av sameiets bygninger. Kjøre - , gangveier og adkomstarealer er asfaltert.

Tomten må vurderes i felles tilstandsrapport for boligsameiet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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
* Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på foretatt radonmåling. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.
* Rekkverk veranda: Målt rekkverkshøyde på veranda er 0.99 m
* Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Horisontale eller skrå spalter i rekkverk må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverk, jfr. Sintef Byggforsk 536.112 Rekkverk (2014).

Høyde på rekkverk ved balkonger,skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, https://dsa.no/radon.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall, sammenstøt og at klatring forhindres.

§ 13-5. Radon
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3.

Radon øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen er proporsjonal med radoneksponeringen uten en nedre terskelverdi. Dette betyr at all reduksjon av radonkonsentrasjon i inneluft vil gi en positiv helseeffekt. § 13-5. Radon
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3.

Radon øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen er proporsjonal med radoneksponeringen uten en nedre terskelverdi. Dette betyr at all reduksjon av radonkonsentrasjon i inneluft vil gi en positiv helseeffekt.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling.


Røykvarsler.

Tilstandsrapport



Pulverapparat.

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

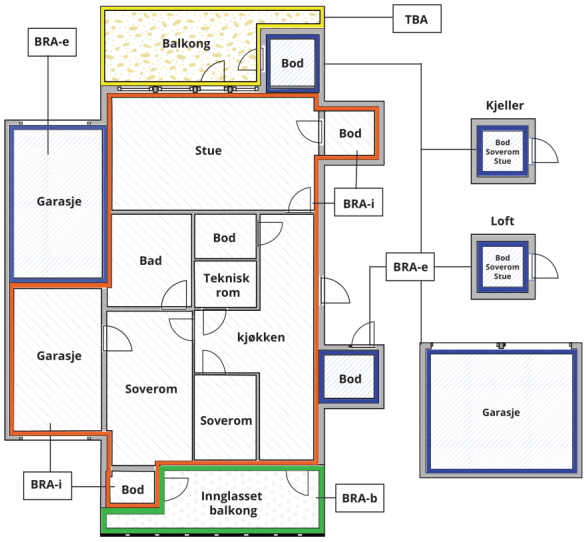
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	73			73	5
Kjeller		3		3	
SUM	**73**	**3**			**5**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang, bod 1, bod 2		
Kjeller		Sportsbod	

Kommentar

Rombenevnelse er ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til gjeldende byggeforskrift/godkjenninger.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,40 og 2,52 meter. .

Boligen disponerer en bod på ca 3 m² i kjeller.
Denne er ikke tatt med i arealberegningen etter de gamle arealreglene.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger knyttet til reseksjonering datert 11.11.2005.
* Hall/bod/bad/vaskerom er i dag to stk boder, gang og bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet (i blokk)	69	4

Alliance Takst AS
Strandveien 106
9006 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Kai Hansen	Takstingeniør
	Nora Ellen Marie Aspmo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1034		9	2852 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Uranusvegen 20 F

Hjemmelshaver
Nora Ellen Marie Aspmo

Boligselskap
Sameiet Solbakken Tromsø

Forretningsfører
Bonord AS

Organisasjonsnr
989340395

Felles formue
Kr. 64 105 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 9 098 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Øvre Tomasjord.
Gode sol og lysforhold, også midnattssol når årstiden gir mulighet for dette. Flott utsikt til Tromsøysundet, Tromsøya og Kvaløya.

Kort avstand til barnehage, barneskole, nærbutikk og bussholdeplass med god bussforbindelse. Herfra til Tromsøya, så er det en svært kort kjøretur til Unn/UiT via tunellen, for de som måtte jobbe/studere der.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent/tilstedeværende på befaringen.

Rekvirent/tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Foreligger ikke nærmere dokumentasjon ang.
* Kommuneplan og hva boligen er regulert for her.
* Reguleringsplaner
* Eventuelle hensynssoner.

Anbefaler å undersøke dette nærmere.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Sameiebrøken til aktuell seksjon 9 er 77/1256 jfr. sameiets vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP430277			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring	09.04.2026	Sendt kunde før befaringen.	Fremvist		Nei
Tegninger	11.11.2005	Tegninger i forhold til reseksjonering. Tegninger er stemplet av Tromsø kommune. Tegningene er ikke en garanti for bruksgodkjennelse.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse	01.12.1980	11.03.2005: Ferdigattest innredning av 2 leiligheter.	Fremvist		Nei
Dokumentasjon på bad			Ikke vist		Nei
Rekvirent	10.04.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alliance Takst AS
Strandveien 106
9006 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XY2482

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Uranusvegen 20F, 9024 TOMASJORD

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Uranusvegen 20F	Uranusvegen 20F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

aug/sept 2012

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.

Min sønn har bodd i leiligheten ca 1,5 år 2014/15 når jeg har bodd annetsteds.

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 eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Aspmo, Nora Ellen Marie

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

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrenging fra balkong i 2022. Utbedret med nytt balkongdekke, verandadør og nytt laminatgulv fra Pergo i stue. Delvis forsikringssak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert vindu i stue

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ab Tømring og maling

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har skiftet bunnledning i 2021. Delvis forsikringssak.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lekkasje i underetasje i 2025 - forsikringssak utbedret.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet innmat sikringsskap, taklampe bad, stikk vaskemaskin. Omlegging av strøm ved renovering av kjøkken i 2021

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ringjord Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Lekkasje fra avløpsslange i etasjen over i 2025. Vanninntrenging i bod. Dette er utbedret. Nytt gulv i bod og skifte av isolasjon i tak, samt ny taklampe. Forsikringssak for sameiet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skade på bunnledningen i sameiet som er utbedret. Delvis forsikringssak for sameiet. Se tidligere pkt.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Entreprenor

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Planlegges rørfornying i bygget. Felleskostnadene er økt pr 1.1.26 p.g.a. dette til kr 5750,-. Det kan likevel påløpe ytterligere omkostninger for den enkelte leilighet.

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

Skriv opplysningene her:

Bruksmerker finnes, og noe kosmetisk. Ved fornying av gulv stue/kjøkken ble det ikke lagt nytt gulv under komfyr og kjøleskap. Har materialer tilgjengelig for ny eier.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27878731

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nora Ellen Marie Aspmo	**2026-04-13**

Identification

Nora Ellen Marie Aspmo

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nora Ellen Marie Aspmo	13/04-2026 11:53:59	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.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLBAKKEN

Hver enkelt eier/leietaker er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Leilighetene skal ikke brukes så det sjenerer andre.

Reglementet inneholder ikke bare plikter, det skal også sikre eierne/leietakere orden, ro og hygge i hjemmet.

1. Regler om ro i leilighetene.

*Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl.06.00

*Oppussing eller annen virksomhet som kan føre til sjenanse slik som saging,boring,snekring,banking og støvsuging er ikke tillat fra kl. 20.00, til kl. 07.00 mandag til fredag, og etter kl. 18.00 på lørdager samt på søndager, og helligdager.

*Høylydt tale,sang og bruk av musikkinstumenter er ikke tillat før kl. 08.00, og etter kl. 23.00.

*Musikkøvelse er ikke tillat før kl. 10.00 og etter kl.20.00 søndager eller helligdager.

*Radio og tv må benyttes hensynsfullt.

2. Dyrehold

*Dyrehold er tillat dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboer.

*Hunder skal ikke slippes ut på sameiets eiendom uten følge.

*Hunder skal ikke stå i bånd ute på sameiets eiendom.

*Fører skal fjerne etterlatenskaper fra sameiets eiendom.

*Sameiets fellesområde skal ikke brukes til dyretoalett, og brukt kattesand skal ikke tømmes på sameiets eiendom.

3. Søppel

*Alt avfall skal sorteres og pakkes inn i søppelposer det er beregnet på, og legges i søppelcontainer. Blir du fri for søppelposer kontakt med styret.

Embalasjer og annen type avfall må leveres på søppelfyllingen.

*Lagring av avfall på sameiets fellesområder er ikke tillat. Dette må fjernes innen 14 dager etter at varsel er gitt. Blir ikke dette fulgt opp kan styret få dette fjernet på eiers regning.

4: Parkering

*Ureg.biler skal ikke parkeres på sameiets fellesområde. Dette vil bli fjernet fra sameiets fellesområde på eiers regning.

*Parkering er ikke tillatt på øvre side av huset, for å ikke forhindre utrykningskjøretøy å komme til leilighetene.

***Nytt tillegg, viser til vedtak sak 7,sameiermøte 27.04.2016:**

Det er ikke tillatt med langtidslagring (over 3 uker) av campingvogn,tilhenger, bobil,og andre kjøretøy som ikke er personbil i "daglig/normal" bruk av beboerne, samt lagring av kjøretøy til personer som ikke bor i sameiet.

***Nytt tillegg, viser til vedtak sak 8,sameiermøte 26.04.2017:**

Forbud mot utleie og bortlån av parkeringskort.

5 Diverse

*Eier/leietaker må staks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten.

Det må også varsles om andre skader i bygningen.

*Snørydding besørges av den enkelte eier/leietaker innenfor det naturlige området

for leiligheta.

Snø må ikke måkes over til andre beboeres uteområde uten tillatelse.

*Parkeringsplass og innkjørsel blir brøytet.

*Alle rom må være såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Skader på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er eier,evt.leietaker,etter avtale med eier, ansvarlig for.

*Eierne må selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leilighetene.

*Eierne må rette seg etter de pålegg som årsmøtet i sameie v/styret bestemmer om oppussing.

09.11.2017

Styret i sameiet Solbakken.

Boligopplysninger:

Sameiet Solbakken Tromsø
URANUSVEGEN 20 F
9024 TOMASJORD

Vår ref.: 308/9
Type: Sameier
Eiere: Nora Aspmo

Organisasjonsnr: 989 340 395 **Seksjonsnr:** 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 752**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 304
	Vedlikehold tak	417
Tilleggsytelser:	Tv og bredbånd fra Telenor Norge	824
	Dugnad	50
	Alarmoverføring Trygg Vakt	157

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	9 098
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	152 834

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bodil Strand
Adresse: Uranusvegen 20 N
Postnr/-sted: 9024 TOMASJORD
Telefon: Mob.: 97714538
E-post: solbakken@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	9 098	Andre inntekter:	1 514
Annen formue:	64 105	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979
Gårds/bruksnr: 15/1034
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP430277

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.02.2006
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	77 kwm

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Solbakken Tromsø
URANUSVEGEN 20 F
9024 TOMASJORD

Vår ref.: 308/9
Type: Sameier
Eiere: Nora Aspmo

Organisasjonsnr: 989 340 395

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyr: se vedtekter.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Tromsø onsdag 30.04.2025

Til seksjonseiere

Velkommen til ekstraordinært årsmøte Sameiet Solbakken Tromsø

Dato: onsdag 30.04.2025 kl. 18:00

Sted: Hjemme hos Bodil Strand, Uranusvegen 20N

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

Hvem kan delta?

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

25.04.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Solbakken Tromsø

Sameiet Solbakken Tromsø

Tidspunkt: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: Hjemme hos Bodil Strand, Uranusvegen 20N

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Valg av styremedlem

Fullmakt ekstraordinært årsmøte onsdag 30.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Tromsø onsdag 30.04.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Valg av styremedlem

Det skal velges ett styremedlem. Torstein Aasvik Soleng har valgt og fratre som styremedlem, og det må derfor velges ett nytt styremedlem.

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

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

For tilsluttede lag er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

I frittstående borettslag vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Tromsø torsdag 10.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Tromsø.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Tord Nyland Karlsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Stine Nøtnes Pedersen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Robin Abrahamson er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 02.04.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Stine Nøtnes Pedersen og Robin Abrahamson er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 44.000,-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 44.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 15.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte. Tord Nyland Karlsen er på valg

Vedtak:
Bodil Strand velges til styreleder for 1 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Trine Berger Håkonsen er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Trine Berger Håkonsen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem. Oddvar Tegner er på valg

Vedtak:
Iver Alexander Fryberg Busch velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Vedtak:

_____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

5. Snøfanger

Mangler Snøfanger på vestsiden av bygget. - det faller store menger snø og is ned fra taket på vestsiden vent mot sør og nord.

på sørlig del treffer det en terrasse og kan komme til farlige situasjoner om noen oppholder seg på terrassen i det det faller ned.

Vedtak:

Utbedring avventes, til taket endelig renoveres.

6. Strøsandkasse til utgang B

Det er behov for strøsandkasse i type 250-300 liter utfor utgang B

Biler parkerer så tett på inngangen at vi ikke får stødd til døren når brøytebilen er her med sand.

Vedtak:

Forslaget til vedtaket faller.

Spørsmålet overlates til styret.

7. Elbil lademulighet

Hei

jeg lurte på om det er tatt opp tidligere eller om det har vært nevnt noe om tilrettelegging for elbil lademuligheter. Er på tanken å kjøpe en elbil men i den grunnen vil jeg vite om det først er mulig med en slik ordning vi har på parkering i dag.

kan fort være at det er flere som også har tenkt på samme tanken elektriske heller hybridbiler

Vedtak:

Sak behandles sammen med sak nr. 9.

8. Snøfanger tak sør

Ønsker å melde inn ønske om snøfanger på sørtaket slik at ferdsel kan være trygt.

Vedtak:

Det skal utredes snøfanger og utskiftning/utbedring av trappen på sørsiden, herunder pris, samt anskaffes dersom det er rom for slik anskaffelse i budsjettet.

9. Parkeringsplass til hver seksjon

Da vi har fått betraktelig færre parkeringsplasser (etter at vi mistet parkeringsplassene på sørsiden av bygget) må det markeres av 16 plasser. Det vil si 1 parkeringsplass pr. seksjon.

Vedtak:

Forslaget til vedtak faller.

Protokoll for Sameiet Solbakken Tromsø

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tord Nyland Karlsen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Robin Abrahamson (sign.)	10.04.2025

V E D T E K T E R

Sameiet Solbakken Tromsø

Endret på årsmøte 26.04.12 §4-1, §5-2, endret på årsmøte 26.04.17 §1-1, sist endret på årsmøte 07.06.22 §4-1.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Solbakken Tromsø. Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 15, bnr. 1034 i Tromsø kommune i henhold til oppdelingsbegjæring. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leilighetene som den tinglyste oppdelingsbegjæringen angir.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på grunnlag av bruksenhetens størrelse.

Seksjon 1	35 /1256
Seksjon 2	35/1256
Seksjon 3	46/1256
Seksjon 4	46/1256
Seksjon 5	73/1256
Seksjon 6	56/1256
Seksjon 7	72/1256
Seksjon 8	72/1256
Seksjon 9	77/1256
Seksjon 10	77/1256
Seksjon 11	72/1256
Seksjon 12	72/1256
Seksjon 13	128/1256
Seksjon 14	100/1256
Seksjon 15	100/1256
Seksjon 16	128/1256
Seksjon 17	67/1256

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog vedtektenes § 2-4.

§ 2-2 Godkjennelse av seksjonseiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret.

§ 2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

§ 2-4 Fysisk råderett
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Montering av markiser og utvendige persienner skal godkjennes av styret. Det samme gjelder for eventuelle endringer av fasade og utvendig farge.

§ 2-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 2-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

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

Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
4. godtgjørelse til styret
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Blanke stemmer anses da som ikke avgitt.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

§ 3-6 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene gjøre vedtak at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 65.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år, dog slik at ½ parten av styremedlemmene trer ute etter første driftsår. Styreleder tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved

avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene og styreleder kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av et annet styremedlem.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på seksjonseierne etter både areal og andel. 30% skal fordeles ihht. areal og 70% skal fordeles likt på alle seksjonene. Sammen danner de nøkkelen for fordeling av fellesutgifter i sameiet. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et akontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond. Dette vedtar i så fall årsmøtet.

§ 5-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Hver seksjonseier er ansvarlig for reparasjon/vedlikehold av ventilasjon.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Ved manglende vedlikehold fra seksjonseier kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a akontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere

enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 samt eierseksjonslovens § 39. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens § 38 om salg.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16.6.17 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Tromsø onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Hjemme hos Bodil Strand, Uranusvegen 20N.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stk stemmeberettigede til stede.

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Bodil Strand er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Bodil Strand er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

_____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Valg av styremedlem

Det skal velges ett styremedlem. Torstein Aasvik Soleng har valgt og fratre som styremedlem, og det må derfor velges ett nytt styremedlem.

Vedtak:
Alexander Enoksen velges som styremedlem for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Solbakken Tromsø

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bodil Strand (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Kai-Erik Olsen (sign.)	13.05.2025

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

Lov av 04.02.1960 nr. 2 (Lov om borettslag) avløses 15.08.2005 av Lov av 06.06.2003 nr. 39. Som følge av dette endres håndtering og gebyrinnkreving ved forkjøpsrett 15.08.2005.

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

Når det gjelder forkjøpsretten i frittstående borettslag er det kun forkjøpsrett internt i borettslaget som skal lyses ut. Dette gjør vi for de fleste frittstående borettslag vi er forretningsfører for.

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Hva betyr så dette for meglerne?
Utlysing av forkjøpsrett kan skje på to tidspunkt: Enten ved annonsering av leiligheten som nyhet, eller etter at leiligheten faktisk er solgt.

Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

Fra 01.02.2023 Praktiserer vi fortløpende utlysning av forkjøpsrett for medlemmer på vår forkjøpsrettsportal.

Bonord må ha mottatt henvendelsen / solgtmelding innen kl. 12.00 for å få utlysning påfølgende virkedag.

I begge tilfeller vil Bonord annonsere forkjøpsretten med en meldefrist på normalt 9 dager.

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

For de som ønsker å annonsere på prisantydning, må dette komme klart fram når det bestilles informasjon om denne leiligheten.

Poenget med forkjøpsretten er at medlemmer i Bonord skal kunne tilegne seg leiligheter i kraft av sin opparbeidede ansiennitet, på bekostning av noen med lavere ansiennitet.

Forkjøpsretten kan både benyttes ved kjøp av ny leilighet så vel som ved kjøp av brukt leilighet. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangssalg, jfr. Lov om tvangsfullbyrdelse § 11-23.

Hovedregelen for forkjøpsrett i borettslag tilsluttet Bonord, er at interne forkjøpsberettigede i et bestemt borettslag har opprykksrett hvis det blir ledig bolig i borettslaget. Da har grunnansienniteten i Bonord bare betydning hvis to interne forkjøpsrettshavere har lik botid, regnet fra overtakelsesdato.

Benyttes ikke den interne forkjøpsretten er andelseiere i Bonord gitt forkjøpsrett. Her rangeres medlemmene utelukkende etter ansiennitetsdato, dvs. innmeldingsdato. Men, det er verd å merke seg at ansienniteten regnes fra innmeldingsdatoen for det gjeldende medlemsskapet.

Når meldefristen er utløpt, rangerer Bonord de medlemmene som har meldt sin interesse innen fristen etter ansiennitet. Den med best ansiennitet får opplyst dette av oss, og vedkommende kan deretter sitte og vente til en eventuell budrunde er over. Andre forkjøpsberettigede kan også la være å delta i en budrunde, men de må etter en tilbakemelding fra Bonord på rangeringen selv vurdere sine sjanser til å få tilslaget på leiligheten.

Når så selger aksepterer høyeste bud får forkjøpsberettigede med best ansiennitet tilbud om å tre inn i den kontrakt selger har inngått med kjøper. Ved ja, overtas leiligheten etter reglene om forkjøp. Ved nei får nestemann på lista over forkjøpsberettigede tilbudet.

Som man ser, får forkjøpsberettigede spørsmål om å «overta» en leilighet på forkjøp, som i utgangspunktet er solgt. Ved å tre inn i en kontrakt, må i utgangspunktet også den forkjøpsberettigede akseptere prisen samt kontraktens eventuelle andre reguleringer, såsom overtakelsedato, oppgjørsmåte og lignende.

Greit å vite:

Ved forhåndsutlysning: Om boligen ikke er solgt innen 3 mnd. etter utlysningsdato, må boligen lyses ut på nytt ved salg.

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakken Tromsø

Tidspunkt: Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00
Sted: Thon Hotel Tromsø

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

02.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Solbakken Tromsø

Fullmakt - årsmøte torsdag 10.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Solbakken Tromsø torsdag 10.04.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Solbakken Tromsø

Tidspunkt: Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00
Sted: Thon Hotel Tromsø

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite

5 Snøfanger

6 Strøsandkasse til utgang B

7 Elbil lademulighet

8 Snøfanger tak sør

9 Parkeringsplass til hver seksjon

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 02.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 15.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

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

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

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

5. Snøfanger

Mangler Snøfanger på vestsiden av bygget. - det faller store menger snø og is ned fra taket på vestsiden vent mot sør og nord.

på sørlig del treffer det en terrasse og kan komme til farlige situasjoner om noen oppholder seg på terrassen i det det faller ned.

Forslag til vedtak: Få utbedret manglende del med Snøfanger som eller rundt bygget.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at årsmøtet vedtar at utbedring av snøfanger utstår til man benytter øremerkede midler for renovering av tak.

6. Strøsandkasse til utgang B

Det er behov for strøsandkasse i type 250-300 liter utfor utgang B

Biler parkerer så tett på inngangen at vi ikke får stødd til døren når brøytebilen er her med sand.

Forslag til vedtak: Få kjøpt inn strøsandkasse og fyll opp med sand for å sikre at det ikke skjer noen personskade.

Styrets innstilling: Få kjøpt inn strøsandkasse og fyll opp med sand for å sikre at det ikke skjer noen personskade.

7. Elbil lademulighet

Hei

jeg lurte på om det er tatt opp tidligere eller om det har vært nevnt noe om tilrettelegging for elbil lademuligheter. Er på tanken å kjøpe en elbil men i den grunnen vil jeg vite om det først er mulig med en slik ordning vi har på parkering i dag.

kan fort være at det er flere som også har tenkt på samme tanken elektriske heller hybridbiler

Forslag til vedtak: Et forslag kan jo være og spørre beboere om hvem som kunne tenkt seg å ha infrastruktur ferdig lagt opp til elbil slik at den dagen de selv vil ha en elektrisk bil eller når nye beboere kommer og vil ha elbillading, Så er det bare å koble seg på det felles strømnettet som blir lagt opp.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at saken behandles sammen med sak innmeldt av Bodil Strand, siden sameiet foreløpig ikke har faste parkeringsplasser.

8. Snøfanger tak sør

Ønsker å melde inn ønske om snøfanger på sørtaket slik at ferdsel kan være trygt.

Forslag til vedtak: Snøfanger sørtak.

Styrets innstilling: Det skal utredes snøfanger og utskifting/utbedring av trappen på sørsiden, herunder pris, samt anskaffes dersom det er rom for slik anskaffelse i budsjettet.

9. Parkeringsplass til hver seksjon

Da vi har fått betraktelig færre parkeringsplasser (etter at vi mistet parkeringsplassene på sørsiden av bygget) må det markeres av 16 plasser. Det vil si 1 parkeringsplass pr. seksjon.

Forslag til vedtak: En parkeringsplass pr. seksjon.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget tas til votering etter debatt i årsmøtet.

Årsmelding 2024 for Sameiet Solbakken Tromsø

Generelle opplysninger

Sameiet Solbakken Tromsø, org.nr.989340395, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 16 boliger og 1 næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430277. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret i Sameiet Solbakken Tromsø benytter ivaretar kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Solbakken Tromsø sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Sameiet er ikke revisjonspliktig, jf. eierseksjonsloven § 65. Styret mener at forretningsfører har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er negativt kr 241 970.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er per 8. mars 2025 kr 114 804.

I tillegg har boligselskapet kr 489 700 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Tord Nyland Karlsen
Styremedlem, Trine Berger Håkonsen
Styremedlem, Torstein Aasvik Soleng
Varamedlem, Oddvar Tegner

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 møter hvor 6 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Gjennomført dugnad
- Besørget gjennomført maling av hele bygningsmassen
- Skiftet lås til kodelås til fellesarealet i underetasjen
- Innkjøp av bålpanne til fellesarealet
- Fulgt opp klagesaksbehandling hos kommunen og statsforvalteren angående parkering mot Uranusvegen
- Løpende behandling av innmeldte saker til styret hvor styrebehandling var nødvendig

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Gjennomføring av dugnad
    - Herunder følge opp kommunens pålegg om å så areal mot Uranusvegen
- Utredning av parkeringsordning
- Løpende behandling av innmeldte saker

Kostnaden av maling av bygningsmassen innebærer at man forutser et driftsår med lavere aktivitet, særlig da neste store prosjekt antakelig vil måtte være renovasjon av taket på bygget. Det er følgelig ingen større prosjekter planlagt for 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	903 300	903 514	857 676	896 569
Andre driftsinntekter	2	0	0	2 188	0
Sum inntekter		**903 300**	**903 514**	**859 864**	**896 569**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	3 476	3 476	3 476	3 476
Styrehonorar	4	44 000	44 000	44 000	44 000
Forretningsførerhonorar		43 306	44 000	41 244	45 472
Konsulenthonorar	5	5 225	0	2 813	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	630 174	410 000	136 618	195 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	2 166	0	2 188	0
Annet vedlikehold	8	57 753	77 000	110 849	78 350
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	30 508	29 121	27 734	29 995
Kostnader TV/Internett		145 040	150 000	138 946	143 808
Forsikringsskader	10	0	0	10 000	0
Forsikring		106 678	104 800	98 777	117 346
Eiendomsavgift og renovasjon	11	88 976	95 778	43 168	125 000
Energi og brensel	12	6 918	7 000	6 556	8 210
Andre driftskostnader	13	12 509	36 000	19 325	39 000
Avskrivninger	15	3 900	3 900	3 900	3 900
Sum kostnader		**1 180 630**	**1 005 075**	**689 594**	**838 556**
Driftsresultat		**-277 330**	**-101 561**	**170 270**	**58 013**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	35 360	684	23 306	5 000
Resultat finansposter		**35 360**	**684**	**23 306**	**5 000**
Ordinært resultat før skatt		**-241 970**	**-100 877**	**193 575**	**63 013**
Årets resultat		**-241 970**	**-100 877**	**193 575**	**63 013**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		-241 970	0	193 575	0
Sum disponering		**-241 970**	**0**	**193 575**	**0**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler	15	7 800	11 700
Øremerkede midler	16	489 700	389 397
Sum anleggsmidler		**497 500**	**401 097**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		152 977	142 462
Sum fordringer		**152 977**	**142 462**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		187 445	526 239
Innskudd skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**187 446**	**526 240**
Sum omløpsmidler		**340 423**	**668 702**
SUM EIENDELER		**837 923**	**1 069 799**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		962 427	768 851
Årets endringer egenkapital		-241 970	193 575
Sum egenkapital 31.12		**720 457**	**962 427**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 466	107 372
Sum kortsiktig gjeld		**117 466**	**107 372**
Sum gjeld		**117 466**	**107 372**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**837 923**	**1 069 799**

31.12.24
Sameiet Solbakken Tromsø

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tord Nyland Karlsen Styreleder	Torstein Aasvik Soleng Styremedlem	Trine Berger Håkonsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	630 132	630 129	600 120	630 129
TV - Internett	149 952	150 000	135 360	143 808
Inntekter dugnad	10 200	10 200	10 200	9 600
Inntekter alarmoverføring	28 968	29 121	27 948	28 968
Vedlikeholdsfond - avsetning	84 048	84 064	84 048	84 064
Sum	**903 300**	**903 514**	**857 676**	**896 569**

Boligselskapet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	2 188	0
Sum	**0**	**0**	**2 188**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	3 476	3 476	3 476	3 476
Sum	**3 476**	**3 476**	**3 476**	**3 476**

Sameiet har ingen ansatte.
Arbeidsgiveravgift er beregnet av styrehonorar.
Sameiet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	44 000	44 000	44 000	44 000
Sum	**44 000**	**44 000**	**44 000**	**44 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	5 225	0	2 813	5 000
Sum	**5 225**	**0**	**2 813**	**5 000**

Bistand til styret utover forretningsføreravtalen.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	615 674	400 000	130 511	180 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	14 500	10 000	6 108	15 000
Sum	**630 174**	**410 000**	**136 618**	**195 000**

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 166	0	2 188	0
Sum	**2 166**	**0**	**2 188**	**0**

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	45 156	45 000	56 466	46 350
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 756	7 000	315	7 000
Annet vedlikehold	9 841	25 000	54 068	25 000
Sum	**57 753**	**77 000**	**110 849**	**78 350**

Annet vedlikehold er kostnader i forbindelse med dugnad slik som leie av container og utbetaling av dugnadspenger .
Dugnadspenger innkreves gjennom felleskostnadene og tilbakebetales til de som har deltatt på dugnadsarbeid.

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	30 508	29 121	27 734	29 995
Sum	**30 508**	**29 121**	**27 734**	**29 995**

Note 10 - Forsikringsskade

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
Sum	**0**	**0**	**10 000**	**0**

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	88 976	95 778	43 168	125 000
Sum	**88 976**	**95 778**	**43 168**	**125 000**

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	6 918	7 000	6 556	8 210
Sum	**6 918**	**7 000**	**6 556**	**8 210**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	7 000	0	7 000
Verktøy	5 243	7 000	9 080	7 000
Driftsmateriale	298	4 000	103	4 000
Kontorrekvisita	0	3 000	0	0
Kurs, reiser, møter	0	7 000	0	7 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 613	0	3 291	5 000
Bank og kortgebyrer	1 219	1 000	1 192	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	200	0	0	1 000
Andre driftskostnader	0	7 000	5 660	7 000
Sum	**12 509**	**36 000**	**19 325**	**39 000**

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	35 360	684	23 306	5 000
Sum	**35 360**	**684**	**23 306**	**5 000**

Note 15 - Andre anleggsmidler

	Utebelysning	Brannalarmanlegg	Røykdetektorer 17 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 250	34 746	39 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 250	34 746	39 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 250	34 746	31 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	7 800
Årets avskrivninger :	0	0	3 900
Anskaffelsesår :	2007	2012	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10

Andre anleggsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 16 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	389 397	295 900
Innskudd	100 303	93 496
Sum	**489 700**	**389 397**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solbakken Tromsø.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solbakken Tromsø

Styreleder	Tord Nyland Karlsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Torstein Aasvik Soleng (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Trine Berger Håkonsen (sign.)	01.04.2025

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 1034, Seksjonsnummer 9 i 5501 TROMSØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.04.2026 kl. 10.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.04.2026 kl. 10.54

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/735275-1/200 07.09.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 025 000
Omsetningstype: Fritt salg
ASPMO NORA ELLEN MARIE
FØDT: 27.08.1950

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2013/419661-1/200 27.05.2013 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 2 025 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2022/1256705-1/200 04.11.2022 21:00 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: NORDEA DIRECT BANK ASA
ORG.NR: 990 323 429
TIL: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

2005/488-1/97 11.01.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/1256

2020/1221649-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1902 GNR: 15 BNR: 1034 FNR: 0 SNR: 9

2024/574549-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5401 GNR: 15 BNR: 1034 FNR: 0 SNR: 9

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

B121383

3 sider

ARKIV: 11
ORDFØRSELEN I TROMSØ

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT I SØNDRE DEL AV SIRIUSVEGEN, TOMASJORD. PLAN NR 504-1383

Dato: 11.02.97
Dato for siste revisjon: 18.07.97
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 29.10.97

I

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

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

1.2. Offentlige bygninger

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjørevei

3.2. Gang- og sykkelvei, fortau

3.3. Parkering

4. FRIOMRÅDER

4.1. Grøntbelte/ball-løkke

4.2. Sti

4.3. Snødepot

7. FELLESOMRÅDER

4.1. Felles privat snødepot

III

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

FELLESBESTEMMELSER:

Krav om bebyggelsesplan.

a) I medhold av plan- og bygningslovens § 24 skal det godkjennes bebyggelsesplan etter PBLs §28-2 før det gis byggetillatelse innenfor områdene A2 og B1.
Bebyggelsesplanen skal vises på kart i M 1:1000 og skal inneholde :
- Nøyaktig plassering av adkomst til feltet.

- Interne kjøre- og gangvegers utforming m/påført stigningsforhold.
- Tomtedeling, felles og private utenomhusarealer.
- Bygningers plassering, etasjetall, antall leiligheter og takform.
- Bygningers tilpasning til terrenget med evt. terrengprofiler og høyde på grunnmur.
- Lekeplasser og andre felles arealer med beplantning.
- Eksisterende vegetasjon som bevares.
- Plass for biloppstillingplasser og garasjer m.m.
- Deponeringsplass for snø.
- Plassering av søppelstativer, postkasser m.m.
- Vegetasjonskart.
- Det kan kreves modell for utbygging av feltet.

b) Innen planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

c) Antall parkeringsplasser og etablering av disse avgjøres i medhold av kommunes vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.

d) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Riksantikvaren, Samisk Kulturminnevern, Tromsø eller Troms fylkeskommune, Kulturetaten omgående, jfr. lov om kulturminner 1978, § 8.
Arbeidet vil først kunne gjenopptas etter at Samisk Kulturminnevern / Fylkeskulturetaten har foretatt befaring, vurdert forholdene og eventuelt foretatt undersøkelser.

e) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

IV

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

Feltene A2 og B1 er avsatt til boligformål.
For A2 og B1 gjelder :

a) Feltene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Det skal oppføres rekkehus/kjedehus, punkthus eller lavblokk. Varierende høyde mellom 2 og 3 etasjer (inkl.sokkeletasje og loftsetasje) er tillatt.

b) Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU= 45%. Areal til garasjer medregnes.

c) Det skal i hvert boligfelt avsettes min. 5 m² pr.bolig til felles lekeareal. Lekeplasser for barn skal opparbeides av utbygger ihht. kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens §69, nr.3. Alle leke- og oppholdsarealer skal være trafikksikre, ha gode solforhold og være skjermet for støy og vind. Lekeplassene skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

d) Utforming. Bygninger skal ha et tiltalende uttrykk i valg av volumer, materialer og farge. Bygningene skal plasseres konsentrert og funksjonelt i forhold til adkomstveg og uteareal. Større terrenginngrep skal unngås. Bygningers fasadeuttrykk og volum skal vises iforhold til omgivelsene / omkringliggende bygningsmasse.

e) Leiligheter som ikke har direkte adgang til terrenget skal ha egen balkong/veranda på min. 4 m².

f) Det skal etableres en adkomst til hvert felt som antydet på plankartet.

1.2. Offentlig formål.

a) Felt I1 skal benyttes til barnehage. Byggehøyden skal ikke overstige 2 etasjer og tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU = 25 %.

b) Parkeringsplasser for betjening løses på egen tomt.

c) Gangvei mellom snuplass/adkomst til barnehagen og Uranusvegen og sti mellom snuplass og Siriusvegen skal være opparbeidet og etablert før barnehagen tas i bruk. Trasè for sti skal om nødvendig etableres med trapper.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg.

a) Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2. Gangvei/sykkelveger/fortau

a) Gangveier, sykkelsveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Gangveier skal i nødvendig grad være kjørbare for nødtrafikk og off.servicetrafikk.

3.3 Parkering

a) Parkering skal opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassene skal benyttes for bringing og henting til og fra barnehagen.

4. FRIOMRÅDER

4.1. Grøntbelte / ball-løkke / sti.

a) Området over og øst for barnehagetomten skal benyttes som ball-løkke.
Det er ikke tillatt å bygge hus og installasjoner eller lagre materialer på dette området.
Området skal ikke brukes til riggområde under utbygging av felt A2, B1 eller I2.
Området mellom snuplass og Siriusvegen skal etableres med sti.

4.2 Snødepot.
Området nord for ball-løkka skal benyttes til snødepot og det skal ikke benyttes til riggområde under utbygging av felt A2, B1 og I2.

7. FELLESOMRÅDER

4.1. Felles privat snødepot.

a) Område for snødeponi avsettes som vist på plankartet. Området skal ikke brukes som riggområde under utbyggings av felt A2, B1 eller I2

Plansjefen / RØ

Reguleringsplan

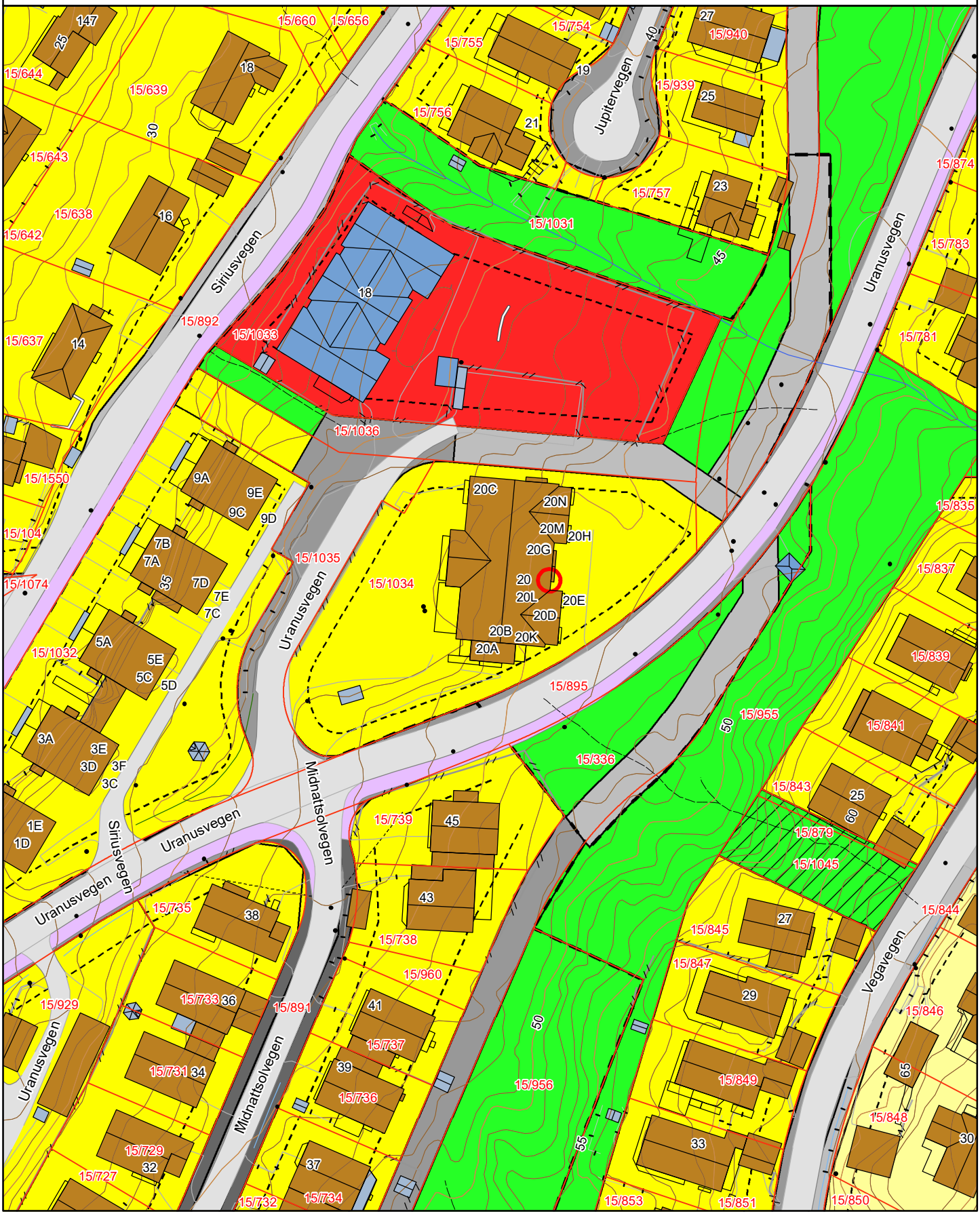
Adresse: Uranusvegen 20F, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1034/0/9

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1383
Ikrafttredelsesdato: 29.10.1997

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

Formålgrense

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Offentlig barnehage

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Annet friområde

Felles lekeareal for barn

Kommuneplan

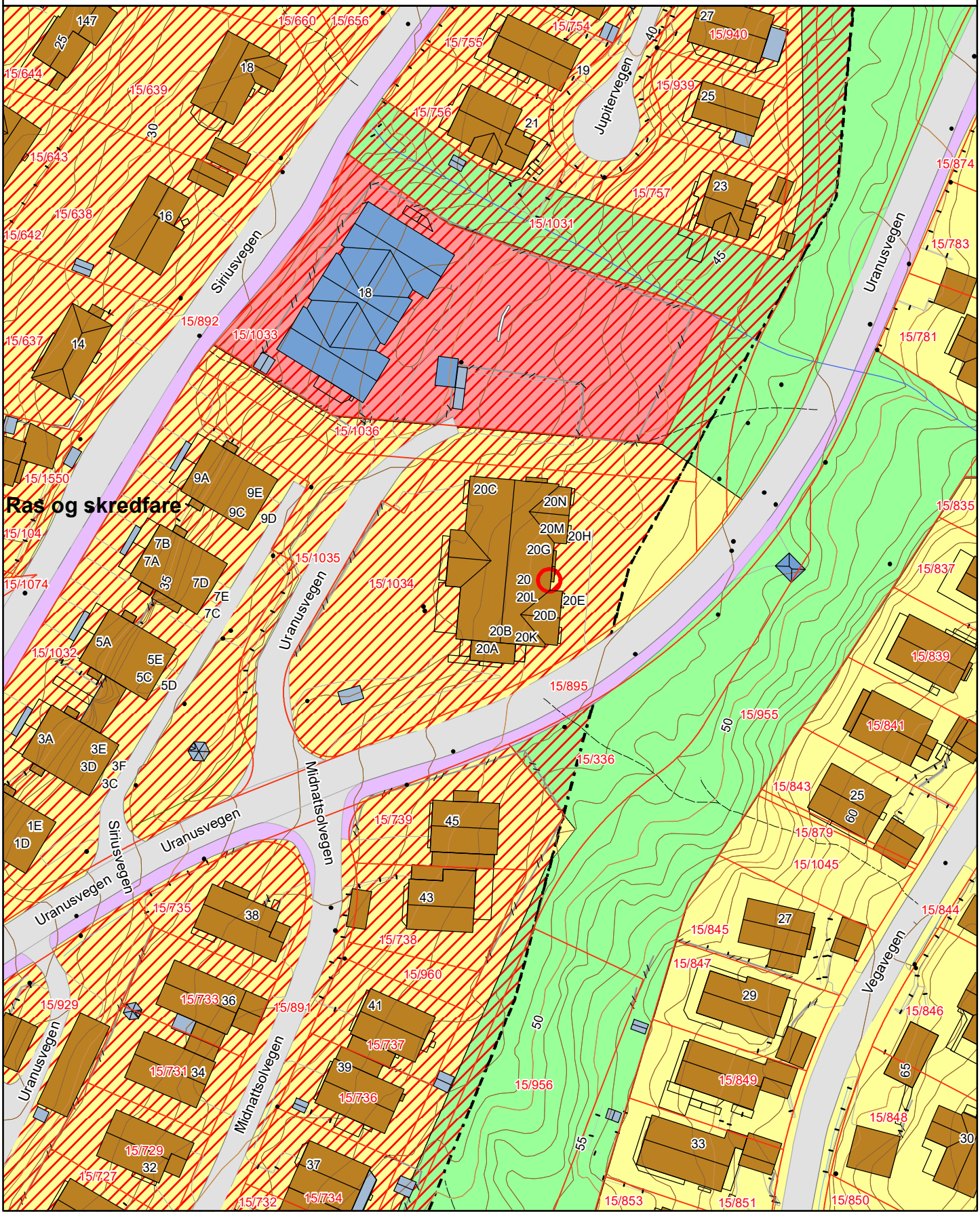
Adresse: Uranusvegen 20F, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1034/0/9

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

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.

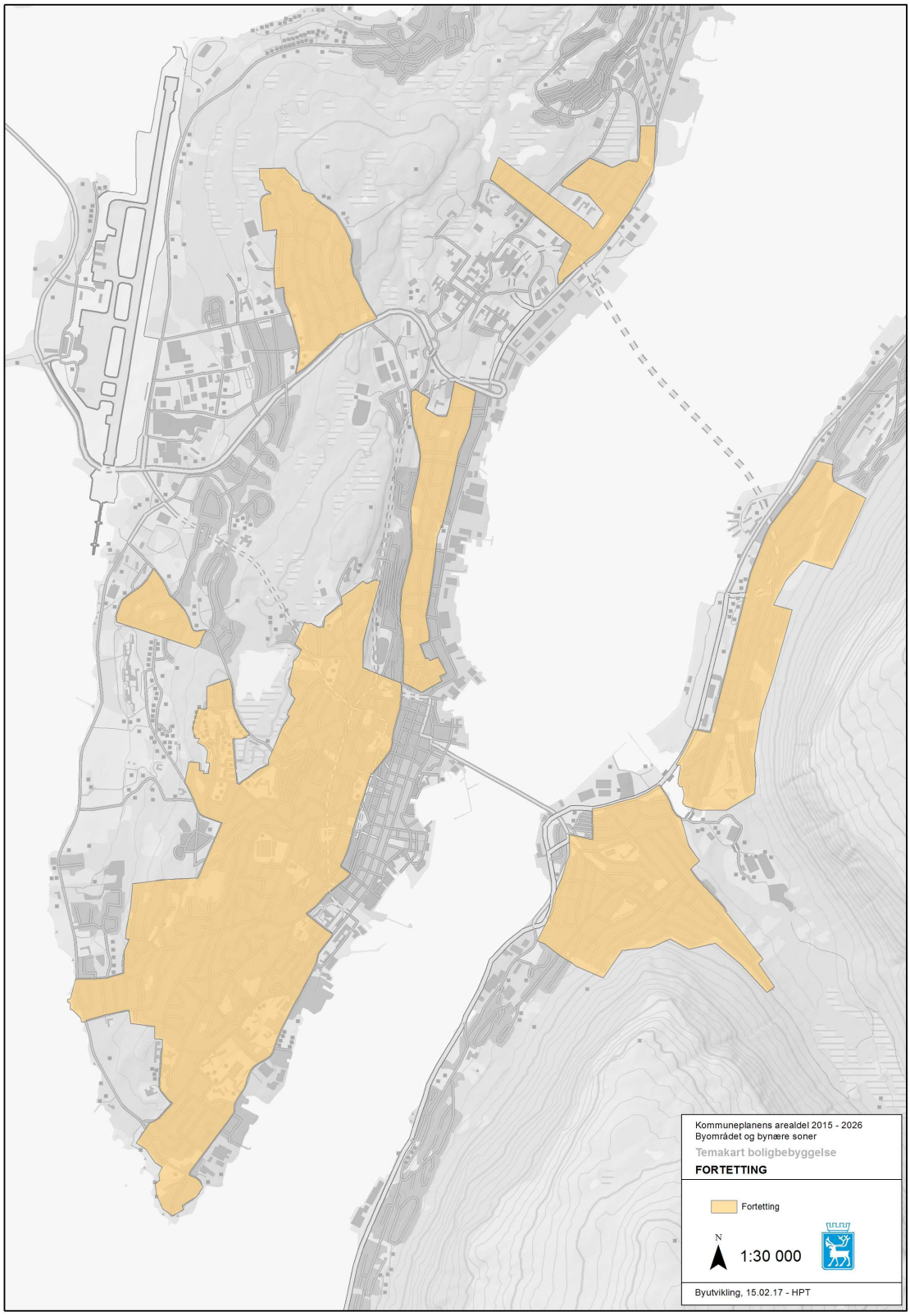
8.2. Tomteutnyttelse

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.

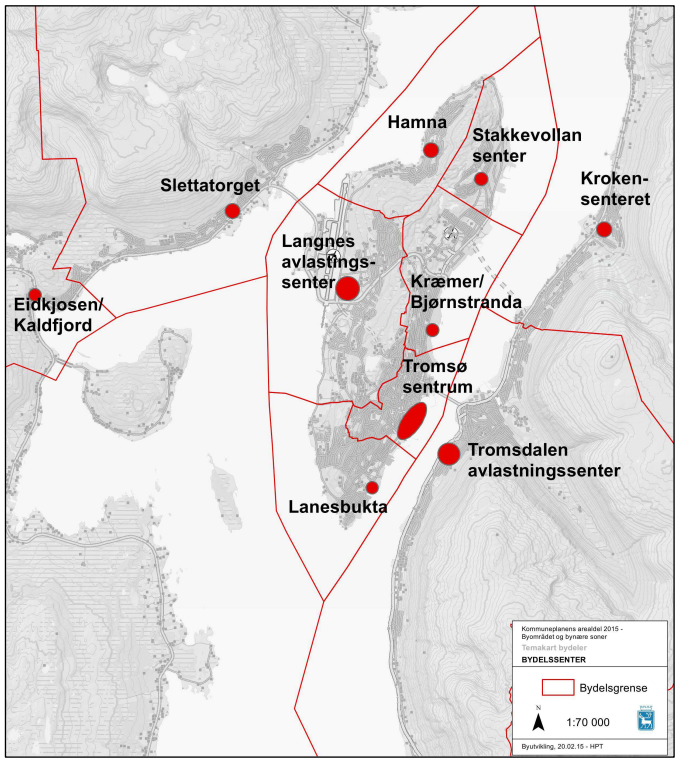
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

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.

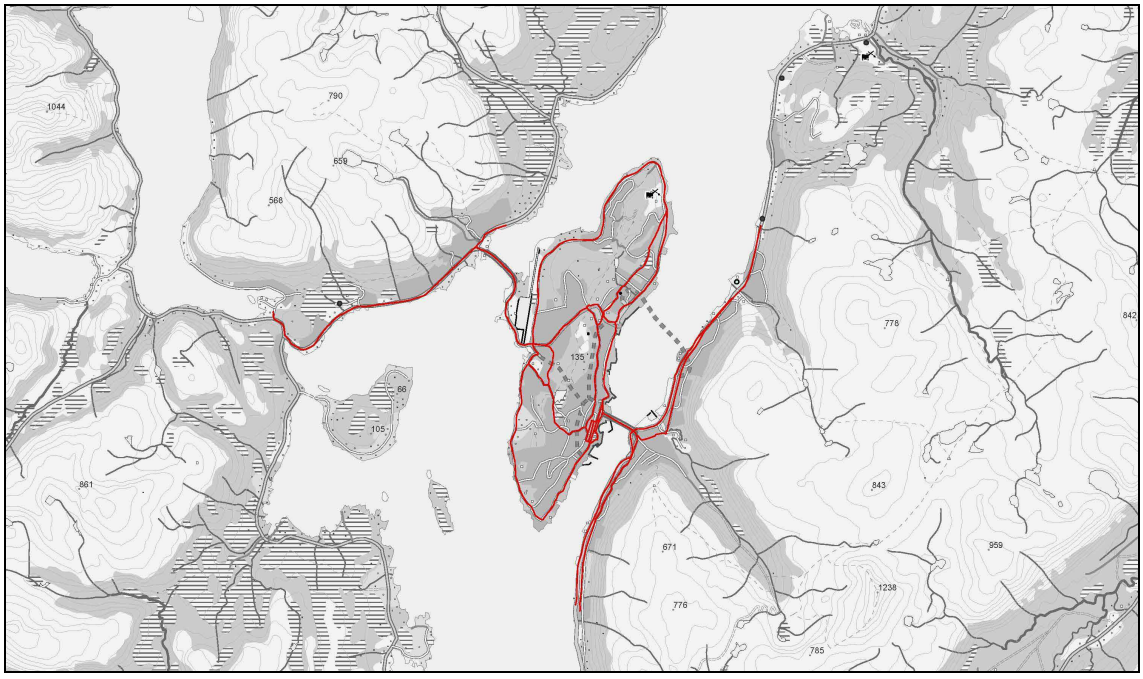
10.2. Hovednett for sykkel

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.



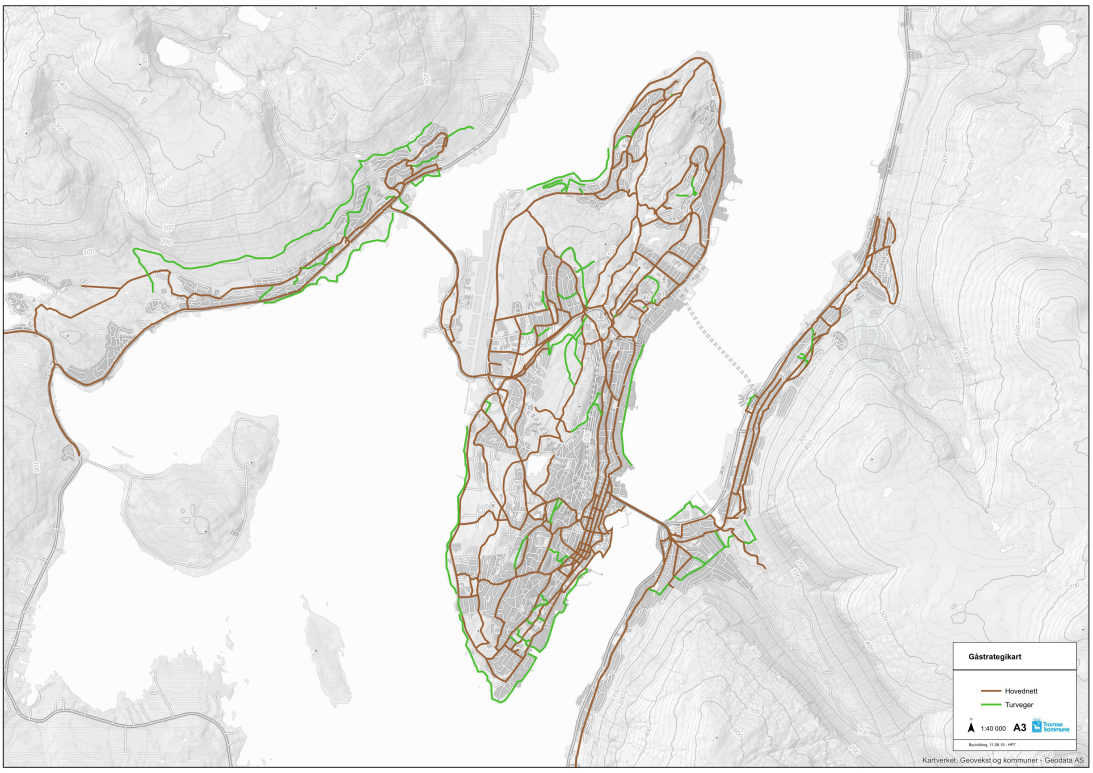
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

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.

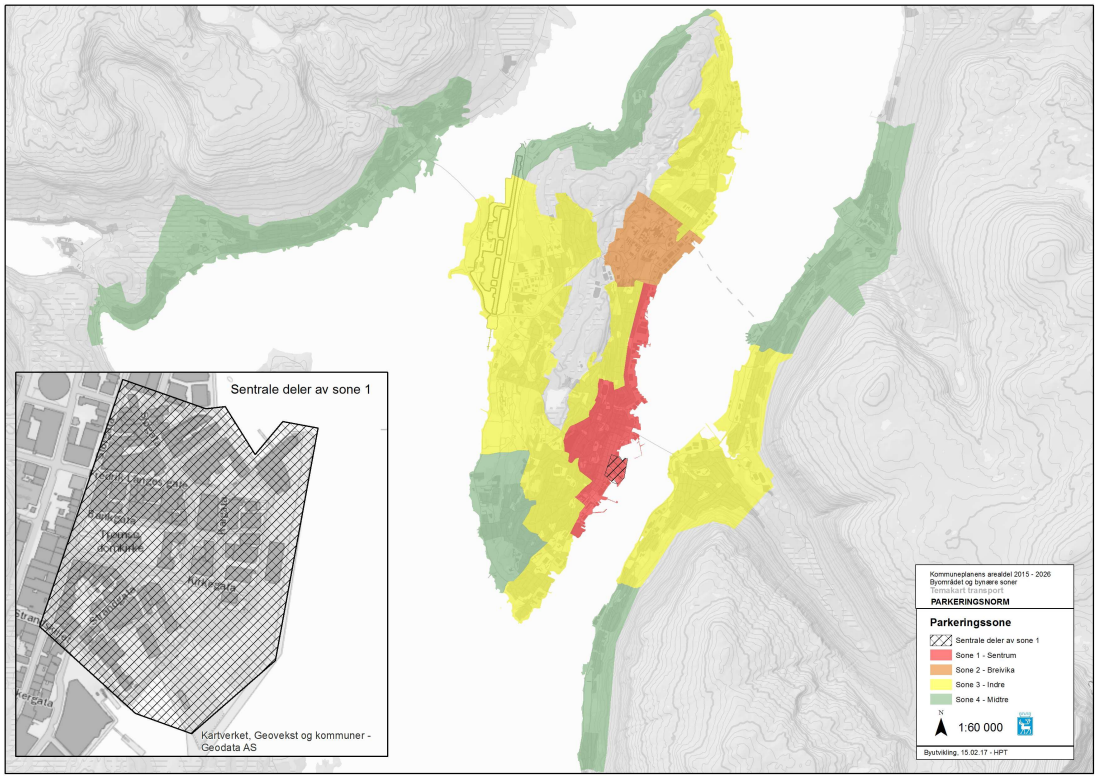
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

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.

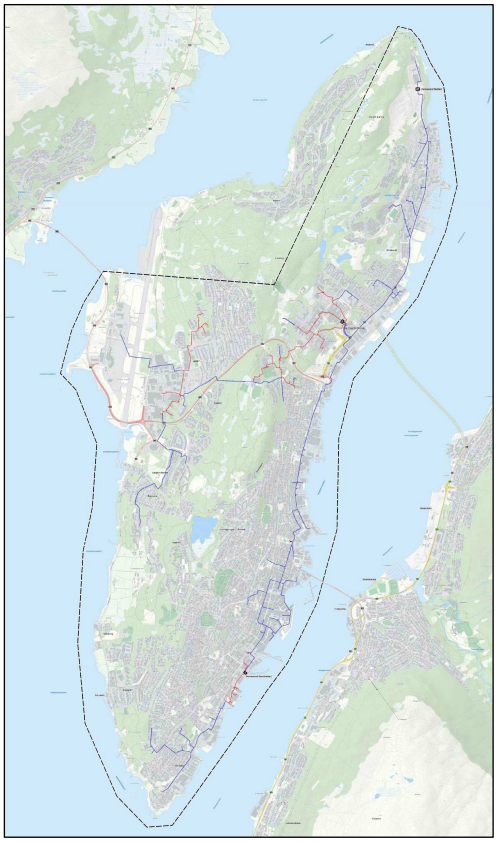


Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

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.

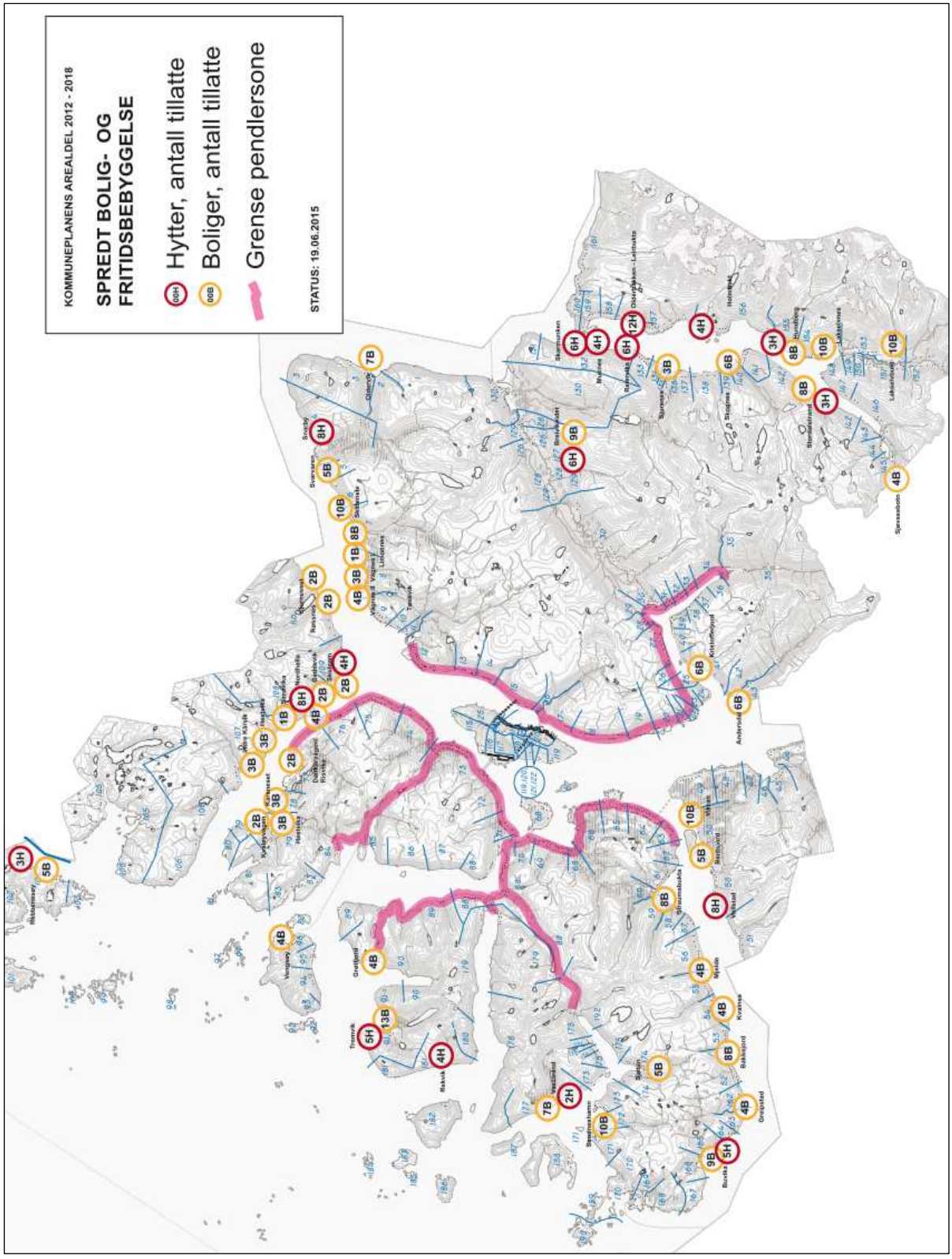
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

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)

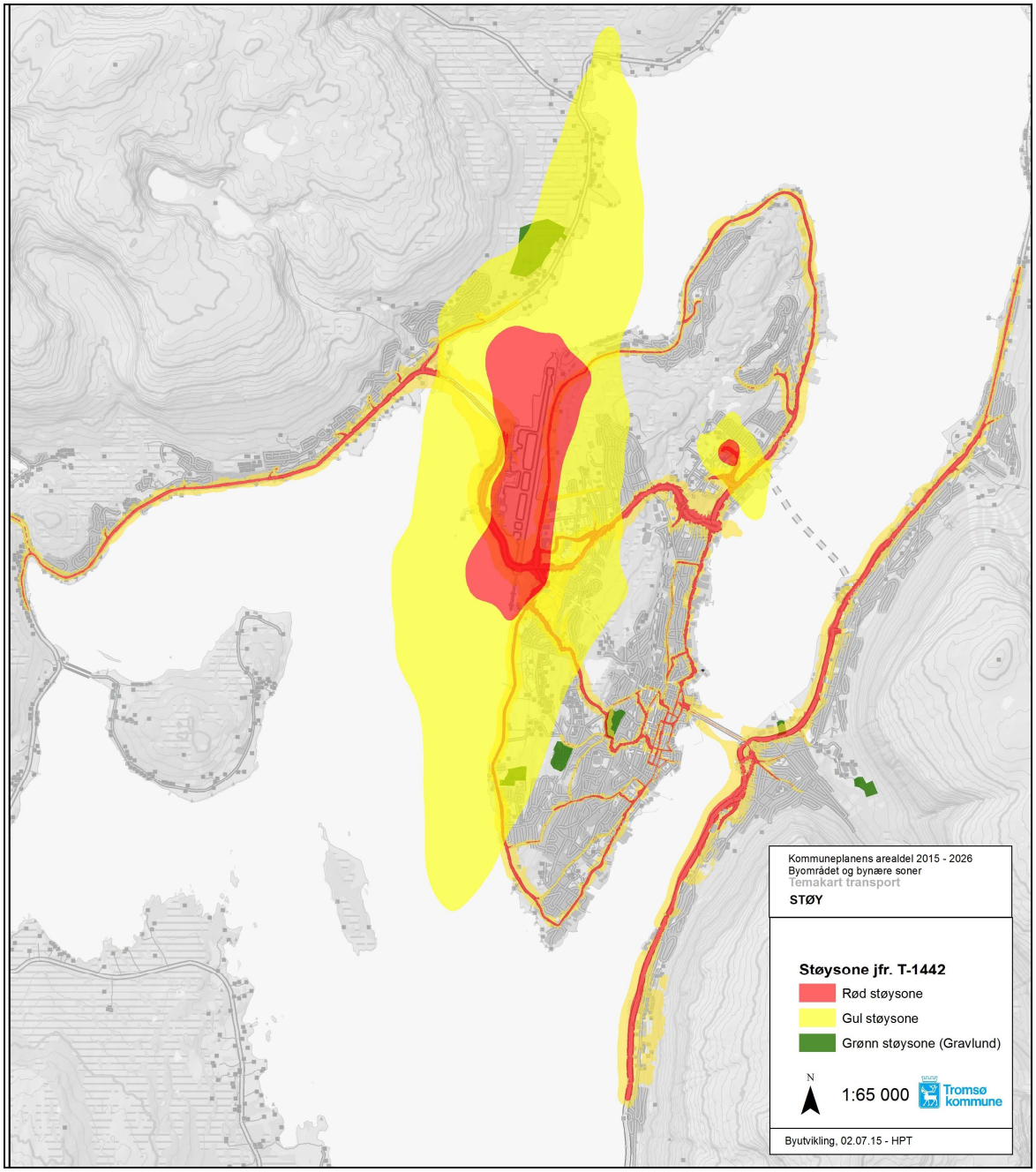
18.4.1. Generelt

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.

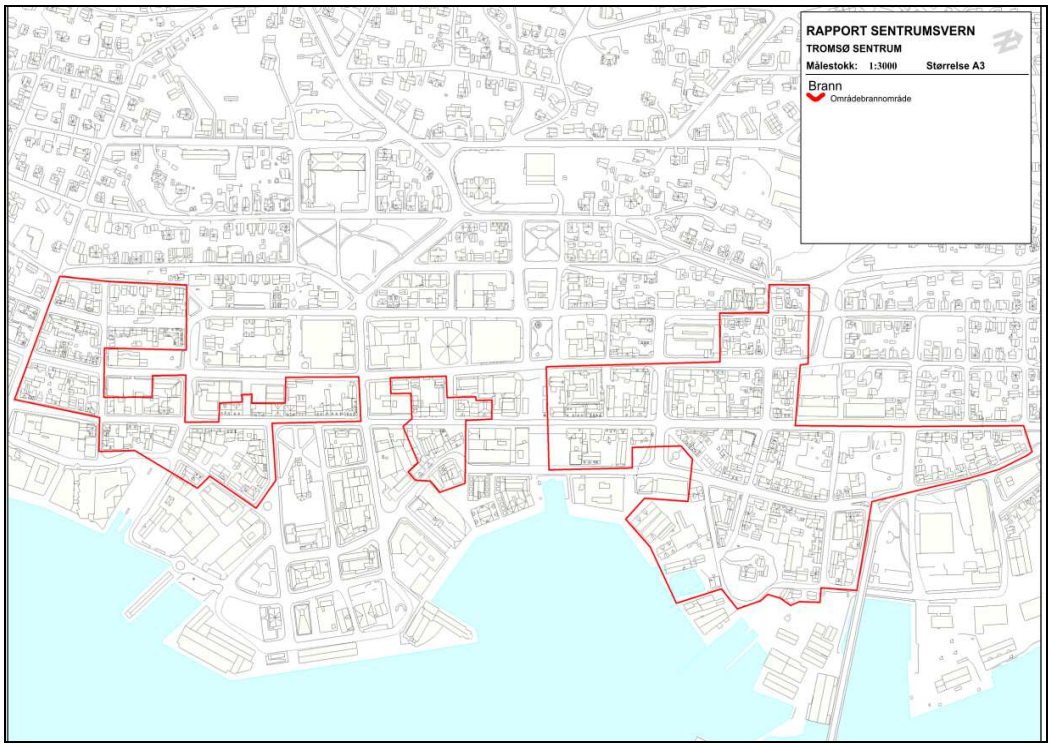
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

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

Tegne og Byggeservice A/S
Pb 3524

9277 TROMSØ

71 DIT
15/1034 Bsak F-f

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	010178/05-BIRRYV 04/05589	Birgitte Ryvoll **Telefon:** 77 79 02 52	11.03.2005

URANUSVN. 20, 15/1034 - INNREDNING AV 2 LEILIGHETER
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Robertsen AS

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Innredningen av to leiligheter i eksisterende bygg på eiendommen gnr. 15 bnr. 1034.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 25.02.2005 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 1533/04.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

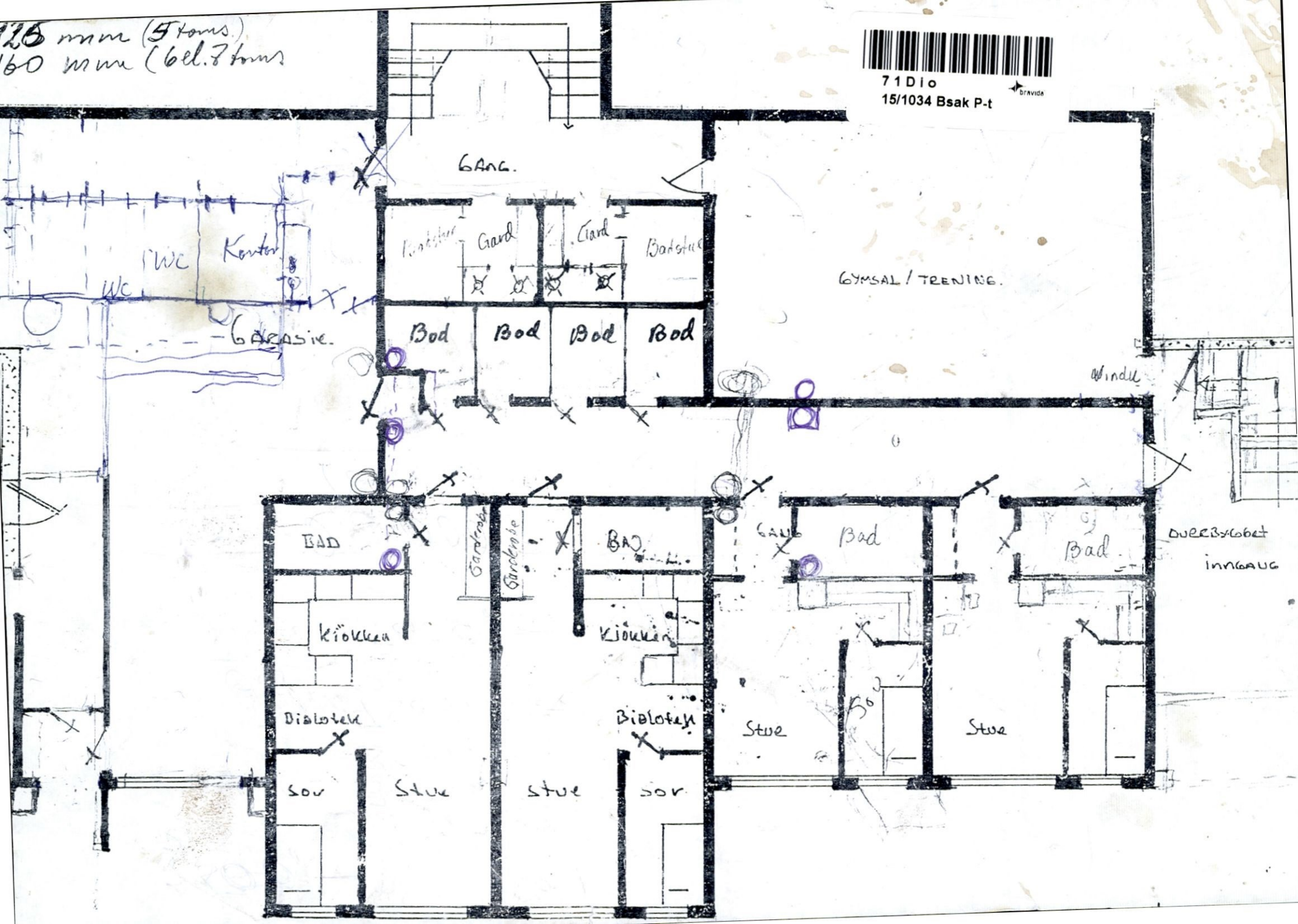
Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Birgitte Ryvoll
overingeniør

Kopi til:

- Robertsen AS, v/Svein Magne Robertsen, c/o Skansen Hotell, 9008 TROMSØ

71 Dio
15/1034 Bsak P-t
bravida



1,6

2500,—

2 — 2

2.5-by 3.500,—

am 3500,—

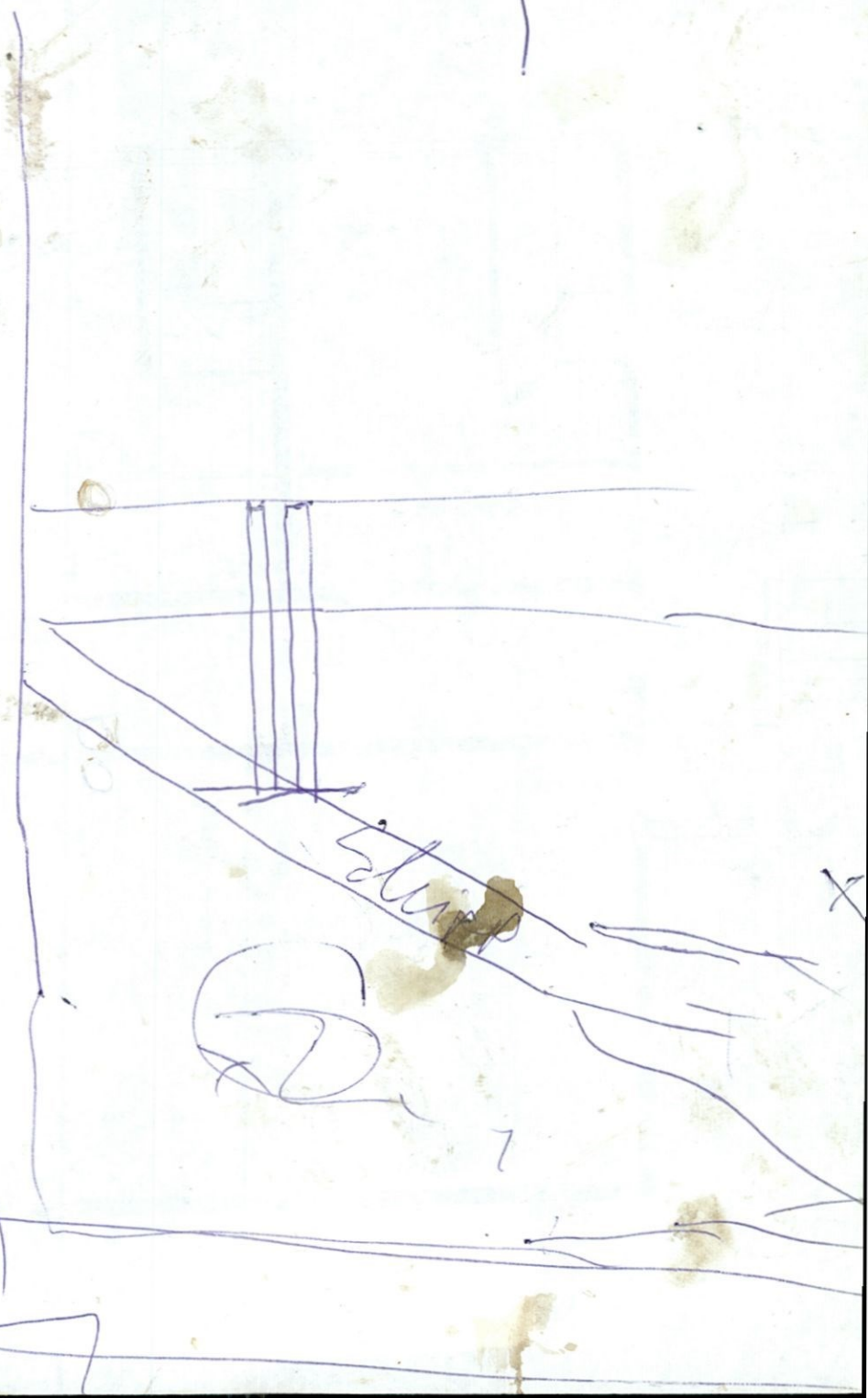
by 7500, X

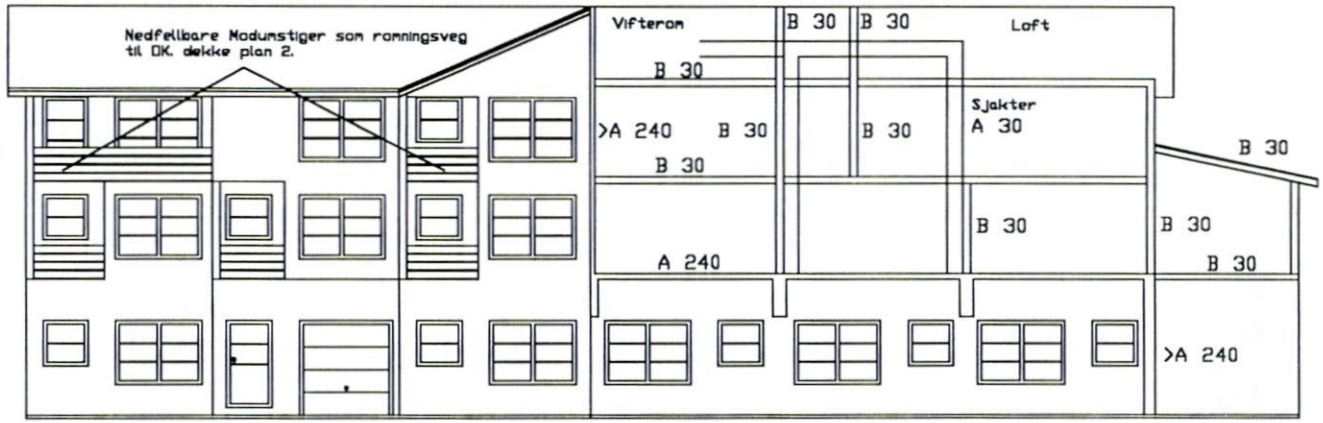
Od 3.500, X

Kor 5000,— X

23 000,-

10 000,— X

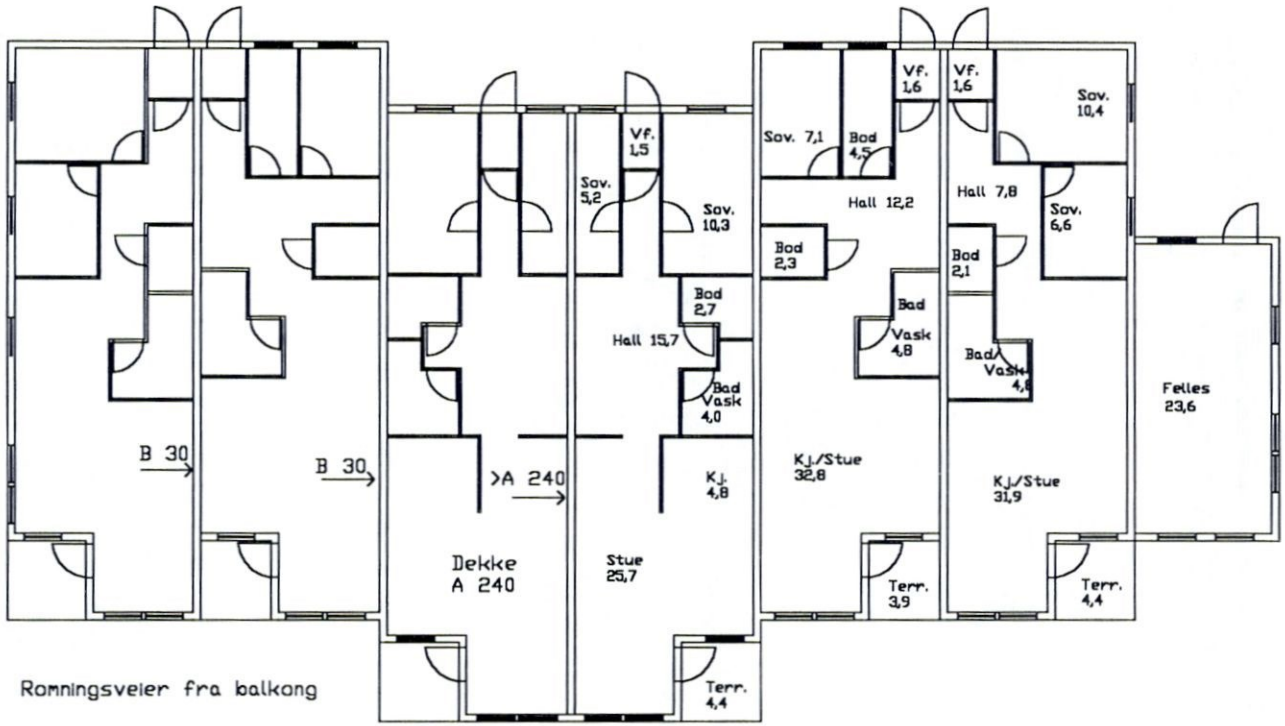




FASADE MOT NORD-VEST

Brannteknisk oppdeling av bygget.

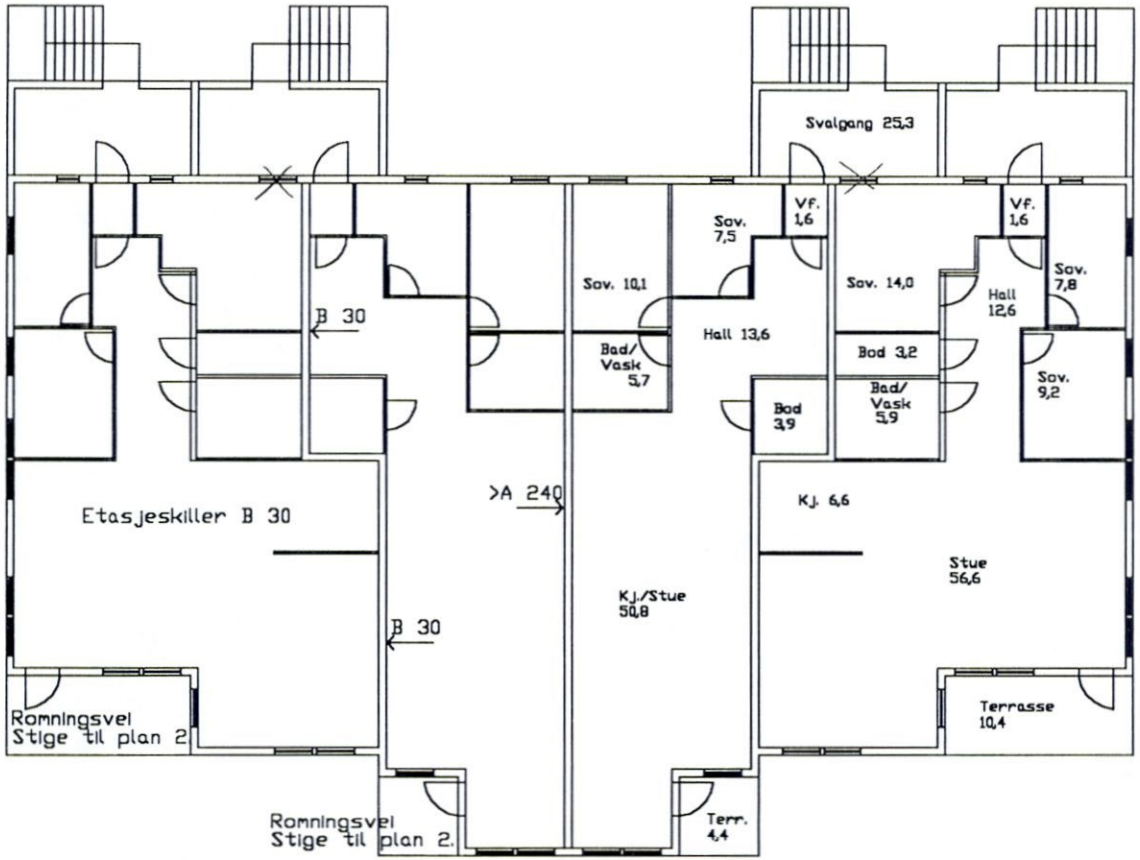
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
ARKIV:



PLAN 2.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
ARKIV:

Konstruksjonsdeler i tilknyttning
til svalgang B 30



PLAN 3.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
ARKIV:

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

71 D i E
15/1034 Bsak F-f

J. nr. 5616/510/80/ES/pe

Saks nr. 703/79

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Nordnorsk Importkompani A/S

Strandvegen 108

9000 TROMSØ

Etter besiktigelse foretatt den 29/9 1979 gis herved midlertidig

brukstillatelse av Forretningsbygning m/tre 2-roms leiligheter og og en 4-roms leilighet på eiendommen

Uranusvegen 20.

Merknader/Gjenstående arbeide:

1) Vegger i lager må føres helt til tak og kles med tennverneklodning minst A10.

2) Montering av inspeksjonsluker for brannspjeld i ventilasjonskanaler.

3) Montering av avtrekk fra kjøkken i leilighetene.

4) Montering av slokkingsutstyr og merking av rømningsveier i samråd med brannsjefen.

5) Fullføring av tilflukterom.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 1/12 1980

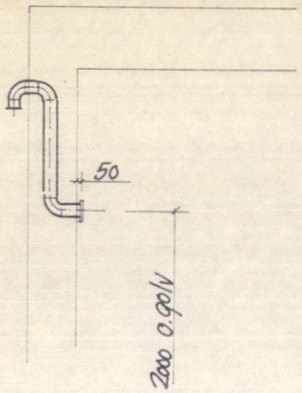
9000 Tromsø, den 9.oktober 1980

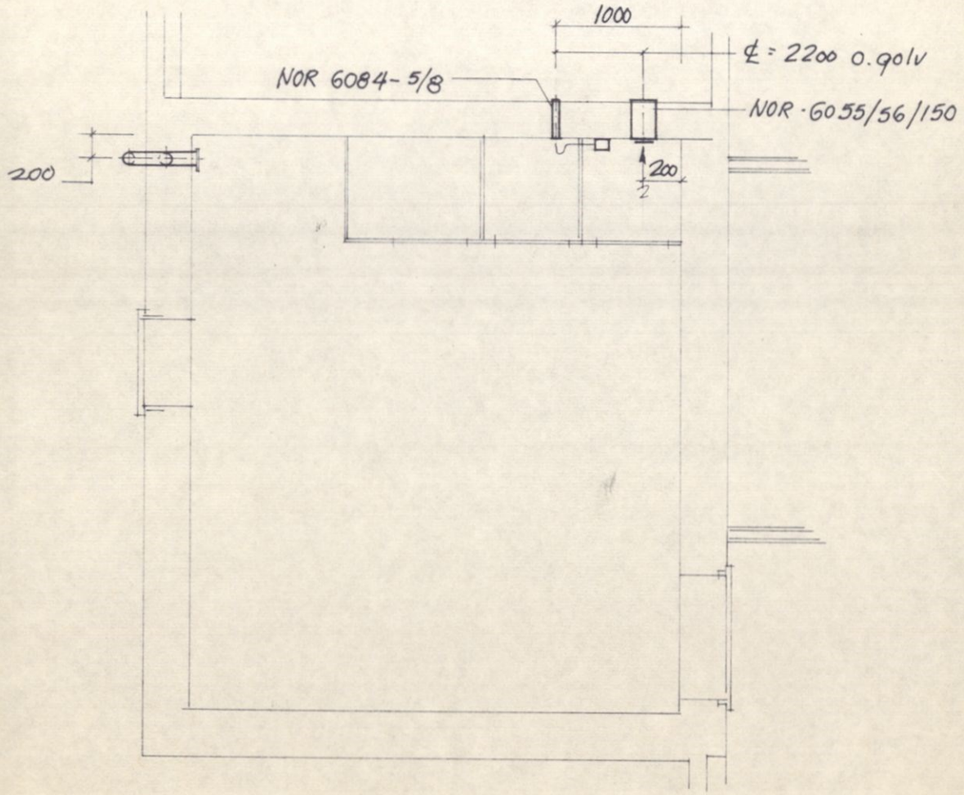
Gjenpart:
- Aage Sødolfsen
Stakkevollvn. 92
9000 TROMSØ

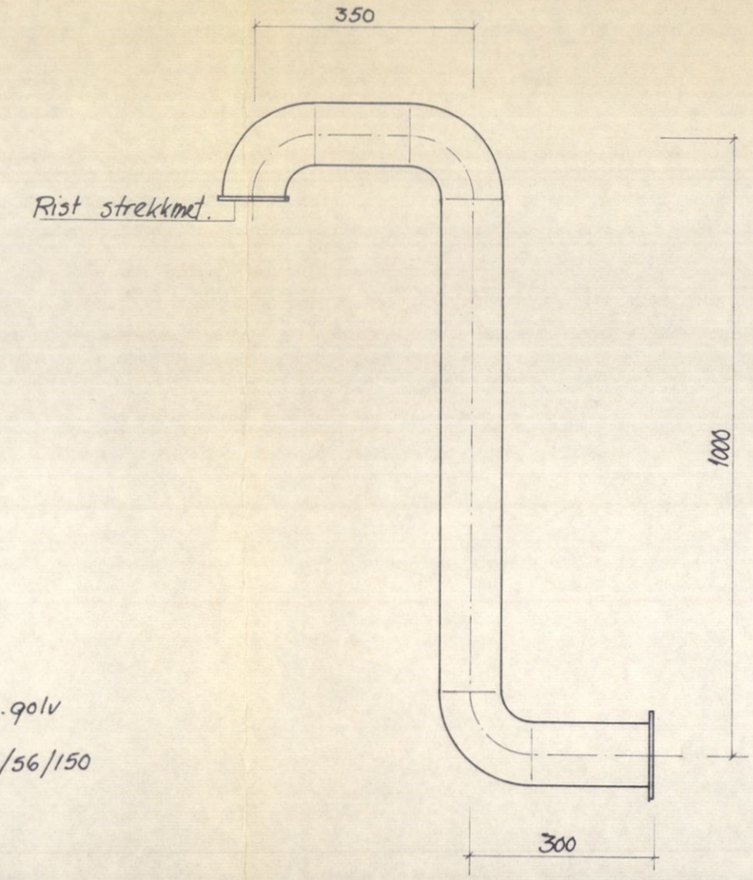
bygningssjef

Einar Stormo
avd.ing.

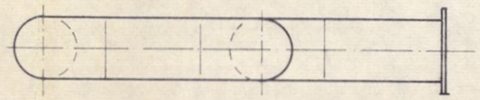
71 D i i
bravida
15/1034 Bsak P-t







M = 1:10



Inntaksrör utföres av

galv. stålrör ø100

BYGNINGSSJEFEN
00382 28.1.80
TROMSØ

Murm. Aage Sedolfsen

Nord-Norsk Importkompani A/s

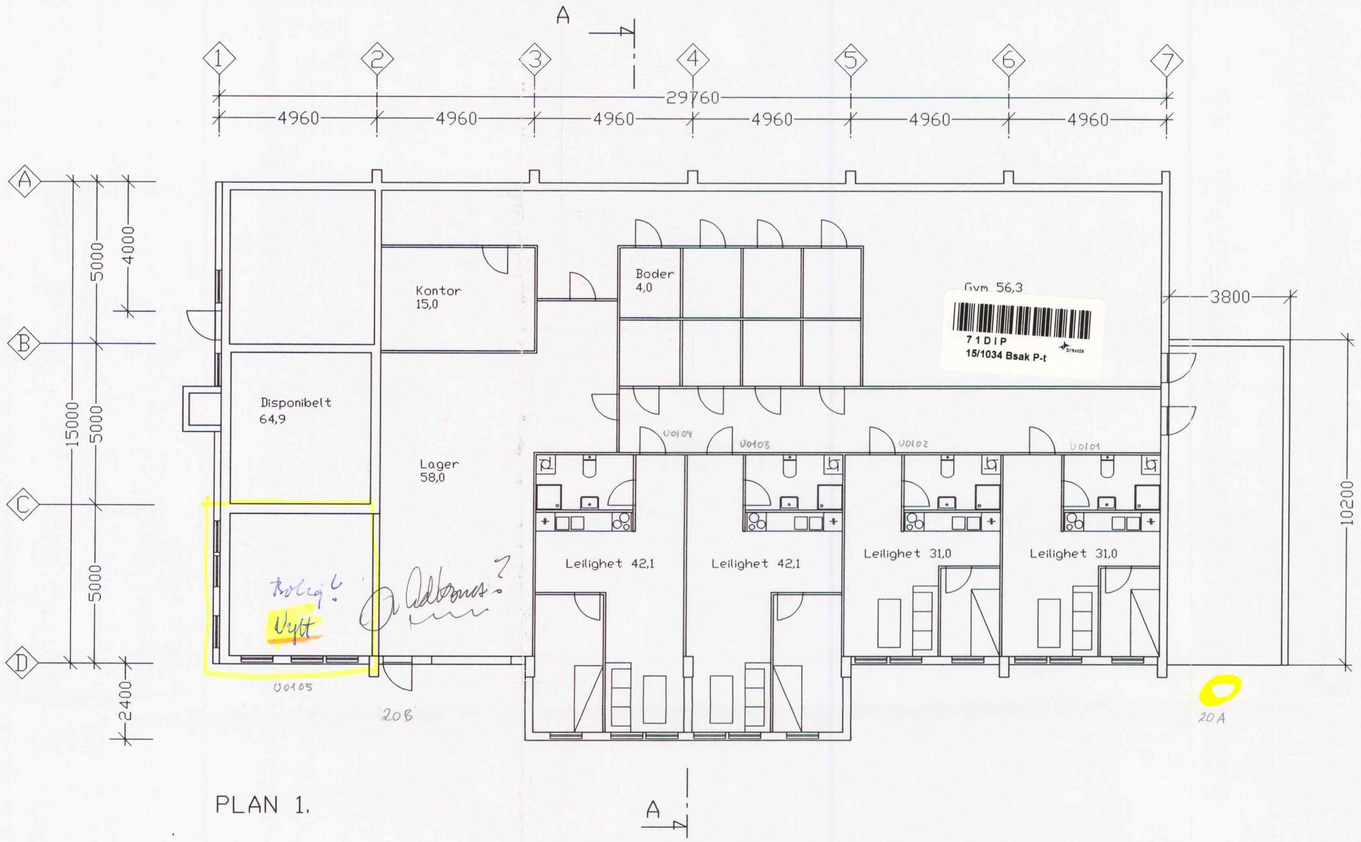
Tilflukts rom

Dato 10.01.80 TEJ

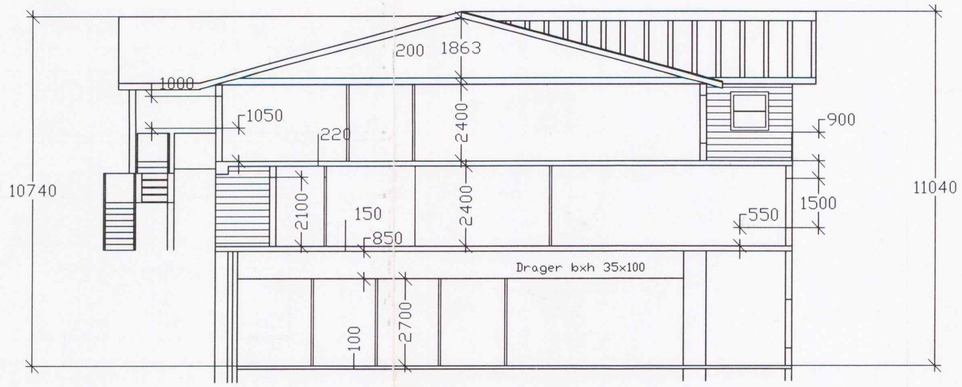
Målestokk 1:50 , 1:10

Tegn.nr. 3-1070027

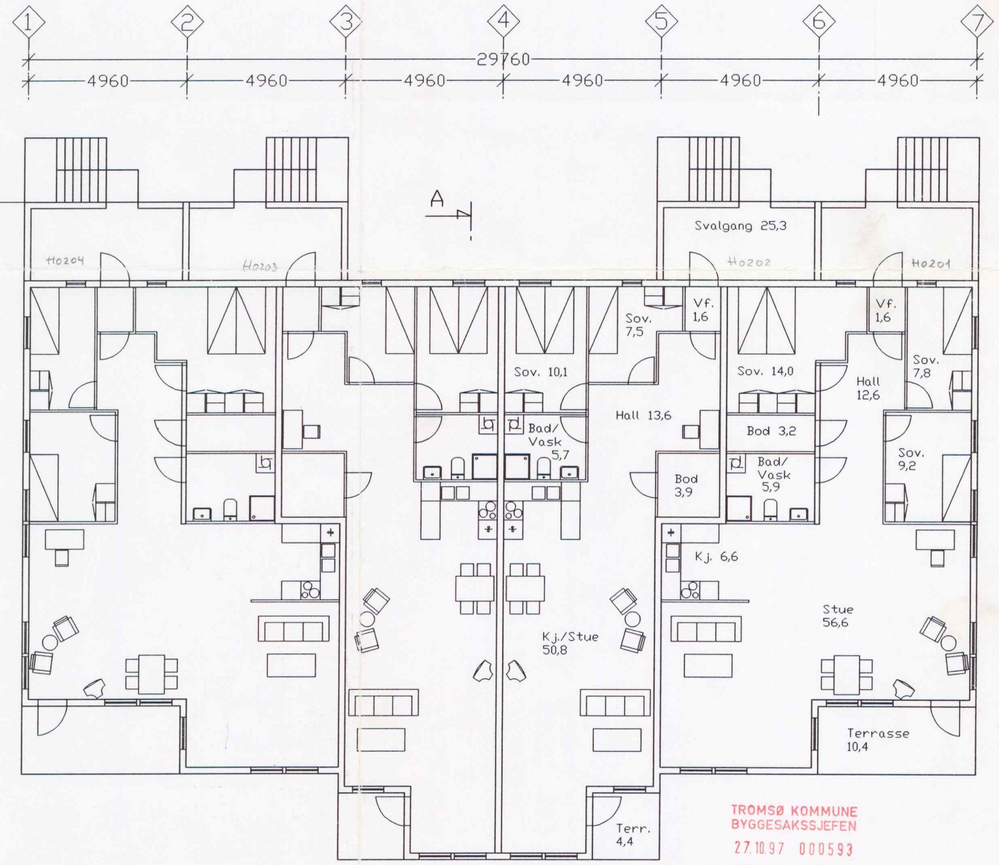
Fostad Klimateknikk a/s
P-boks 821 9001 Tromsø
Tlf. 083-84730



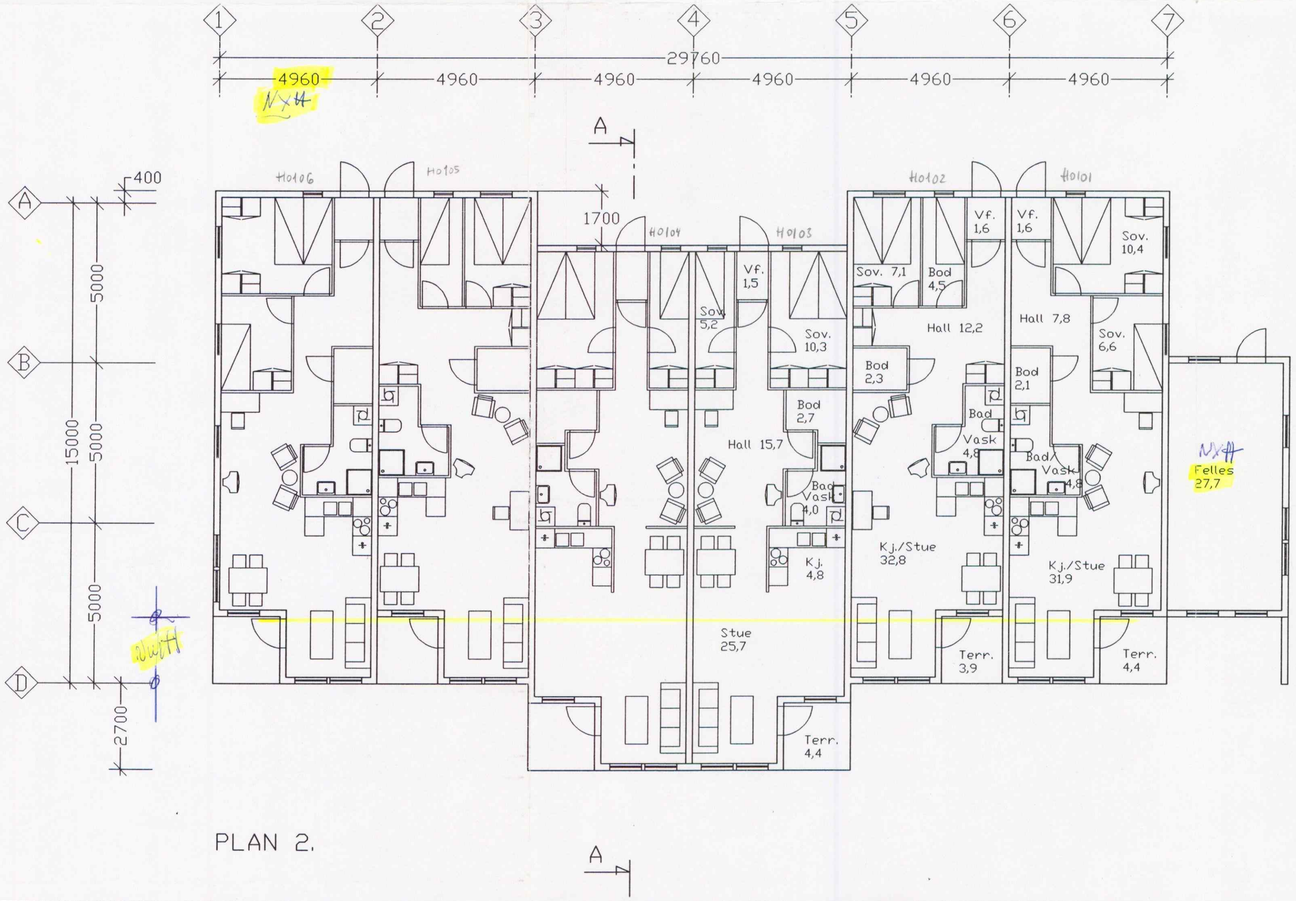
PLAN 1.



SNITT A-A



PLAN 3.



PLAN 2.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
27.10.97 000593
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

ANMELDELSESTEGNING

TOMASJORD APARTEMENTS
KOLBAKBUKT NORDRE DEL FEL. 1
Eksisterende: Plan 1
Ombygg: Plan 2
Nybygg Plan 3
Utbygger: Robertsen A/S

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
ARKIV:

Godkjent.

Maal 1:100

Dato. 14.04.97

Nr. 001-04-97

PLAN-SNITT

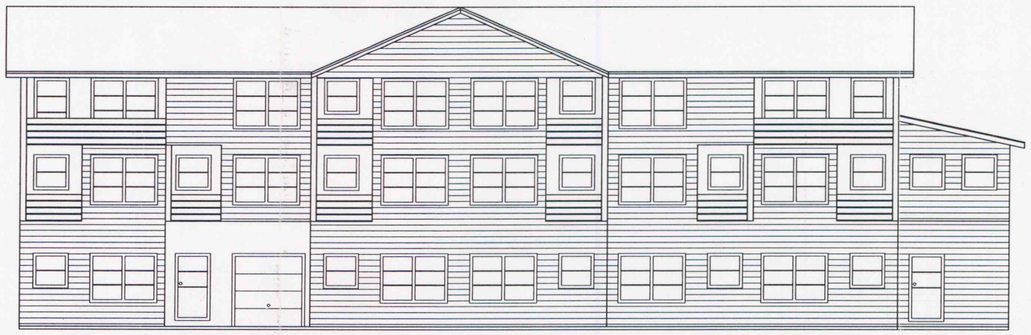
Tegnr Ing. - byggtek. Svein J. Guttormsen
BYGGMESTERFIRMA YNGVAR JOHANSEN
GRANITTVN. 3 9022 KROKELVDALEN
AUTORISERT KL. A,B OG C1



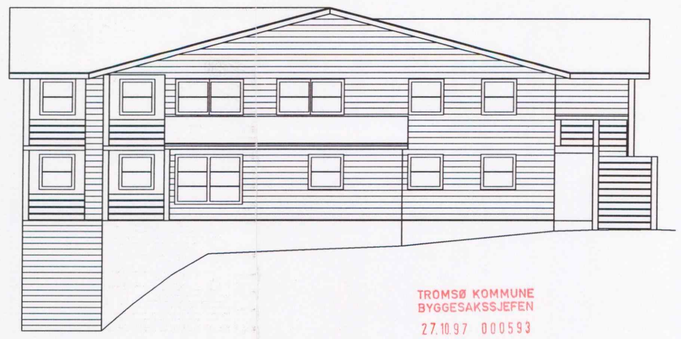
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
27.10.97 000593
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

ANMELDELSESTEGNING

TOMASJORD APARTEMENTS
KOLBAKBUKT NORDRE DELTEVEI 87
Eksisterende: Plan 1
Ombygg: Plan 2
Nybygg: Plan 3
Utbygger: Robertsen AS

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
Avsv.

Godkjent

Maal 1:100

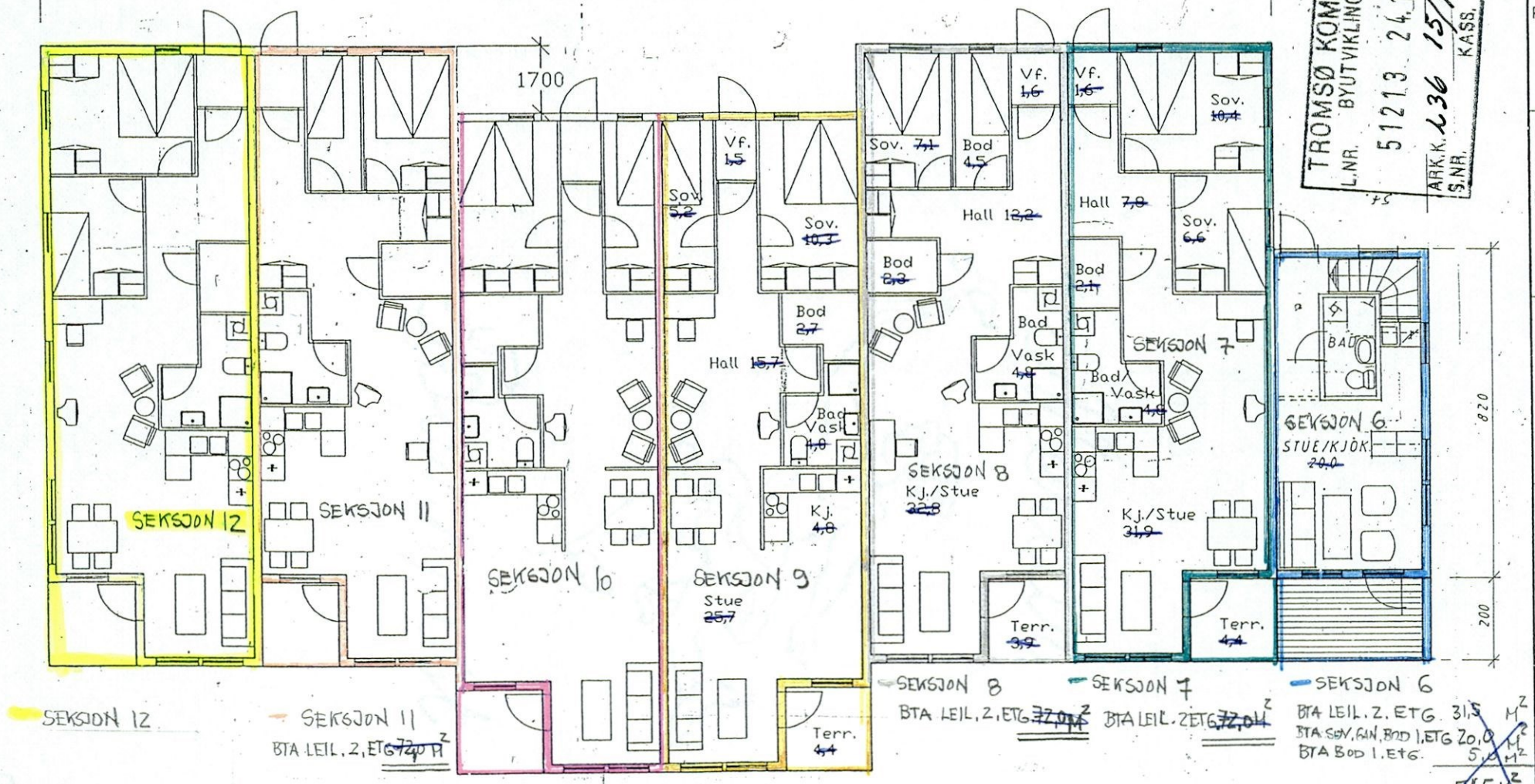
Dato. 14.04.97

Nr. 002-04-97

FASADER

Tegn: Ing. - byggtek. Svein J. Guttormsen
BYGGMESTERFIRMA YNGVAR JOHANSEN
GRANITTVN. 3 9022 KROKELVDALEN
AUTORISERT KL. A,B OG C1

side 1



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
51213 24.11.04
ARK.K. 236 15/1034
S.NR. KASS.

SEKSJON 12

SEKSJON 11
BTA LEIL. 2. ETG ~~72,0~~ M²

SEKSJON 10
BTA LEIL. 2. ETG ~~27,0~~ M²

SEKSJON 9
BTA. LEIL. 2. ETG ~~77,0~~ M²

SEKSJON 8
BTA LEIL. 2. ETG ~~37,0~~ M²

SEKSJON 7
BTA LEIL. 2 ETG ~~72,0~~ M²

SEKSJON 6
BTA LEIL. 2. ETG. 31,5 M²
BTA SOV. GANG, BOD 1. ETG 20,0 M²
BTA BOD 1. ETG. 5,0 M²
56,5 M²

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
11.11.05 49252
ARK.K. 236 15/1034
S.NR. KASS.

A0UGE Geomatikk
15/1034 Sak P-teg

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12/8 - 04			1 : 100

INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

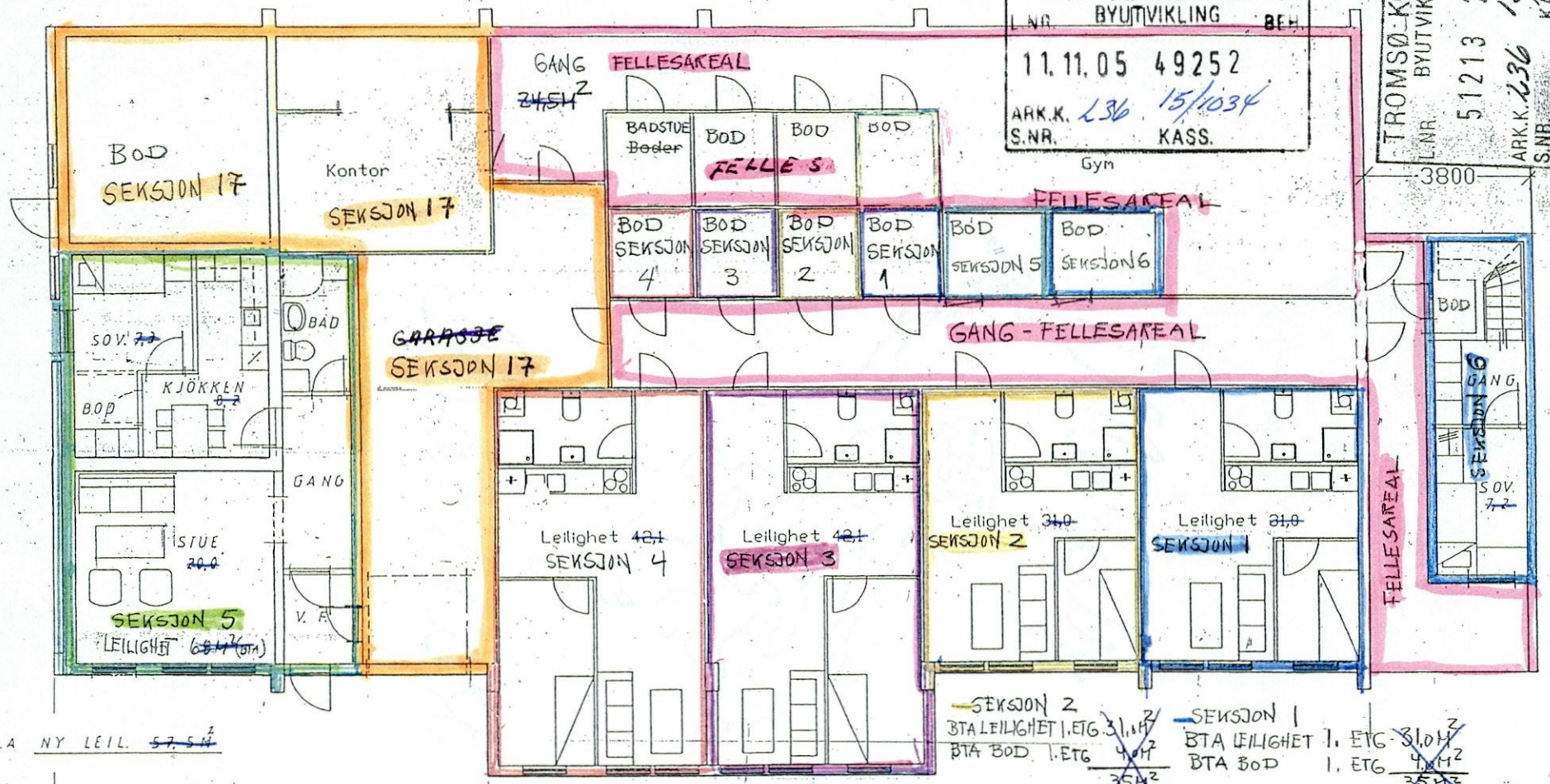
Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN 2. ETG.

Henvisning: | Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegneteknisk A/S NS 1402

Side 2



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
11.11.05 49252
ARK.K. 236 15/1034
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING - S.BEH.
L.NR. 51213 24.11.04
ARK.K. 236 15/1034
S.NR. KASS.

B.A NY LEIL. ~~57,5~~ M²

SEKSJON 5
BTA LEILIGHET 1.ETG. 68,0 M²
BTA BOD 1.ETG. 5,0 M²
73,0 M²

SEKSJON 4
BTA LEIL. 1.ETG - 42,0 M²
BTA BOD. 1.ETG 4,0 M²
46,0 M²

SEKSJON 3
BTA LEIL. 1.ETG 42,0 M²
BTA BOD 1.ETG 4,0 M²
46,0 M²

SEKSJON 2
BTA LEILIGHET 1.ETG 31,0 M²
BTA BOD 1.ETG 4,0 M²
35 M²

SEKSJON 1
BTA LEILIGHET 1. ETG 31,0 M²
BTA BOD 1. ETG 4,0 M²
35 M²

SÖR 16,0 M²
2. ETG. 27,4 "
43,4 M²

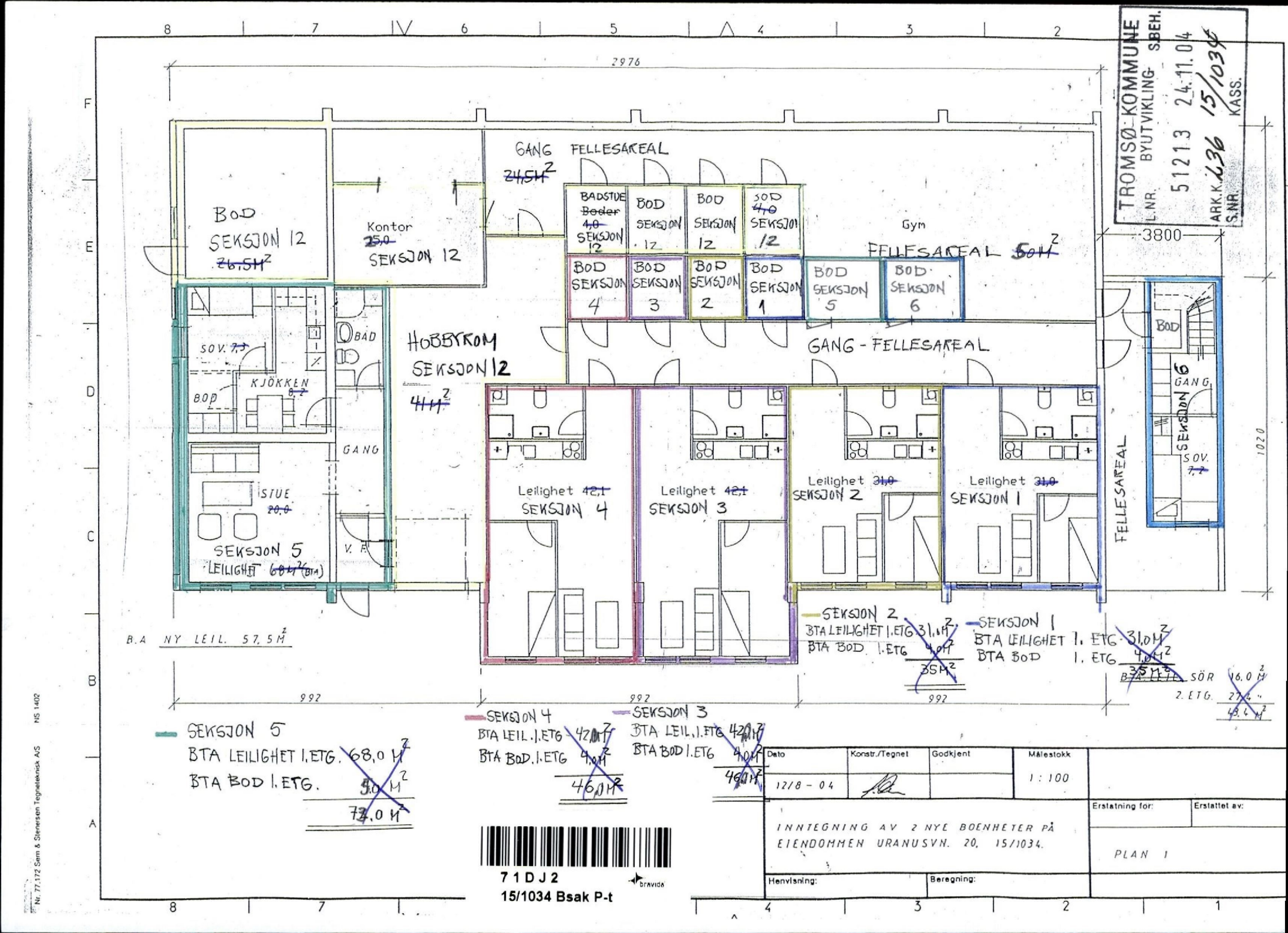
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12/8 - 04			1 : 100

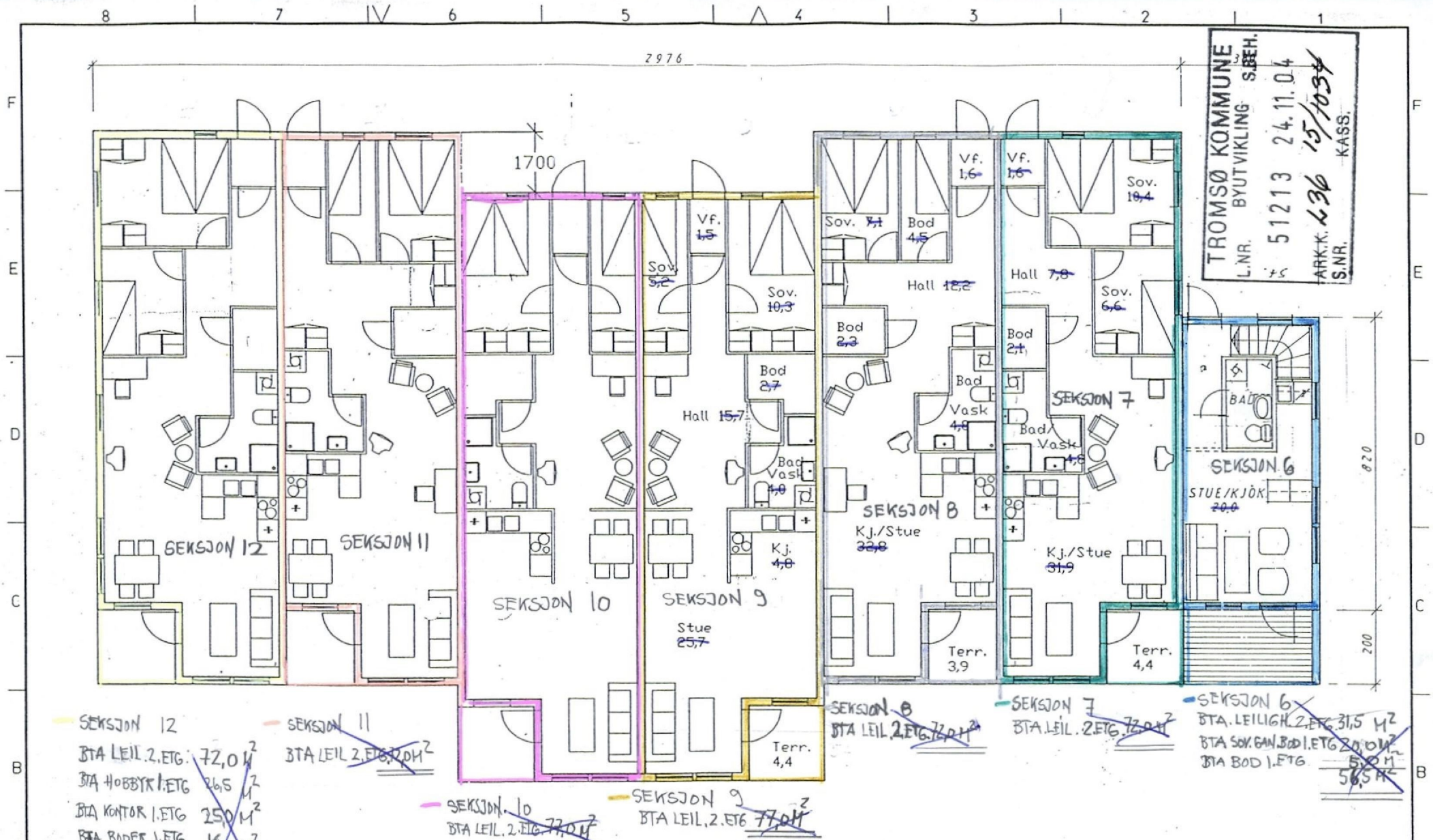
INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

Erstatning for:	Erstattet av:
PLAN 1	

Henvisning: Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegneteknisk A/S NS 1402


TROMSØ-KOMMUNE
BYUTVIKLING SBEH.
L.NR. 51213 24.11.04
ARK.K. 436 15/1034
S.NR. KASS.
2976
3800
1020
992
BOD SEKSJON 12
26,5 M²
Kontor
25,0
SEKSJON 12
GANG FELLESAREAL
24,5 M²
BADSTUE
Bader
4,0
SEKSJON 12
BOD SEKSJON 12
BOD SEKSJON 12
BOD 4,0 SEKSJON 12
Gym
FELLESAREAL 50 M²
BOD SEKSJON 4
BOD SEKSJON 3
BOD SEKSJON 2
BOD SEKSJON 1
BOD SEKSJON 5
BOD SEKSJON 6
GANG - FELLESAREAL
HOBBYROM SEKSJON 12
41 M²
SOV. 7,7
KJØKKEN 8,2
BOD
BAD
GANG
STUE 20,0
SEKSJON 5
LEILIGHET 68 M² (BTA)
V.R.
Leilighet 42,1
SEKSJON 4
Leilighet 42,1
SEKSJON 3
Leilighet 31,0
SEKSJON 2
Leilighet 31,0
SEKSJON 1
FELLESAREAL
BOD
SEKSJON 6
GANG
SOV. 7,7
B.A NY LEIL. 57,5 M²
SEKSJON 2
BTA LEILIGHET 1. ETG 31,0 M²
BTA BOD 1. ETG 4,0 M²
35 M²
SEKSJON 1
BTA LEILIGHET 1. ETG 31,0 M²
BTA BOD 1. ETG 4,0 M²
35 M²
SÖR 2. ETG. 16,0 M²
27,4 M²
43,4 M²
SEKSJON 5
BTA LEILIGHET 1.ETG. 68,0 M²
BTA BOD 1.ETG. 5,0 M²
73,0 M²
SEKSJON 4
BTA LEIL. 1.ETG 42,0 M²
BTA BOD. 1.ETG 4,0 M²
46,0 M²
SEKSJON 3
BTA LEIL. 1.ETG 42,0 M²
BTA BOD 1.ETG 4,0 M²
46,0 M²
Dato
12/8 - 04
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1 : 100
INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.
Erstatning for:
Erstattet av:
PLAN 1
Henvisning:
Beregning:
71DJ2
15/1034 Bsak P-t
bravida
Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegnekontor A/S NS 1402



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
L.NR. 51213 24.11.04
S.NR. 15/1034
ARK.K. 436
KASS.

SEKSJON 12
BTA LEIL. 2. ETG. 72,0 M²
BTA HOBBYRM 1. ETG 26,5 M²
BTA KONTOR 1. ETG 25,0 M²
BTA BODER 1. ETG 16,0 M²
139,5 M²

SEKSJON 11
BTA LEIL 2. ETG 72,0 M²

SEKSJON 10
BTA LEIL. 2. ETG. 77,0 M²

SEKSJON 9
BTA LEIL. 2. ETG 77,0 M²

SEKSJON 8
BTA LEIL. 2. ETG. 77,0 M²

SEKSJON 7
BTA LEIL. 2. ETG. 77,0 M²

SEKSJON 6
BTA. LEILIGH. 2. ETG. 31,5 M²
BTA SOV. GAN. BOD 1. ETG 20,0 M²
BTA BOD 1. ETG 5,0 M²
56,5 M²

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12/8 - 04			1 : 100

INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

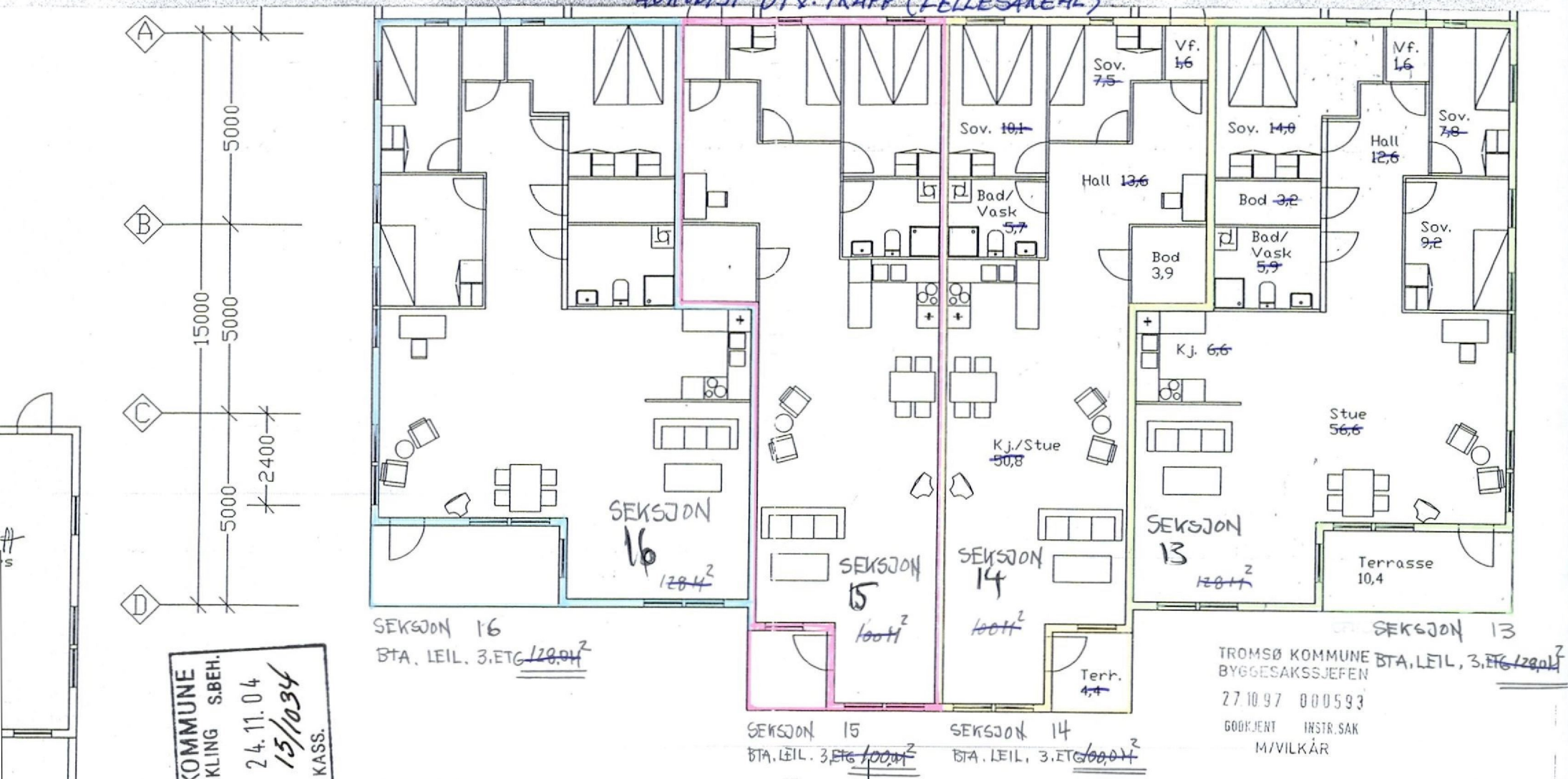
Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN 2. ETG.

Henvisning: | Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegnetekniск A/S NS 1402.

40 KVIST UTV. TRAPP (FELLESAREAL)



SEKSJON 16
BTA. LEIL. 3.ETG ~~128,0~~ M²

SEKSJON 15
BTA. LEIL. 3.ETG ~~100,0~~ M²

SEKSJON 14
BTA. LEIL. 3.ETG ~~100,0~~ M²

SEKSJON 13
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
27.10.97 000593
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
BTA. LEIL. 3.ETG ~~128,0~~ M²

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
L.NR. 51213 24.11.04
ARK.K. 136 15/1034 KASS.
S.NR.

PLAN 3.

A

ANMELDELSESTEGNING

Godkjent.

TOMASJORD APARTEMENTS
KOLBAKBUKT NORDRE DEL FNR. 35/1

Eksisterende: Plan 1
Ombygg: Plan 2
Nybygg Plan 3
Utbygger: Robertsen A/S

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
ARKIV:

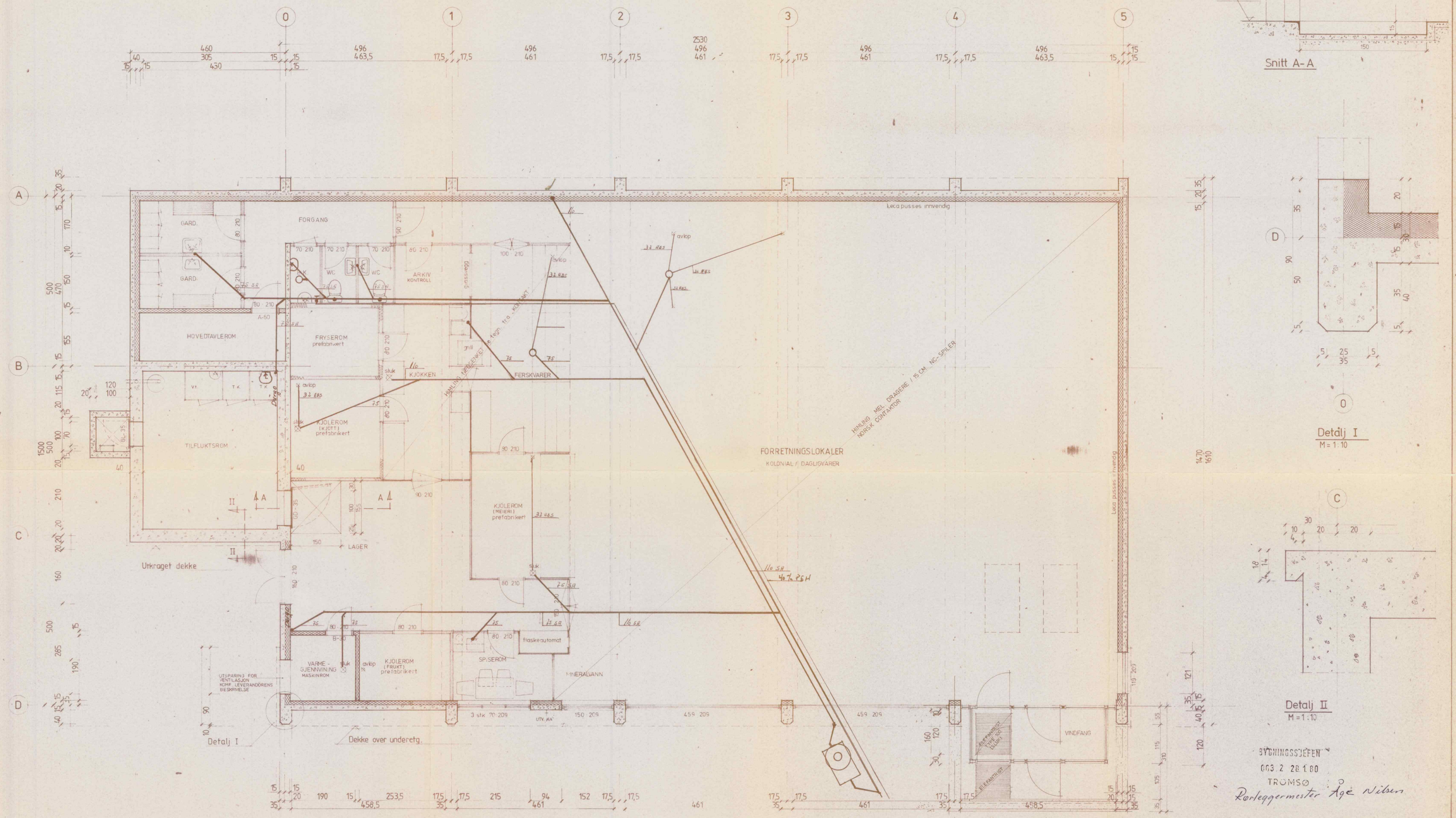
Maal 1:100

Dato. 14.04.97

Nr. 001-04-97

PLAN-SNITT

Tegn: Ing. - byggtek. Svein J. Guttormsen
BYGGMESTERFIRMA YNGVAR JOHANSEN
GRANITTVN. 3 9022 KROKELVDALEN
AUTORISERT KL. A,B OG C1



BYGNINGSSJEFEN
003 2 28 1 80
TROMSØ
Rørleggermester Åge Nilsen

REV.	GJELDER	SIGN	DATO
C	UTSP. V. TILFLUKTSR. DØR OG SNITT A-A		09.01.1980
B	GARDEROBE / TAVLEROM		08.11.1979
A	VINDFANG		07.09.1979

NORD-NORSK IMPORTKOMPANI A/S
FORRETNING - TOMASJORDNES / KOLBAKBUKT
(STRANDVN. 108 9000 TROMSØ TLF 083 / 81066

ARBEIDSTEGNING

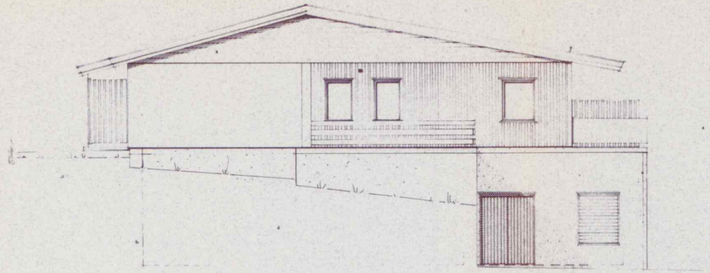
MÅL 1:50 TEGN:
MÅL I CM
DATO 15.05.1979

PLAN
UNDER ETG.

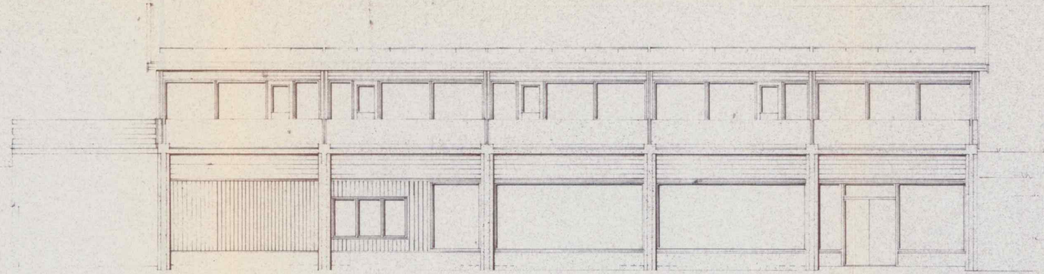
Tromsø, den 15.05.1979
GUNNAR B. HAUGEN
ARKITEKT M.N.S.L.

004 - 06 - 78

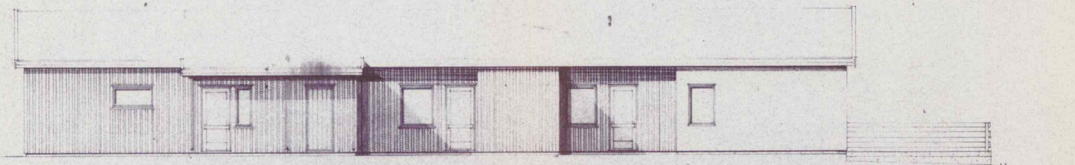
7 1 D I H
15/1034 Bsak P-t



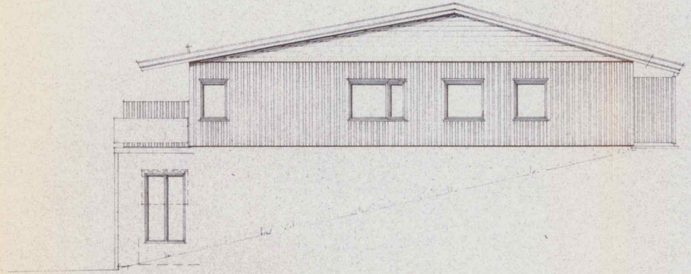
FASADE MOT NORD ÖST
M 1:100



FASADE MOT NORD VEST
M 1:100



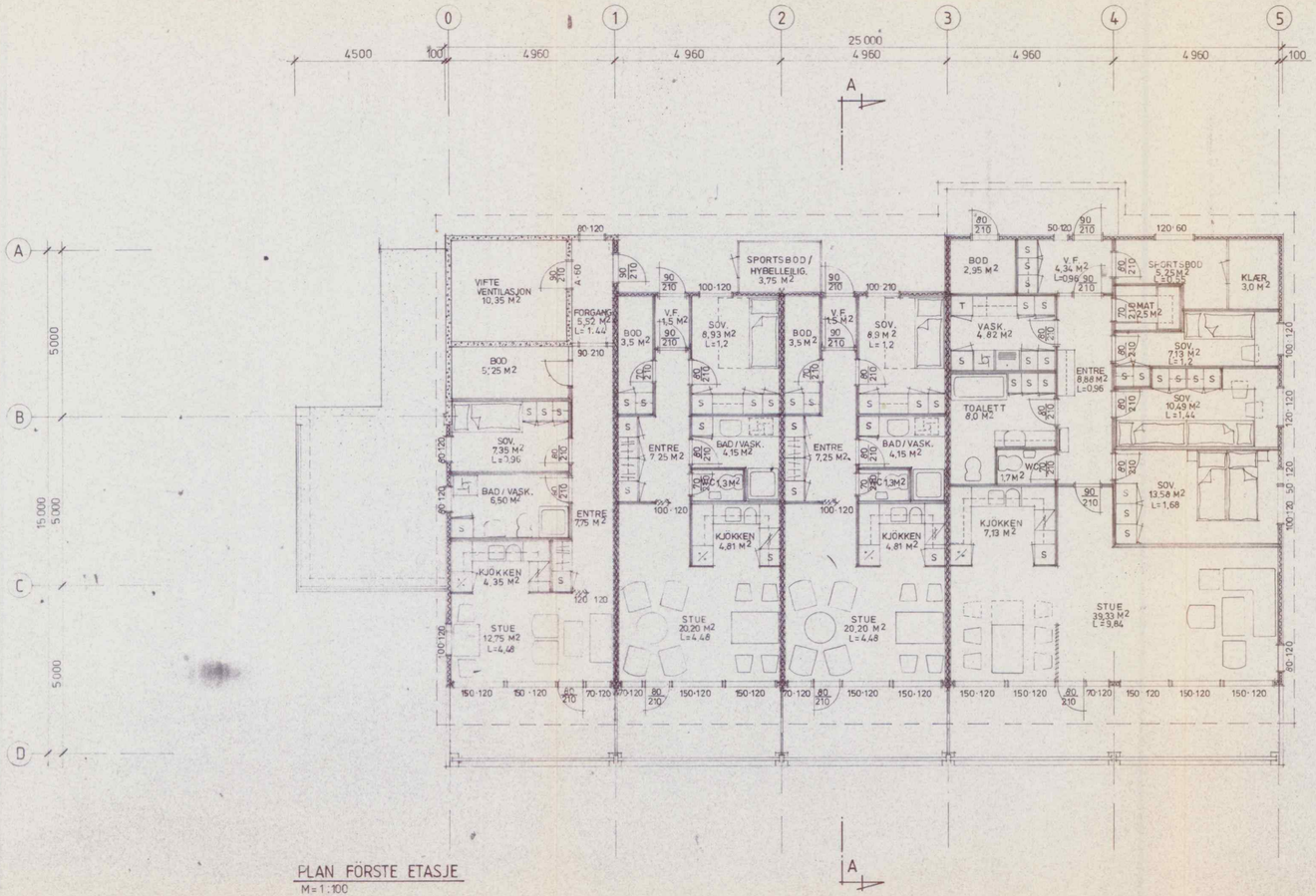
FASADE MOT SÖR ÖST
M 1:100



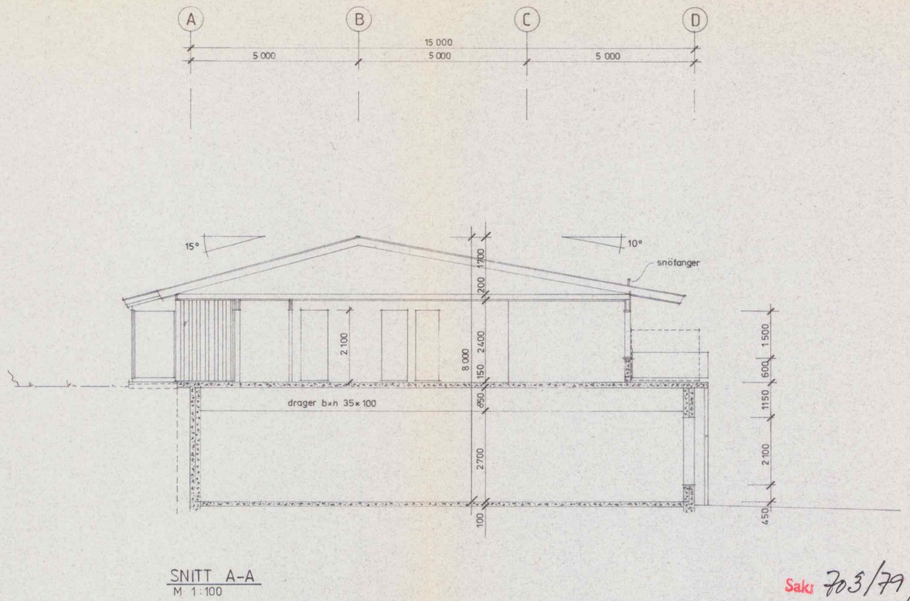
FASADE MOT SÖR VEST
M 1:100

Saks 703/79
Godtatt Vilkår
Den 19/9 1979
Byggingssjefen i Tromsø
Asgeir Lasta

FORRETNING NORDNORSK IMPORTKOMPANI A/S	MÅL 1:100	SIGN:
TOMASJORD KOLBAKBUKT NORDRE DEL FELT B-1		SAKSBEHANDLER OLAF N. NILSEN
ANMELDELSESTEGNING		DATO 15.11.1978
FASADER		004-04-1978



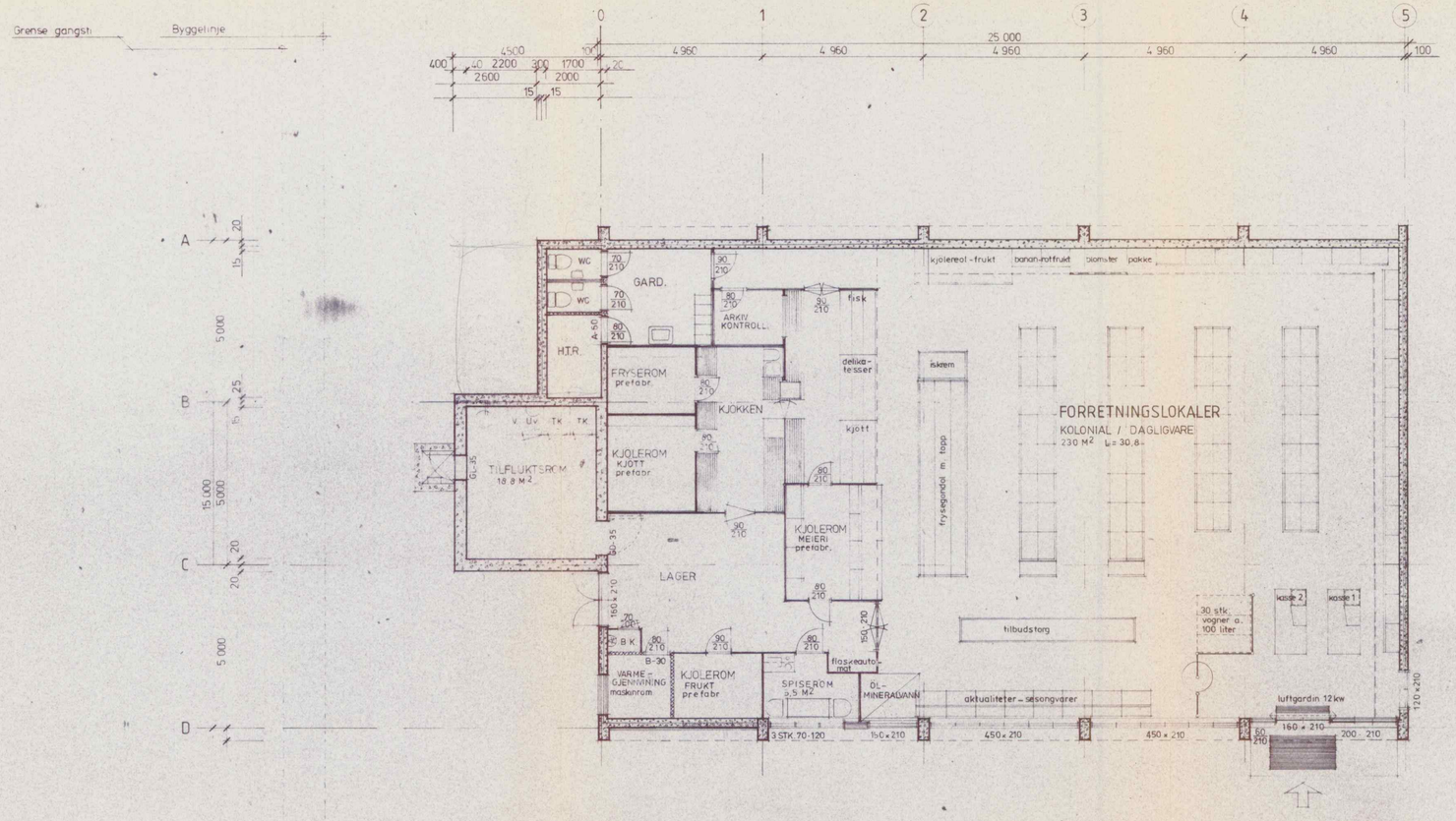
PLAN FØRSTE ETASJE
M=1:100

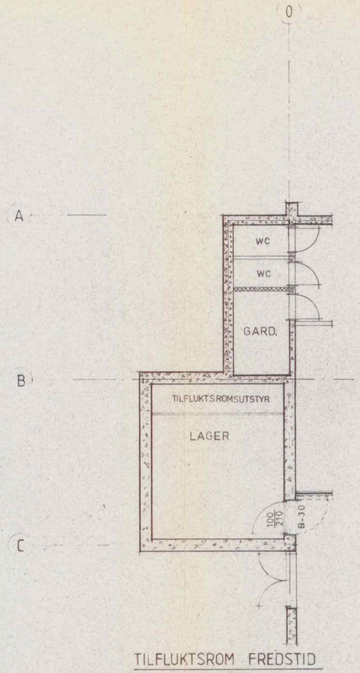


SNITT A-A
M 1:100

Saks 703/79 m/vilkår
Godtatt
Den 19/9 19 79
Byggingssjefen
Tromsø

FORRETNING NORDNORSK IMPORTKOMPANI A/S TOMASJORD KOLBAKBUKT NORDRE DEL FELT B-1 ANMELDELSESTEGNING	MÅL 1:100	SIGN: MÅL I MM. OG CM. SAKSBEHANDLER OLAF N. NILSEN DATO: 15.11.1978
PLAN-SNITT		004-03-1978





BEREGNING AV TILFLUKTSROMPLASSER

Butikkareal 230 10	=	23 personer
Lager	=	5
	=	28 personer
0,6 m² × 28	=	16,80 m²
Maks $\frac{18,8}{0,6}$ = 31,3 ⤳	=	31 personer

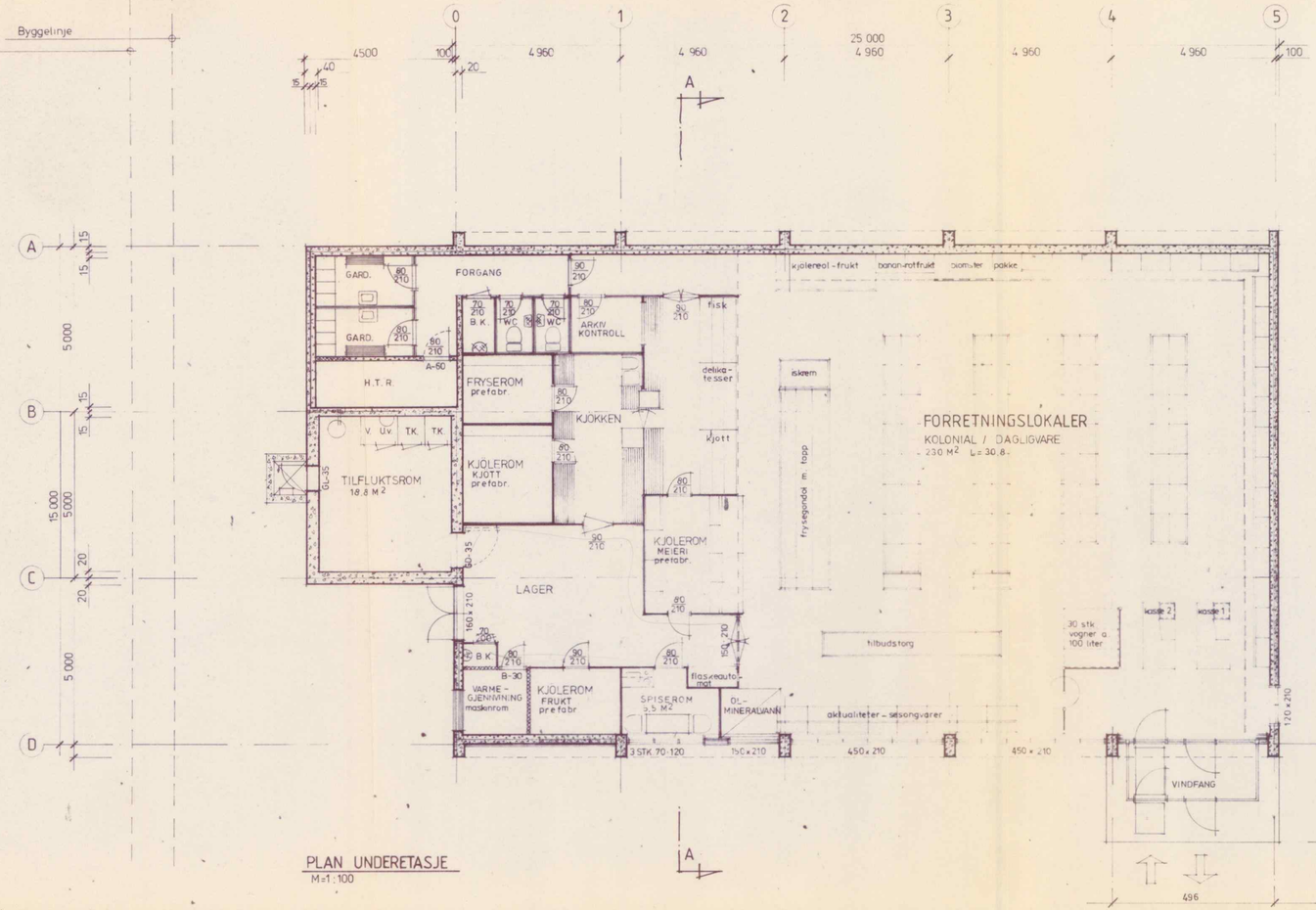
Saks 705/79 Forretn.
Godtatt
Den 19/9 19 79
Byggingssjefen i Tromsø

BETONG / LECA (yttervegg)
LECA (innervegg)

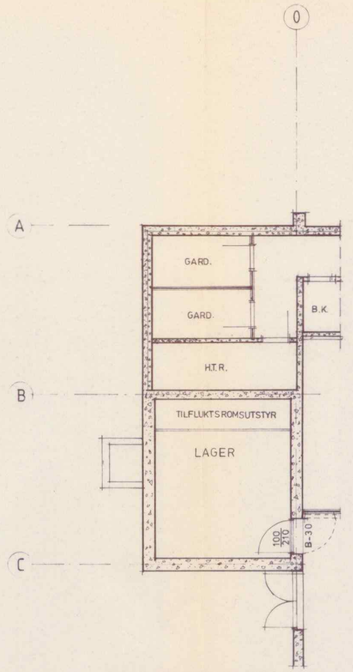
FORRETNING NORDNORSK IMPORTKOMPANI A/S TOMASJORD KOLBAKBUKT NORDRE DEL FELT B-1 ANMELDELSESTEGNING	MÅL 1:100	SIGN:
		MÅL I MM OG CM
		SAKSBEHANDLER OLAF N. NILSEN
		DATO: 15.11.1978
PLAN		004-02-1978

Grense gangsti

Byggelinje



PLAN UNDERETASJE
M=1:100



TILFLUKTSROM FREDSTID
M=1:100

BEREGNING AV TILFLUKTSROMPLASSER

Butikkareal 230:10	=	23 personer
Lager	=	5
	=	28 personer
0,6 m² × 28	=	16,80 m²
Maks $\frac{18,8}{0,6}$ = 31,3	=	31 personer

BETONG / LECA (yttervegg)

LECA (innervegg)

REV.	GJELDER	SIGN.	DATO
A	KORR. GARDEROBE		06.06.1979

FORRETNING NORDNORSK IMPORTKOMPANI A/S
TOMASJORD KOLBAKBUKT NORDRE DEL FELT B-1
ANMELDELSESTEGNING

MÅL 1:100

MÅL I MM OG CM

SAKSBEHANDLER OLAF N NILSEN

DATO: 15.11.1978

PLAN

004-02-1978

Vedlegg E-3

2976

DISP.

Kontor 25,0

GANG FELLESAREAL 24,5M²

Boder 4,0

Gym BTD 50 M²

BOD 5 M² SEKSJON 5

BOD. 5 M² SEKSJON 6

SOV. 7,3

BAD

KJØKKEN 8,2

BOP

GANG

H0101

STUE 20,0

V. F.

3

H0104

H0103

H0102

H0101

Leilighet 42,1

Leilighet 42,1

Leilighet 31,0

Leilighet 31,0

3800

1

2

20 B

GANG

SOV. 7,2

20 A

1020

B.A NY LEIL. 57,5 M²

20C

992 992 992

B.A. LEIL. SÖR 16.0 M²

2. ETG. 27.4 "

43.4 M²

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
21.12.04 001533
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
04.OKT.04 43298
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
24.NOV.04 51150
ARK.K.
S.NR. KASS.

71DIW
15/1034 Bsak P-t
Bravida

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12/8 - 04			1 : 100	

INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

Erstatning for:	Erstattet av:
PLAN 1	

Henvisning: Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegnekontor A/S NS 1402

Vedlegg E-4

2976

380

1700

H0201

Sov. 5,2

Vf. 1,5

Sov. 10,3

Bod 2,7

Hall 15,7

Bad Vask 4,0

Kj. 4,8

Stue 25,7

Terr. 4,4

Sov. 7,1

Bod 4,5

Vf. 1,6

Hall 12,2

Bod 2,3

Bad Vask 4,8

Kj./Stue 32,8

Terr. 3,9

Vf. 1,6

Hall 7,8

Sov. 10,4

Sov. 6,6

Bod 2,1

Bad/ Vask 4,8

Kj./Stue 31,9

Terr. 4,4

BAD

STUE/KJØK 20.0

820

200

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
04.OKT.04 43293
ARK.K. S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
21.12.04 001533
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
24.NOV.04 51150
ARK.K. S.NR. KASS.

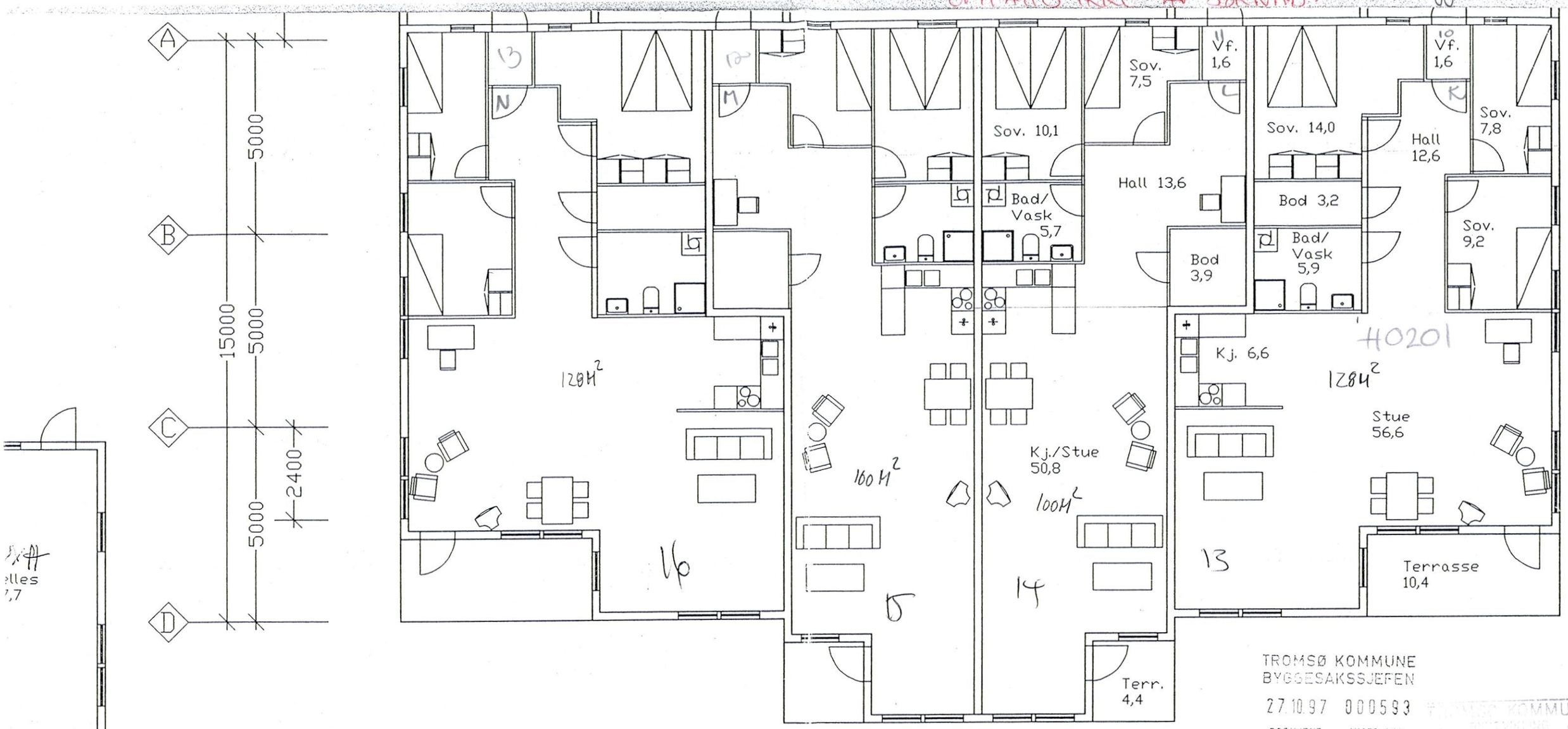
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12/8 – 04			1 : 100	

INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

Erstatning for:	Erstattet av:
PLAN 2. ETG.	

Henvisning: | Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegnetekniisk A/S · NS 1402.



PLAN 3.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
27.10.97 000593
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
S.BEH.
24.10.04 51150
SK.K.
KASS.
Godkjent.

ANMELDELSESTEGNING

TOMASJORD APARTEMENTS
KOLBAKBUKT NORDRE DEL FELT B1
Eksisterende: Plan 1
Ombygg: Plan 2
Nybygg Plan 3
Utbygger: Robertsen A/S

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
14. MAI 97 25756
ARKIV:

Maal 1:100
Dato. 14.04.97
Nr. 001-04-97

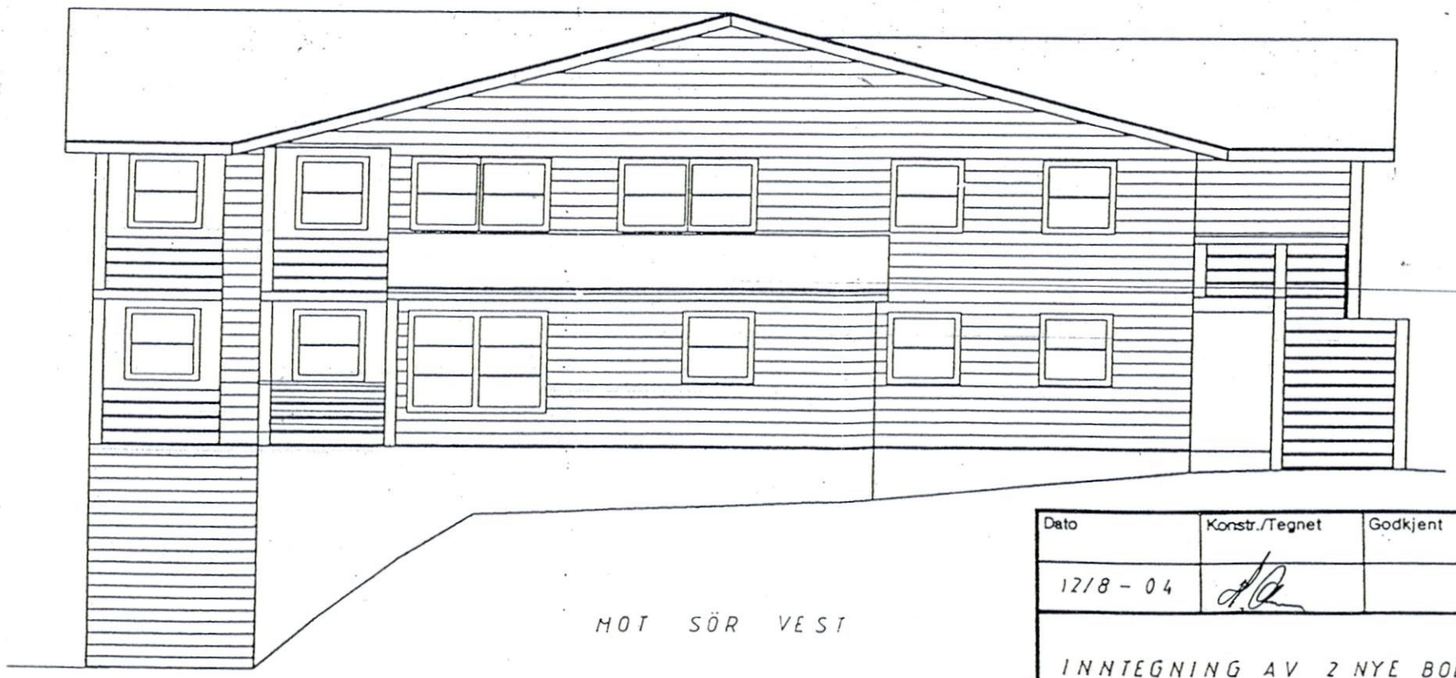
PLAN-SNITT

Tegn: Ing. - byggtek. Svein J. Guttormsen
BYGGMESTERFIRMA YNGVAR JOHANSEN
GRANITTVN. 3 9022 KROKELVDALEN
AUTORISERT KL. A,B OG C1

Vedlegg E-Z



MOT NORD ÖST



MOT SÖR VEST

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
21.12.04 001533
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING S.BEH.
04.OKT.04 43298
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING S.BEH.
24.NOV.04 51150
ARK.K.
S.NR. KASS.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12/8 - 04			1 : 100	

INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

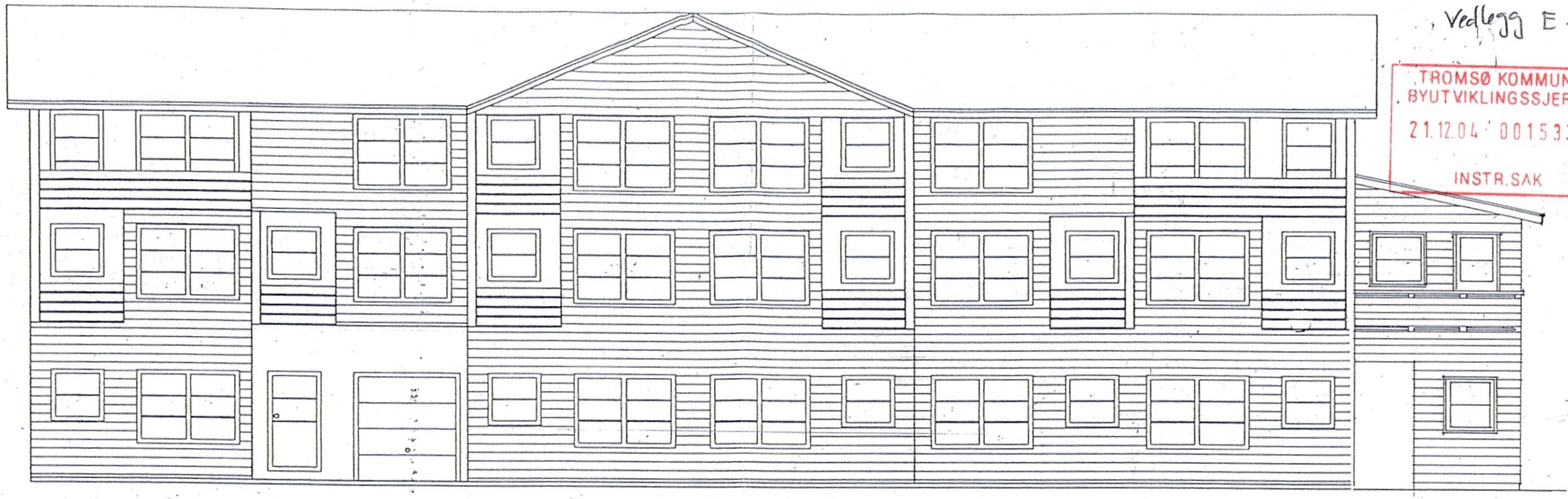
Erstatning for:	Erstattet av:
FASADER.	

Henvisning: | Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegneteknisk A/S NS 1402.

Vedlegg E-1

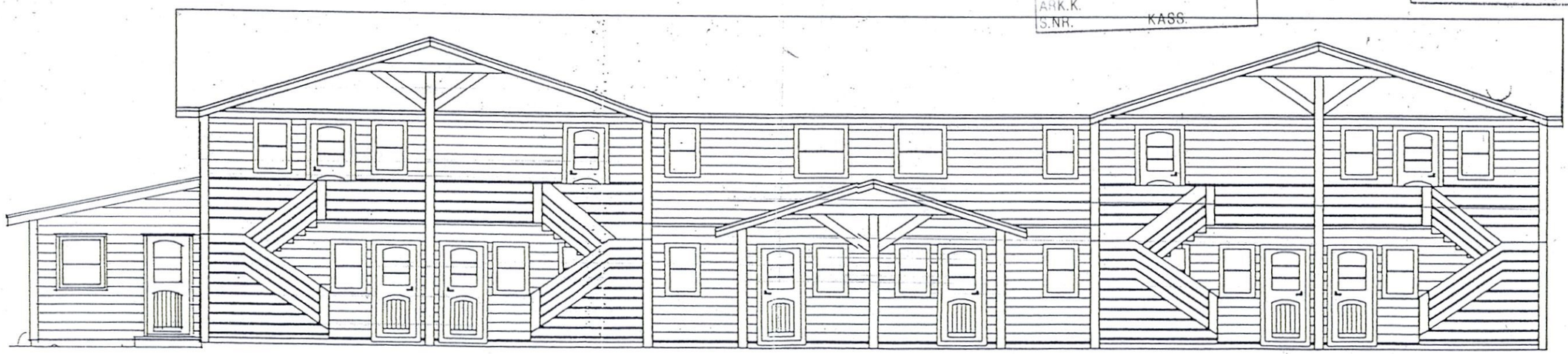
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
21.12.04 001533
INSTR.SAK



MOT NORD VEST

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
04.OKT.04 43298
ARK.K.
S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
24.NOV.04 51150
ARK.K.
S.NR. KASS.



MOT SÖR ÖST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12/8 – 04			1 : 100

INNTEGNING AV 2 NYE BOENHETER PÅ EIENDOMMEN URANUSVN. 20, 15/1034.

Erstatning for:	Erstattet av:

FASADER.

Henvisning:

Beregning:

Nr. 77.172 Sem & Stenersen Tegneteknisk A/S NS 1402

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.