Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN



PROPR.NO

Selger
Elias Larsen
48368726

Prisantydning
4 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5501 Gnr. 30 Bnr. 263 Snr. 2

Lys og moderne 4 roms leilighet med carport og stor terrasse

PRISANTYDNING
kr 4 900 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 288 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 17 008 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
93kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
12kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

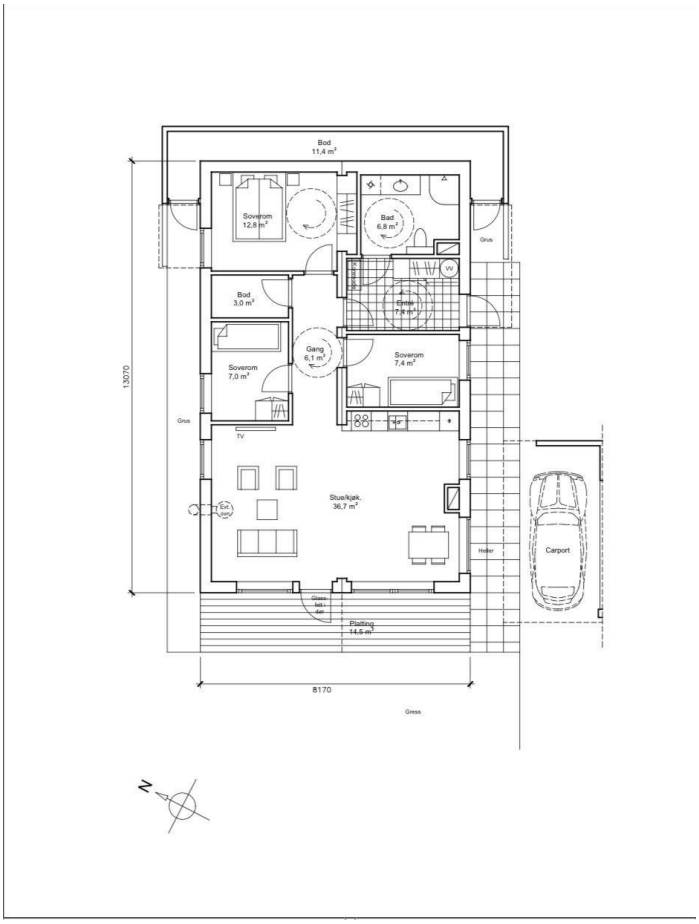
BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 589kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2023





Plantegning



Flislagt entré med varmekabler og god garderobeplass



Åpen og romslig stue med utsikt mot fjellene



Praktisk kjøkken med kjøkkenøy og gode arbeidsflater







Åpen stue- og kjøkkenløsning med god romfølelse





Romslig, flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin



Romslig hovedsoverom med garderobeløsning





Soverom 2 med plass til køyeseng eller familieløsning



Soverom 2 med garderobeskap og praktisk skrivebordsløsning



Soverom 3 med garderobeskap samt vegghengt skrivebord/sminkebord med speil og belysning





Solrik terrasse med god plass til sittegruppe





Leiligheten har egen inngang, carport og terrasse

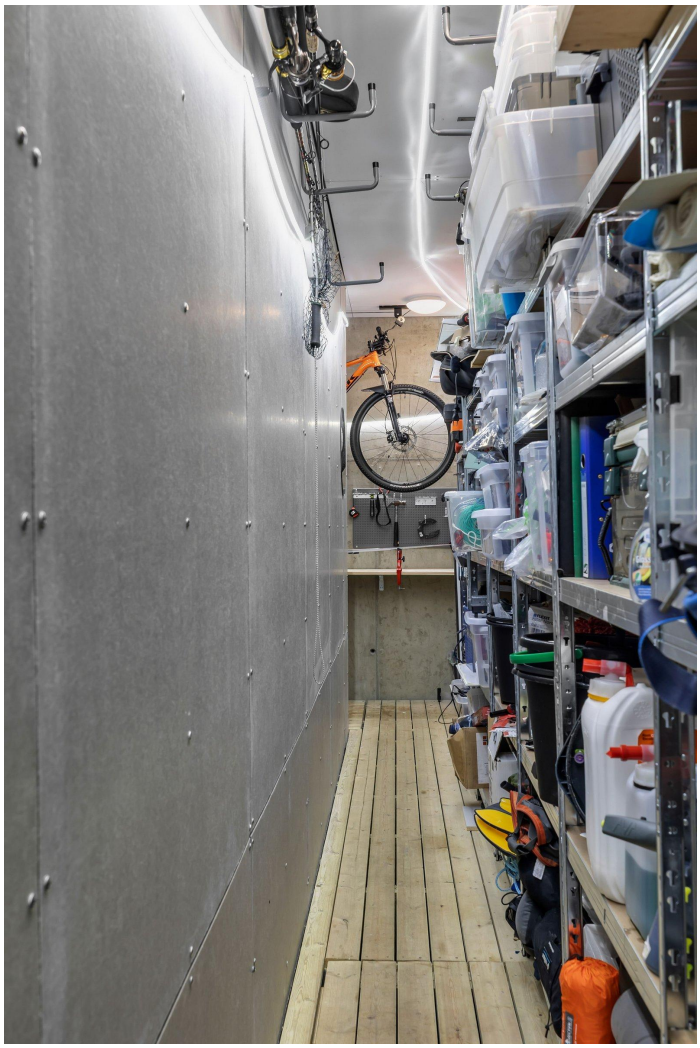




Familievennlig område med lekeplass og flotte naturomgivelser



Attraktiv beliggenhet med nærhet til fjord, fjell og friluftsområder



Romslig sportsbod med arbeidsbenk og svært gode oppbevaringsmuligheter.

Om boligen

Moderne og innholdsrik 4 roms selveierleilighet fra 2023 med gjennomgående god standard og familievennlig beliggenhet. Leiligheten byr på tre soverom, romslig stue og kjøkken i åpen løsning, kjøkkenøy og to integrerte oppvaskmaskiner. Med kort gangavstand til både skole og barnehage ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag for barnefamilier.

Boligen holder en moderne standard med flislagt bad, varmekabler i gang og på bad, balansert ventilasjon og elektriske panelovner. Den romslige planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, samtidig som innvendig og utvendig bod sørger for rikelig med oppbevaringsplass. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse, og med carport samt asfaltert adkomst helt frem til inngangsdøren er hverdagen både komfortabel og praktisk.

Dette er en moderne og lettstelt bolig med praktiske løsninger, gode oppbevaringsmuligheter og et trygt nærmiljø.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område i Ramfjordbotn, med ca. 250 meter til barnehage og ca. 400 meter til skole for 1.–10. trinn.

Nabolaget består av mange barnefamilier og har et godt oppvekstmiljø. Boligen har en attraktiv plassering sentralt i nabolaget, mellom to

lekeplasser tilpasset både yngre og eldre barn, som er synlige fra terrassen. Dette gjør området til et naturlig samlingspunkt for lek, aktivitet og sosialt samvær. Her bor du i et trygt og trivelig nabolag med lite trafikk, samtidig som du har flotte muligheter for friluftsliv og naturopplevelser året rundt.

I nærområdet finnes også kiosk og andre servicetilbud.

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:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Annet

Boligen fremstår som svært innflyttingsklar og er utstyrt med blant annet plisségardiner, rullgardiner og insektsnett på alle soverom. Carporten har installert elbillader, og eiendommen byr på gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler samt gjesteparkering i sameiet.

Jacuzzi kan følge med etter nærmere avtale. Selger er fleksibel med tanke på visning og overtakelse. Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål eller ønsker å avtale visning.

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.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
122 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

135 090 kr (Omkostninger totalt)

---

5 035 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

4-roms selveierleilighet
Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
TROMSØ kommune
gnr. 30, bnr. 263, snr. 2

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4969 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FP3874

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Larsen

MOTAKST

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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Medansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

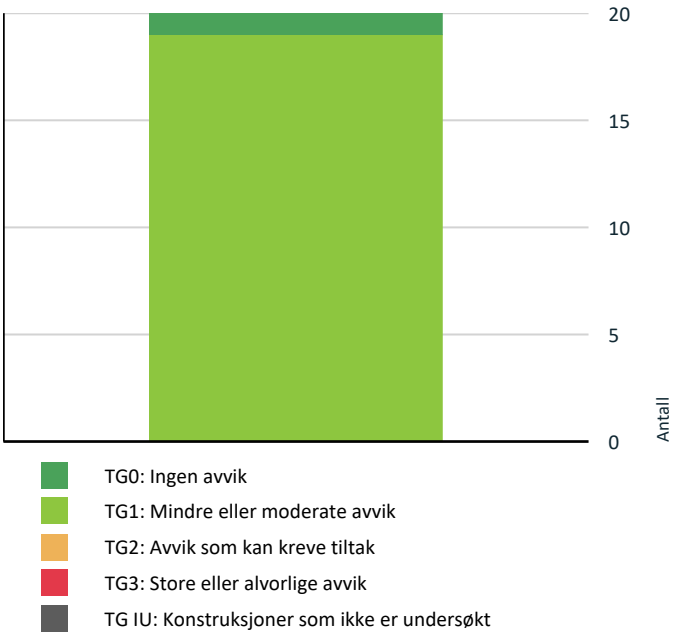
4-roms selveierleilighet

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms selveierleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Bygget ble fikk igangsettelsestillatelse 16.12.2021. og fikk utstedt ferdigattest 22.03.2024.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd.

Standard
Leiligheten har god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Det er montert ekstra fluenetting på alle soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt med kodelås, fra byggeår.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Dører utebod: Takoverbygget malte isolerte dører fra byggeår.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 21,2 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten: taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, grunnmur, drenering og fuktsikring, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger. Bakgrunnen for dette er at disse forholdene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar, jf. eierseksjonsloven § 32, som slår fast at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsdeler og installasjoner.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at sameiet består av et begrenset antall seksjoner. Dette kan innebære at fremtidige større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak knyttet til fellesdeler kan medføre betydelige kostnader per seksjonseier. Slike forhold bør inngå i vurderingen av den økonomiske risikoen forbundet med eiendommen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Gulvvarme på bad/vaskerom og entré.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt avvik i stue/kjøkken:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 3 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert en isolert stålpipe gjennom vegg og klargjort for montering av ovn.

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Langs hele bakveggen av leiligheten er det en utebod med synlig betongvegg mot terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte slette dører.
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2023

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

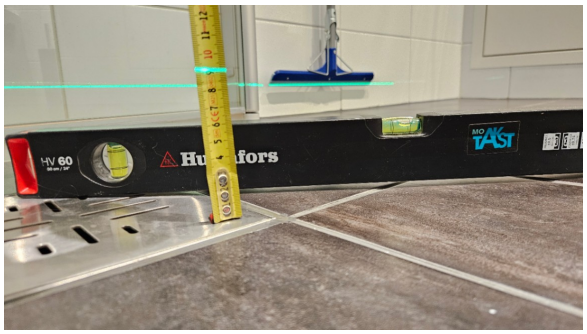
Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HulltakingFuktmåling ble utført mot våtsone fra tilliggende sjakt.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, to oppvaskmaskiner med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

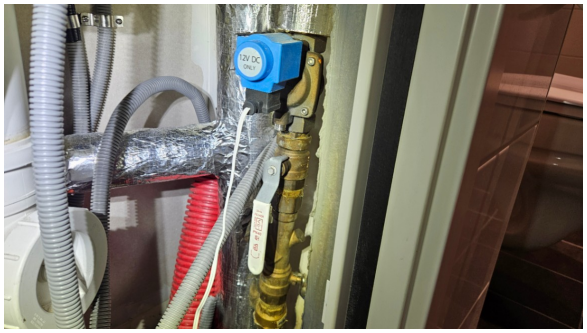
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Kontroll av rørskap.



Hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i sjakt.





Stakepunkter.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert på boden.

Siste filterbytte ble utført i februar 2026.



Kontroll av ventilasjonsaggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra byggeår plassert i garderobe i entré.

Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet.
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Eiendommen er utstyrt med jacuzzi/boblebad. Funksjon og teknisk tilstand er ikke nærmere kontrollert utover visuell besiktigelse.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:
   - Nyanlegg datert: 18.11.2022.

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 Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

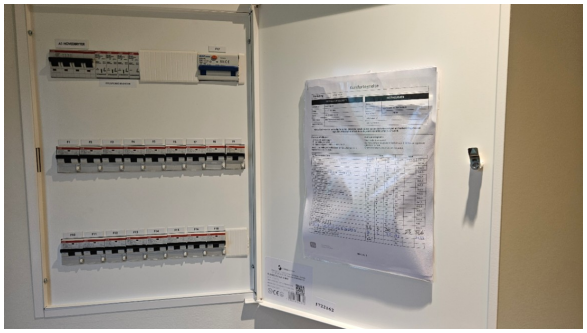
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

Utbygger har gjennom søknad om brukstillatelse/ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/93 m²

4-roms selveierleilighet: Stue/kjøkken, Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fagertoppen 26 ,9027 RAMFJORDBOTN 65 m² 2023 2 sov	13-05-2025	3 590 000	**3 550 000**		3 550 000	**51 449**
2	Nordbotnvegen 117 ,9027 RAMFJORDBOTN 66 m² 2018 2 sov	14-05-2025	3 390 000	**3 390 000**		3 390 000	**51 364**
3	Fagertoppen 9 ,9027 RAMFJORDBOTN 65 m² 2023 2 sov	12-11-2024	3 690 000	**3 450 000**		3 450 000	**50 000**
4	Fagertoppen 9 ,9027 RAMFJORDBOTN 65 m² 2023 2 sov	02-03-2023	3 490 000	**3 165 000**		3 165 000	**45 870**
5	Svingbakken 3 ,9027 RAMFJORDBOTN 80 m² 2020 2 sov	06-06-2025	3 650 000	**3 600 000**		3 600 000	**45 000**
6	Nordbotnvegen 117 ,9027 RAMFJORDBOTN 67 m² 2018 2 sov	27-05-2020	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**43 284**
7	Svingbakken 3 ,9027 RAMFJORDBOTN 162 m² 2020 4 sov	09-03-2026	6 750 000	**6 500 000**		6 500 000	**40 123**
8	Morenevegen 77 ,9027 RAMFJORDBOTN 79 m² 1980 2 sov	23-03-2022	2 800 000	**2 775 000**		2 775 000	**35 127**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		6 000
Felleskostnader	Kr.		15 456
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

4-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - 4-roms selveierleilighet	Kr.		**3 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

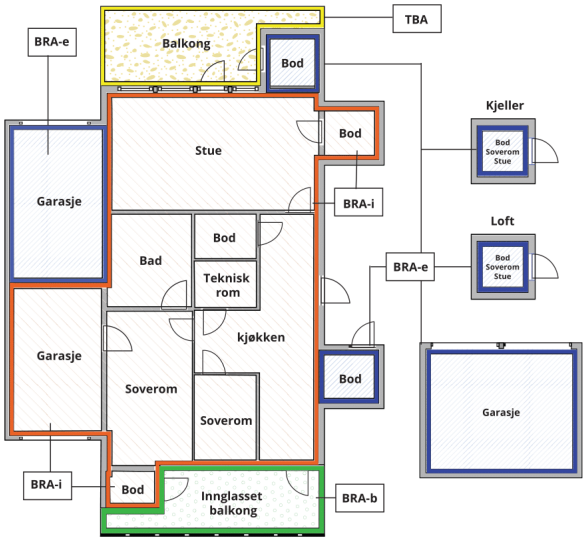
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	93	12		105	21
SUM	**93**	**12**			**21**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod	Utebod	

Kommentar

Carport skal i følge "NS 3940:2023" ikke måles, men antall parkeringsplasser skal oppgis. Carporten har én parkeringsplass, med lader for el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Johan Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	30	263		2	3589 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Fagertoppen 22

Hjemmelshaver
Larsen Elias

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Fagertoppen 1 Boligsameie	92 / 1642	930688541

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fagertoppen i Ramfjord, ca. 20 km sørøst for Tromsø sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har gode solforhold samt utsikt mot Ramfjorden og omkringliggende fjell. Beliggenheten vurderes som attraktiv med nærhet til natur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken", plan-ID 1848. Ikrafttredelse 29.08.2018.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 3589m².

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
- Støysone Krav vedr. infrastr. H410_1 1848.
- Faresone Annen fare H390_1 0210.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater og liggende kledning.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med Pvc-folie.

Parkering

Parkering i carport og på sameiet tomt.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Fasiliteter

Boden har arbeidsbenk, sykkelheis og verktøytavle.
Det er montert takboksheis i carporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	03.06.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	26.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	29.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	25.10.2020	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.03.2024	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	18.11.2022	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.06.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 ren 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/FP3874

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

Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagertoppen 22	Fagertoppen 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden den var ny i 2023

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

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Elias

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Opprinnelig var det ikke montert takrenne på det mindre takoverhenget over ytterdøren. Dette medførte at vann dryppet ned fra taket. Utbygger har i ettertid forsøkt å forbedre løsningen ved å lede vannet til én side. Dette har imidlertid ført til at vann spruter og drypper på boddøren ved nedbør, slik at døren blir unødvendig våt. Jeg mener løsningen bør forbedres. Forholdet er meldt til utbygger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utbygger av feltet. Ramfjord boligutvikling

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

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

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er delt en eksisterende kurs for å øke kapasiteten per kurs i stue, utebod, terasse og carport. (Det var litt mye på en enkelt kurs, så den ble splittet)I forbindelse med dette er det montert elektrisk avtrekksvifte i bod. Det er også lagt opp egen 16A kurs til terrassevarmere samt 3-fase kurs til terrasse i forbindelse med installasjon av jacuzzi. Egeninnsats (ufaglært): Det er montert skotørker i skyvedørsgarderobe. Siden det ikke var stikkontakt i garderoben, er skotørkeren koblet til samme strømtilførsel som varmtvannsberederen. Løsningen kan enkelt fjernes dersom ønskelig.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tromsdalen 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Da jeg kjøpte boligen var begge ventilene i utvendig bod lukket, uten at jeg var klar over dette. Det
førte til at boden ikke fikk lufting, og noe muggdannelse i boden. Da ventilene ble åpnet, opphørte problemet. Det er i tillegg
montert elektrisk avtrekk i boden for å sikre bedre ventilasjon.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er oppdaget sprekk i noen mindre fasadeplater. Én plate under terrassen fikk sprekk etter at robotklipper har kjørt inn i den. Denne er limt. Den andre platen, ved siden av ytterdøren, har fått sprekk som antas å skyldes belastning fra at snø sparkes av sko ved inngangen. Forholdene er kosmetiske og har ingen betydning for konstruksjonens styrke eller bygningens tetthet. Platene kan enkelt skiftes ved behov.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elias Larsen	**2026-06-16**

Identification

Elias Larsen

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN har hentet 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.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FAGERTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

Dersom disse vedtektene skal innføres ved vedtektsendring i eksisterende eierseksjonssameier krever flere av bestemmelsene at alle seksjonseiere samtykker i vedtektsendringen.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagertoppen 1 Boligsameie

Sameiet består av eiendommen gnr 30 bnr 263 i Tromsø kommune (5401). Tomten skal fradeles i flere parseller etter byggetrinn, som får nye bruksnummer. Fagertoppen 1 Boligsameie beholder bnr 263.

Sameiet består av 16 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Sameiet Fagertoppen 1 Boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 5 punkthus hvorav 2 er tomannsboliger og 3 er flermannsboliger med to separate bygnings-ID`er for hvert bygg. Det er 2 seksjoner i tomannsboligene, og 4 seksjoner i flermannsboligene, til sammen 16 eierseksjoner med følgende sameiebrøk:

Hus A(BID 300988977)

Seksjon 1(Fagertoppen 56, H0101), sameiebrøk 162/1508

Seksjon 2(Fagertoppen 22, U0101), sameiebrøk 92/1508

Hus B(BID 300989244 og 300989249)

Seksjon 3(Fagertoppen 54, H0101), sameiebrøk 121/1508

Seksjon 4(Fagertoppen 24, U0101), sameiebrøk 68/1508

Seksjon 5(Fagertoppen 52, H0101), sameiebrøk 121/1508

Seksjon 6(Fagertoppen 26, U0101), sameiebrøk 68/1508

Hus C(BID 300989238 og 300989232)

Seksjon 7(Fagertoppen 50, H0101), sameiebrøk 121/1508

Seksjon 8(Fagertoppen 28, U0101), sameiebrøk 68/1508

Seksjon 9(Fagertoppen 48, H0101), sameiebrøk 121/1508

Seksjon 10(Fagertoppen 30, U0101), sameiebrøk 68/1508

Hus F(BID 300989240)

Seksjon 11(Fagertoppen 13, H0101), sameiebrøk 162/1508

Seksjon 12(Fagertoppen 11, U0101), sameiebrøk 92/1508

Hus G(BID 300989100 og 300989109)

Seksjon 13(Fagertoppen 15 H0101), sameiebrøk 121/1508

Seksjon 14(Fagertoppen 9, U0101), sameiebrøk 68/1508

Seksjon 15(Fagertoppen 17, H0101), sameiebrøk 121/1508

Seksjon 16(Fagertoppen 7, U0101), sameiebrøk 68/1508

Sameiebrøk for hver eierseksjon, samt angitte fellesarealer fremgår for øvrig av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Hver seksjon har tilleggsdel bolig, som består av sportsbod og carport.

Seksjonering er gjort etter m2 BRA angitt i salgsprospekt.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet kan danne en velforening med pliktig medlemskap for hver seksjon. Velforeningen skal blant annet ha ansvaret for drift og vedlikehold av Fagertoppens fellesarealer - herunder men ikke begrenset til sommer- og vintervedlikehold av adkomster(snøbrøyting, strøing osv), sommervedlikehold av plener, lekeplasser og annet uteareal, felles sosiale beboertiltak osv. Medlemskontingent skal være lik for hver seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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.

j) eget terrasse/platt-dekke, eget rekkverk til terrasse m/handlist

k) egen carport.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, som ikke dekkes av forsikring.

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

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

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Gjesteparkering for den enkelte sameier løses foran egen carport, uten å være til hinder for andre. Det er også en felles gjesteparkering ved inngangen til Fagertoppen.

Alle seksjoner har ladepunkt for el-bil ved egen parkering.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6.2 Særskilt om fellesarealer (tomten)

Totale fellesarealer er ikke avklart. Det skal gjennomføres fradeling av tomt til byggetrinn 2 og eventuelt byggetrinn 3, og sameierne i Fagertoppen 1 Boligsameie plikter å medvirke til slik fradeling ved å avgi erklæring til Utbyggerselskapet.

Hele den gjenværende tomten til Fagertoppen 1 Boligsameie, etter fradeling av tomtene til byggetrinn 2 og 3, blir fellesareal. Nærlekeplassen planlegges lagt i et sameie mellom byggetrinnene med like rettigheter. Vegarealer skal driftes av sameiets ulike byggetrinn med like forpliktelser. Strøks/Kvartal-lekeplassen på 5401/30/225 er i dag hjemlet på Tromsø kommune, men skal i fremtiden driftes og vedlikeholdes av samtlige byggetrinn i Fagertoppen, samt nytt regulert boligfelt på 5401/30/225 med andel 56% på Fagertoppen-sameiene, og 44% på det nye byggefeltet på 5401/30/225.

Det kan ikke anlegges nye innretninger på fellesarealene uten at det foreligger kvalifisert flertall for dette på årsmøtet, eller for øvrig i strid med nabolovgivning, byggeforskrifter el. liknende. Eventuelle byggerier skal uansett tilpasses husenes uttrykk og godkjennes av Årsmøtet, og for øvrig omsøkes bygningsmyndighetene som foreskrevet i plan- og bygningsloven.

Alle seksjoner har lik bruksrett til fellesarealene innenfor formålet (som er adkomst eller uteareal). Det betyr at det ikke er parkeringsrett på dette arealet ut over eventuell avmerket gjesteparkering, og det betyr at hver seksjon er gjensidig ansvarlig med lik del av kostnadene for brøyting, forskjønnelse, utbedringer og vedlikehold. Snø deponi løses i tråd med foreliggende situasjonsplan, og inngår i fellesarealene.

Årsmøtet kan fastsette og la tinglyse eksklusiv bruksrett til utearealer for hver seksjon. Slik beslutning krever enstemmighet og en helhetlig plan hvor samtlige seksjoner omfattes.

Hver sameier plikter i slike tilfeller å fremlegge bruksrettskartet for eiendomsmegler og/eller oppgjørsadvokat ved fremtidig overdragelse av eierseksjon.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Eiendomsskatt og kommunale avgifter faktureres fortrinnsvis seksjonene direkte fra Tromsø kommune ut i fra kommunens faktiske beregnede avgifter og skatter for disse. Disse postene skal således ikke omfattes av felleskostnadene. Dersom postene likevel må inntas som en felleskostnad, skal fordelingen samsvare med myndighetenes regler for beregning av disse.

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst **to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

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

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

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

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

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

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

b) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a til b, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 2 til 4 medlemmer og eventuelt 1-2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha Agio Forvaltning AS som forretningsfører. Kontrakten med Agio Forvaltning AS er uoppsigelig første 3 driftsår.

Styret engasjerer deretter sameiets forretningsfører. Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet

dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder og ett styremedlem representerer seksjonseierne i fellesskap og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Fagertoppen 1 Boligsameie er et helhetlig og gjennomarbeidet boligkonsept, og det kan ikke foretas disposisjoner i hvert enkelt punkthus som på noen måte forringer dette. Eksempelvis kan ikke et eller flere hus males i andre farger, etablere vinterhager, bytte inngangsdører, vinduer eller rekkverk etter seksjonseiers ønsker. Årsmøtet i sameiet har avgjørende myndighet for **alle spørsmål** som angår endringer i sameiets estetikk og utforming.

Ytre vedlikehold av bygningsmassen er sameiets ansvar. Dette gjelder samtlige punkthus under ett. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egne utvendige dører, trapper rekkverk, vinduer, takavløp/taksluker. Ytterkledning og taktekking er sameiets ansvar, herfra unntatt den enkelte seksjons private terrasse, carport, balkong eller platting med tilhørende rekkverk/handlist.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortere enn 6 måneder.

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 reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtekter godkjent, 10.01.2023

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.

Selger av Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 30, Bruksnummer 263, Seksjonsnummer 2 i 5501 TROMSØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.06.2026 kl. 14.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.06.2026 kl. 14.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/262401-1/200 10.03.2023 13:25 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 290 000
Omsetningstype: Fritt salg
LARSEN ELIAS
FØDT: 03.11.2001
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

2023/273228-1/200 14.03.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 695 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

2026/513062-1/200 08.05.2026 15:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200 09.12.2022 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 2

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/1642

2024/572925-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5401 GNR: 30 BNR: 263 FNR: 0 SNR: 2

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

Selger av Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN har hentet 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. 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.

QVORTRUP ARKITEKT AS
Turistvegen 114A
9020 TROMSDALEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02857-13	Siv Marislett Sekse +47 48044320	22.03.2024

30/263 Fagertoppen 22, 56, 30/271, 30/272, 30/273 - Vedtak - Ferdigattest - Hus A, felles adkomstveg og lekeplass

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 263 / 0 / 2
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 263 / 0 / 1
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 271 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 272 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 273 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	QVORTRUP ARKITEKT AS
Tiltakshaver:	RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner Rekkefølgekrav

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten godkjenner søknaden om ferdigattest for hus A, Fagertoppen 22 og 56 på eiendom 30/263, nærlekeplass på eiendom 30/271, og felles adkomstveg på eiendommene 30/263, 30/272 og 30/273+, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vi kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom vi oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer:	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-21/02857-4	Tillatelse til tiltak i ett trinn	17.12.2021
BYGG-21/02857-8	Midlertidig brukstillatelse	13.01.2023

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

Med hilsen

Maria Wilhelmsen
nestleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Siv Marislett Sekse
rådgiver
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Fagertoppen søknad ferdigattest vedlegg G-1

Kopi til:
RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS

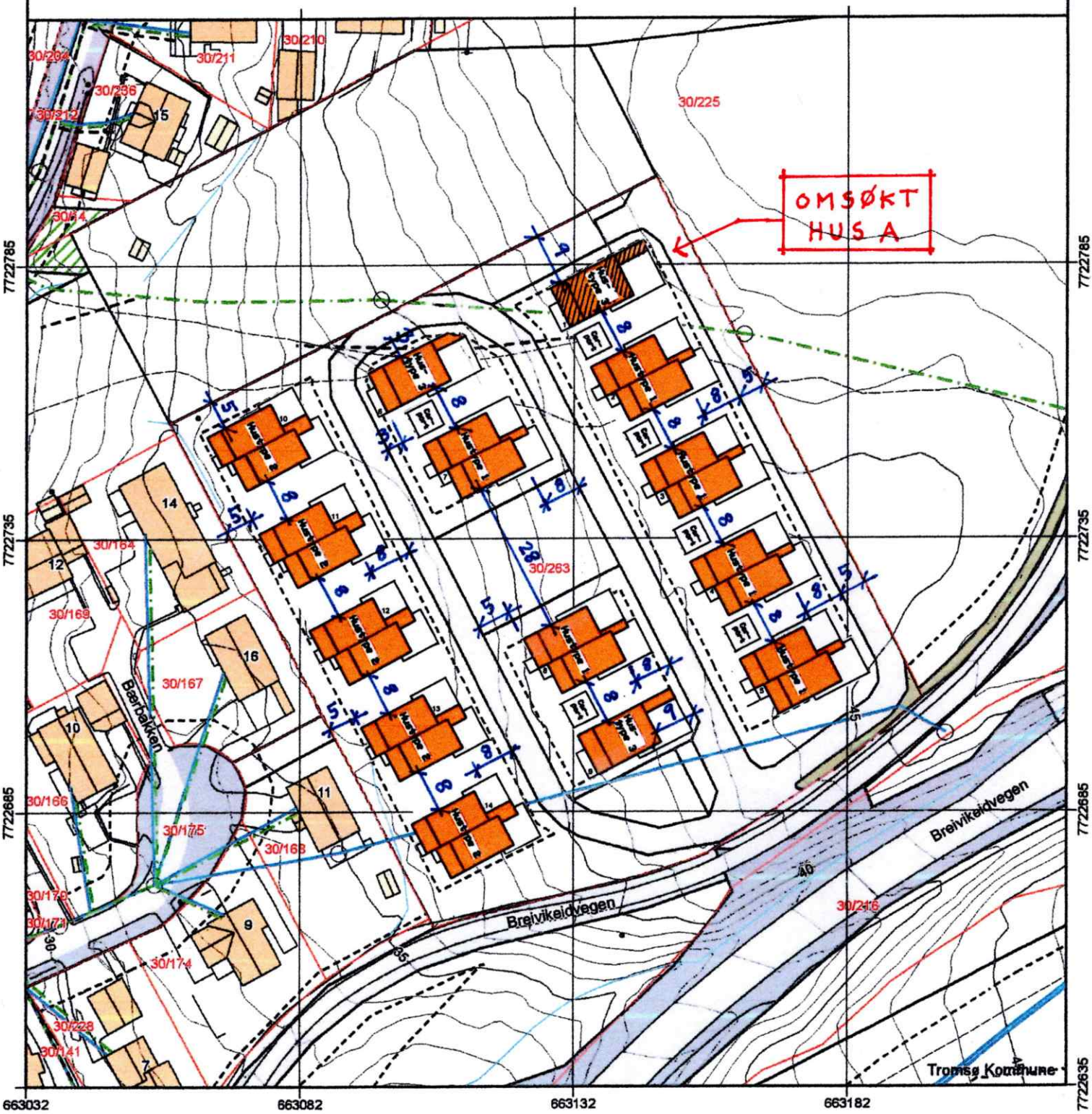
VEDLEGG D-1

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse:	Eiendommen har ikke registrert adresse		
Gnr/Bnr:	30/263/0/0		
Målestokk:	1:1000		
Areal:	10953 m□	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Planid:	1848	Dato:	26.10.2020

N



Situasjonsplan:

Tiltakshaver: RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS

Søker/prosjekterende: QVORTRUP ARKITEKT AS

Dato/sign: 10. FEBRUAR 2021 / Niels Qvortrup

NB! Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil i kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

Tromsø kommune

QVORTRUP ARKITEKT AS
Turistvegen 114A
9020 TROMSDALEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02857-4	Ina Ulrikke Rasmussen +47 48162596	17.12.2021

30/263 Fagertoppen – Godkjenningsvedtak – Felt BKS4 - oppføring av bolighus A, felles adkomstveg f_SV4 og lekeplass f_BLK2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 263 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	QVORTRUP ARKITEKT AS
Tiltakshaver:	RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3, gis tillatelse til anlegg av felles adkomstveg f_SV4.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3, gis tillatelse til etablering av felles nærlekeplass f_BLK2.
3. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3, gis tillatelse til oppføring av bolig med 2 boenheter på eiendommen 30/263, Fagertoppen, samt opparbeidelse av felles adkomstveg og lekeplass slik det fremgår av søknaden.
    a. Omsøkt bygg er på situasjonskart merket som hus A i felt BKS4.
4. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3.

    Gjennomføringsplan skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Endringer må meldes til kommunen.
5. Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder, jf. pbl. § 24-1, jf. SAK10 kapittel 14:
    a. Fuktsikring våtrom i boliger
    b. Lufttetthet nye boliger

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
konstituert enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Ina Ulrikke Rasmussen
Jurist / byggesak
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Fagertoppen Byggsøk vedlegg D-1 Situasjonsplan hus A.pdf
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-2 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-3 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-34 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-35 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-36 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-37 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-38 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg E-1 Hus A.PDF
Fagertoppen Byggsøk vedlegg G-20 Gjennomføringsplan.pdf
Fagertoppen Byggsøk vedlegg Q-12 Veg-oversiktsplan.pdf
Fagertoppen Byggsøk vedlegg F-5 Detaljert uteromsplan.pdf

Kopi til:
RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS

SAKSOPPLYSNINGER MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Aktuelle plandokumenter:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5401_0142	29.03.2017
Kommunedelplan for Ramfjord-området	5401_0210	26.03.2014
Detaljregulering for Ramfjord, Bærbakken	5401_1848	29.08.2018*

**Mindre endring 09.04.2019*

Aktuelle planbestemmelser
Eiendommen er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i detaljreguleringsplan for Ramfjord, Bærbakken. Omsøkte bolighus ligger i felt BKS4.

Utforming av nærlekeplass:
1.5, Lekeplass, felles BLK2:

a) Området er avsatt til felles nærlekeplasser for bebyggelsen innenfor planområdet.
b) Det tillates møblering, beplantning og enkle konstruksjoner inkludert lekeapparater innenfor lekeplassen.

Opparbeidelse av privat adkomstveg:
2.2 Veg, felles SV4

a) Arealene er avsatt til felles trafikkarealer - kjøreveg og gangsoner for boligene innenfor planområdet.
b) Det tillates anlagt offentlig infrastruktur i grunnen innenfor trafikkareal.
c) Det skal sikres tilgang til det offentlige ledningsnettet for vedlikehold og reparasjoner.

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder oppføring av bolighus A, etablering av nærlekeplass og felles adkomstveg innenfor planområdet.

Tiltaket anses å være i tråd med bestemmelser om høyde, areal, plassering, samt øvrige bestemmelser gitt i reguleringsplan.

Søker har opplyst følgende:

Det omsøkte huset er en horisontaldelt tomannsbolig (2 boenheter) med overdekket bilparkering til hver boenhet. Den øverste boligen har parkering integrert i huset, under terrasse. Den nederste boligen har carport, adskilt fra hus-kroppen.

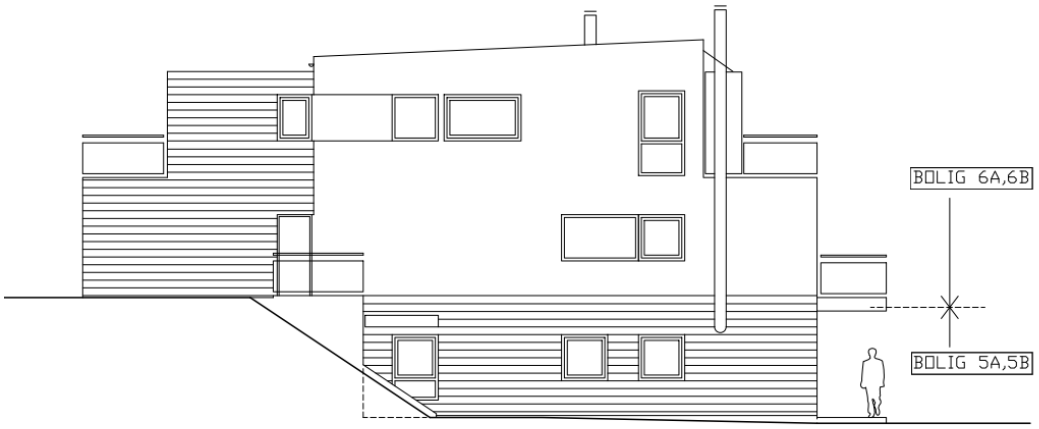
Den nederste boenheten er en 4-roms bolig på ca. 92 m² bruksareal. Boligen er utformet som tilgjengelig boenhet iht. kravet i tekniske forskrift, da alle boligenes hovedfunksjoner befinner seg på inngangsplanet. Parkering og adkomst til den nederste boligen skjer på plan 1.

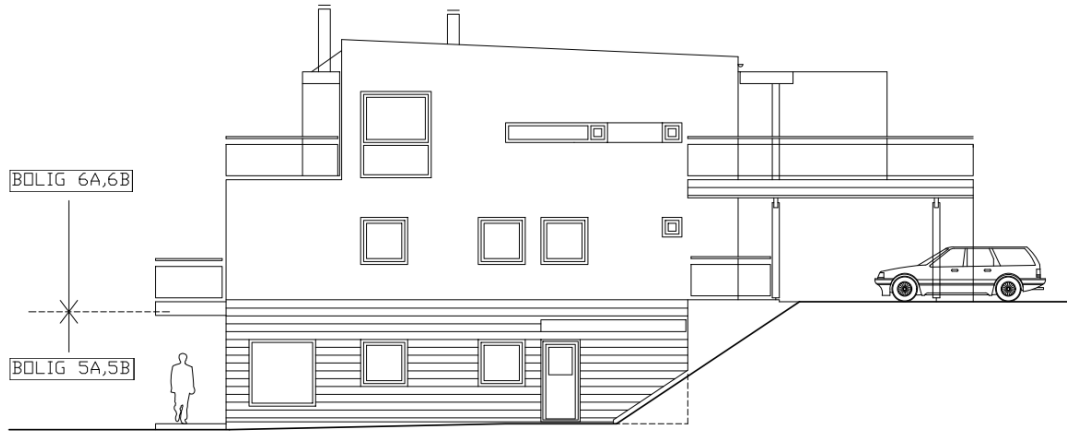
Den øverste boenheten er en 6-roms bolig på ca. 162 m² bruksareal, fordelt over 2 etasjer. Parkering og adkomst til den øverste boligen skjer på plan 2.

Netto tomtestørrelse felt BKS4 (areal regulert til bolig)	2779	m^2
Grad av utnytting ihht plan	3500	m^2
Areal ny bebyggelse	349	m^2
Beregnet grad av utnytting (bebyggelse og parkering)	**362**	**m^2**
Gesimshøyde (fra planert terrengs gjennomsnittsnivå)	8,07	m
Mønehøyde (fra planert terrengs gjennomsnittsnivå)	8,51	m
Avstand til annen bygning	8	m
Antall boenheter totalt	2	stk.
Parkeringsplasser	3	stk.

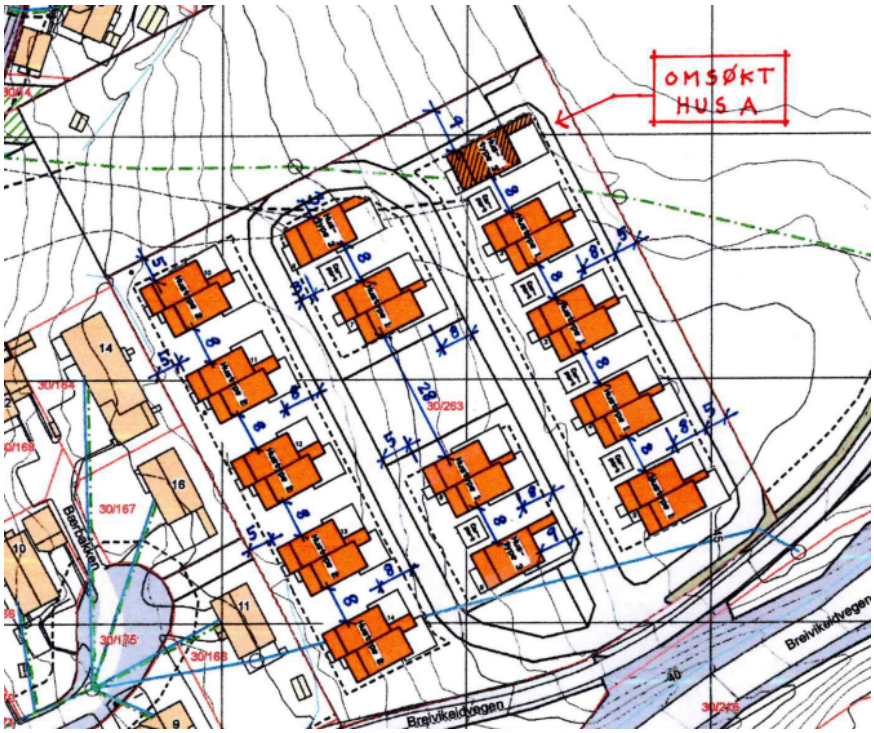
Fasadetegninger:



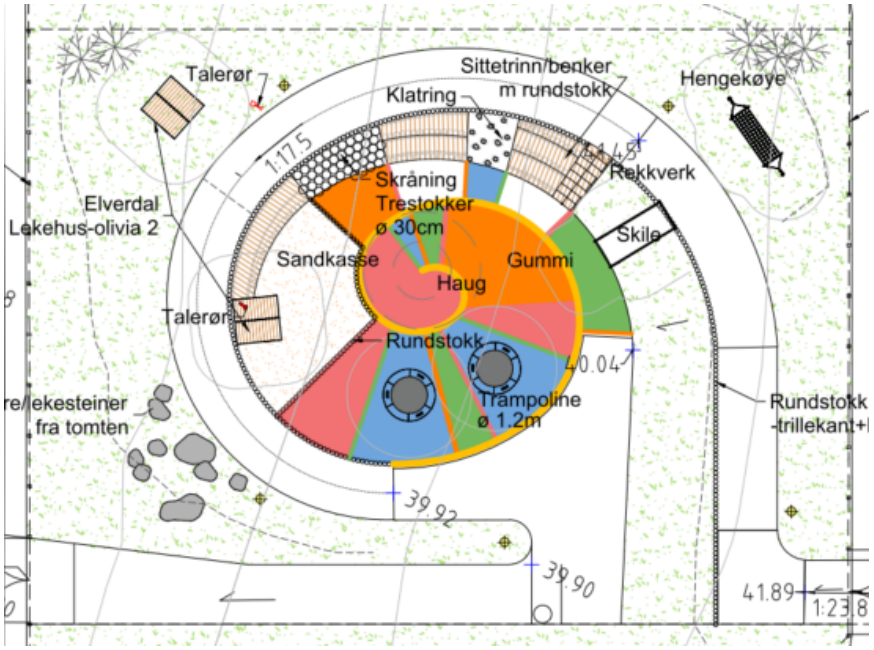




Situasjonsplan:



Utforming av nærlekeplass iht. reguleringsplan:
Utsnitt av detaljert uteromsplan (vedlegg F-5):



Opparbeidelse av privat adkomstveg iht. reguleringsplan:
Veg – oversiktsplan (vedlegg Q-12):



KOMMUNENS VURDERING

Visuelle kvaliteter
pbl. § 29-2:

> Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Søker har i følgebrev vurdert at:

> *Fagertoppen boligfelt sitt formspråk er moderne, med enkle og rette linjer. Takene har en lett helning, hvilket skaper en dialog med de omkringliggende fjellformasjoner. På grunn av nærheten til naturen er de valgte materialer tatt fra naturens palett: naturlige trefarger og fibersementplater med farger fra geologien: lys granitt og mørk skifer. Det har også vært viktig å utforme boliger, som er relativt vedlikeholdsfri, slik det ikke må brukes mye tid på å male eller beise fasader, men man i stedet kan bruke tid på familien og den flotte naturen rett utenfor døren. De allerede byggede husene i naboskapet er av veldig varierende stil og det har i arkitektens øyne derfor ikke tjent noe formål å forsøke en bevist tilpassing til disse. Rekkehusene er innbyrdes lett forskjøvet, med henblikk på å privatisere boligene og gi hvert hus bedre adgang til utsikt og sol.*
> *Fokus i designet av boligene har vært å skape gode og effektive planløsninger, som fungerer bra for familier. De store vinduer og den ekstra romhøyden, som varierer mellom 2,5 meter og 2,9 meter, bidrar til at rommene føles store og luftige. Alle leilighetene er gjennomlyste (med lys fra minst 3 himmelretninger). Store vinduer og balkonger retter seg mot fjord-utsikten og mot ettermiddagssolen.*

Veiledende illustrasjon av omsøkte hus:



Kommunens vurdering:
Kommunen er i stor grad enig i søkers vurderinger. Tiltaket innehar gode kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon. Området som helhet anses å være godt tilpasset terrenget og de bygde omgivelsene.

Fellesbestemmelser i reguleringsplan
Krav i fellesbestemmelsene er svart ut av ansvarlig søker. Vi minner om krav i bokstav c) hvor det følger at:

> *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 kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.*

Rekkefølgekrav
Rekkefølgekrav er gitt i reguleringsbestemmelsene del V. Oppfyllelse her er sikret gjennom utbyggingsavtale og garanti, jf. bestemmelsene bokstav e). Det minnes om bokstav e) siste setning som sier at:

> *(…) Brukstillatelse kan i alle tilfeller ikke gis før kravene er oppfylt.*

Krav til dokumentasjon
Dokumentasjonskrav er gitt i reguleringsbestemmelsene del V. Disse punktene er svart ut av ansvarlig søker.

Det er i vedtak BYGG-20/01895-3 datert 08.07.2020 gitt dispensasjon fra *detaljert uteromsplan i samsvar med uteromsplan av 19.03.2018*. Uteromsplan av 08.06.2020 erstatter uteromsplan av 19.03.2018.

Område SD4, snødeponi, erstattes med carport iht. gitt dispensasjon for ny veiledende uteromsplan.

Nabomerknader
Tiltaket er nabovarslet iht. pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader.

Konklusjon
Tiltaket anses å være i tråd med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder gjeldende reguleringsplan. Søknad om tillatelse til oppføring av bolighus A i felt BKS4, etablering av adkomstveg og felles lekeplass godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr
Det skal betales gebyr for behandling av denne saken. Gebyret er fastsatt i gebyrregulativet.
Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.2	Grunngebyr	1	2670,-	2670,-
3.3.1	Boligbygg fra og med 150 m2 BRA inkl. én boenhet/leilighet		20740,-	20740,-
	Tillegg pr. leilighet fra og med 2. til og med 10. leilighet i ett bygg	1	13340,-	13340,-
3.4	Lekeplasser, idrettsanlegg, parkeringsplass o.l. > 300 m² og < 1000 m2	2	6570,-	13140,-
SUM				**49890,-**

Faktura sendes tiltakshaver:
RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS
Tromsøysundvegen 16
9020 TROMSDALEN

Tromsø kommune

QVORTRUP ARKITEKT AS
Turistvegen 114A
9020 TROMSDALEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02857-8	Ina Ulrikke Rasmussen +47 48162596	13.01.2023

30/263 Fagertoppen 22 og 56 – Midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for bolig, felles adkomstveg og nærlekeplass

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	30 / 263 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	QVORTRUP ARKITEKT AS
Tiltakshaver:	RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for

    a. Bolig og carport på eiendommen 30/263, Fagertoppen 22 og 56
    b. Felles adkomstveg f_SV4
    c. Felles nærlekeplass f_BLK2

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 19-3 gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan 1848, Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken, kapittel V, om at *brukstillatelse kan i alle tilfeller ikke gis før kravene er oppfylt*, herunder:

    a. Kvartalslekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse, og opparbeidet etter uteromsplan datert 19.03.2018.

    Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav gjelder frem til **01.07.2023.**

Vilkår

1. Kvartalslekeplass f_BKL1 skal være ferdigstilt og avsluttet med ferdigattest jf. pbl. § 21-10, innen 01.07.2023.

Offentlig veg og VA-anlegg skal overtas av Tromsø kommune i henhold til utbyggingsavtalen.

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Du kan klage
Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Rune Hjallar
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Ina Ulrikke Rasmussen
Jurist
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Fagertoppen Søknad midl bruk vedlegg G-20 Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:
RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:
Søknad om midlertidig brukstillatelse og dispensasjon	21.12.2022

Tidligere vedtak:

Vedtaksnr./sak:	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-21/01904-4	Tillatelse i ett trinn	17.12.2021
BYGG-22/02134-3	Etablering av kvartalslekeplass f_BLK1 og dispensasjon	07.10.2022

Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, herunder ny bolig med to boenheter og carport, nærlekeplass og adkomstveg.

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

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

Søker oppgir at følgende arbeider, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, gjenstår:

1. Asfaltering av innkjørsel
2. Asfaltering av felles adkomstveg
3. Opparbeiding og tilsåing av gressplen

Søker oppgir at gjenstående arbeid skal ferdigstilles innen **01.07.2023** jf. plan- og bygningsloven § 21- 10 tredje ledd.

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

Midlertidig brukstillatelse
Plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd har følgende ordlyd:

> «*Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.*»

Kommunens vurdering:
Det er opp til kommunens skjønn om midlertidig brukstillatelse kan gis. Kommunen har ikke plikt til å utstede midlertidig brukstillatelse, og dette er heller ikke noe tiltakshaver har krav på.

Gjenstående arbeid knytter seg til bearbeidelse av uteområdet utenfor boligen som lite egnet til å gjennomføre på vinterstid. Det gjelder også for asfaltering av felles adkomstveg. Arbeidene planlegges utført nærmere våren 2023.

Basert på informasjonen kommunen har mottatt fra søker vurderes det at midlertidig brukstillatelse kan gis i dette tilfellet. Etter kommunens vurdering kan arbeidet som gjenstår anses å være mindre vesentlig arbeid, og vi finner det ubetenkelig at midlertidig brukstillatelse kan gis.

Dispensasjon
Reguleringsplan 1848, Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken, datert 09.04.2019, stiller krav til at infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygninger.

Midlertidig brukstillatelse for den omsøkte boligen er betinget av dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen, om at det ikke kan gis brukstillatelse for alle rekkefølgekravene er oppfylt.

Følgende bestemmelse blir berørt:

> *Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før følgende elementer er opparbeidet:*
> - *Kvartalslekeplass f_BLK1, jf. uteromsplan av 19.03.2018.*

Bestemmelsen stiller for det første krav om at kvartalslekeplassen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Videre stilles det krav om at lekeplassen er opparbeidet slik det framgår av uteromsplan av 19.03.2018.

I kommunens vedtak datert 07.10.2022, BYGG-22/02134-3, er det innvilget dispensasjon fra reguleringsplan 1848, jf. uteromsplan datert 19.03.2018, for utforming av kvartalslekeplass f_BLK1.

Gjenstående arbeid før kvartalslekeplassen er ferdigstilt er asfaltering av sykkelbane og mindre terrengarbeid.

Søker har ikke varslet naboer. Kommunen er enig i at nabovarsling av dispensasjonssøknaden ikke anses nødvendig da naboer i liten grad blir berørt, jf. pbl. § 21-3. Det begrunnes med at dispensasjonen er midlertidig, og kvartalslekeplassen ferdigstilles og gjøres tilgjengelig for naboer innen 1.7.2023.

Grunnlag for dispensasjon
Etter pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygningsloven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

> *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

Søkers begrunnelse for dispensasjon (utdrag)
«Dagens status for lekeplassen er at det mangler asfalt på pump-tracken. Man legger imidlertid ikke asfalt på vinterstid og dette planlegger byggherre derfor utført til våren.

Om dispensasjoner står i Plan- og Bygningsloven § 19-2 blant annet følgende: «I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Vi mener det ville være en stor ulempe for beboerne ikke å kunne flytte inn i deres nye boliger bare som følge av manglende asfalt på pump-tracken på lekeplassen, også ut fra det synspunkt at denne uansett er dekket av snø mye av vinteren. Lekeplassen sine andre fasiliteter kan uansett benyttes. Vi mener dermed at fordelen ved at tillate en midlertidig dispensasjon klart oppveier ulempene. Vi ser faktisk ikke noen umiddelbare ulemper, annet enn det formelle avviket fra reguleringsbestemmelsen. Da denne dispensasjonssøknaden bare dreier seg om en midlertidig situasjon, på få måneder, ser vi ingen tungtveiende grunn til å varsle naboer.»

Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Hensynet bak den aktuelle bestemmelsen er å sikre at området utvikles på en hensiktsmessig og helhetlig måte, og at beboerne i området sikres tilgang til tilstrekkelige uteområder. Begrunnelsen for at kvartalslekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene, er at lekeplassen skal være klar til å kunne benyttes av beboerne når de flytter inn. Kvartalslekeplassen er en stor del av det tilgjengelige uteområdet, som skal legge til rette for lek, rekreasjon, sosialt samvær og aktiviteter.

Rekkefølgekravet viser til at kvartalslekeplassen skal opparbeides etter uteromsplan av 19.03.2018. Kvartalslekeplassens utforming er endret og godkjent i vedtak datert 07.10.2022.

Det første spørsmålet er om hensynene bak rekkefølgekravet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Arbeidet som gjenstår før kvartalslekeplassen er ferdigstilt, er i hovedsak asfalt på sykkelbane («pump-track»). Asfalt kan ikke legges her i vinterhalvåret. Lekeplassens øvrige fasiliteter er klar til bruk for beboerne i området. Videre er kvartalslekeplassens nye utforming godkjent av kommunen i 2022, og den nye utformingen ivaretar de samme hensynene som tidligere uteromsplan fra 2018.

Etter kommunens vurdering vil ikke dispensasjonen vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. Vi legger vekt på at øvrige deler av lekeplassen kan tas i bruk, og at sykkelbanen uansett ikke ville vært klart til bruk for beboerne før nærmere vår/sommer. Det er således tale om en kortere periode hvor beboerne ikke kan benytte lekeplassen fullt ut, men denne bruken begrenses uansett av at sykkelbanen ikke kan brukes på vinterstid.

Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ulempene ved å gi brukstillatelse og dispensasjon før lekeplassen er ferdigstilt, er risiko for at lekeplassen ikke ferdigstilles på lang tid. Søker har bekreftet at lekeplassen ferdigstilles i løpet av sommeren 2023, og da kan tas i bruk som normalt. Vi legger avgjørende vekt på at gjenstående arbeider med lekeplassen er beskjedne. Kommunen avbøter eventuelle ulemper ved å sette vilkår for brukstillatelsen med krav om ferdigstillelse av lekeplassen innen 01.08.2023. Vi kan ikke se at det gjenstår nevneverdige ulemper ved den midlertidige dispensasjonen.

I utgangspunktet er det tiltakshavers risiko å selge og avtale overtagelse av boligen før rekkefølgekravene er oppfylt. Eventuelle økonomiske konsekvenser av å ikke kunne ta i bruk boligene, er ikke i utgangspunktet ikke hensyn som kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Kommunen finner likevel at fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene. Det er i seg selv klare fordeler knyttet til at boligene kan tas i bruk når de er ferdigstilt, og gjenstående arbeid er av mindre betydning. Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Selv om vilkårene i første ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

Kommunen anser det som hensiktsmessig å innvilge dispensasjon i denne saken. Vi legger avgjørende vekt på at gjenstående arbeider med kvartalslekeplassen utelukkende knytter seg til at arbeidet ikke kan utføres på vinterstid, og at resten av lekeplassen er bekreftet ferdigstilt.

Konklusjon
Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

Gebyr
Det skal betales gebyr for behandling av denne saken. Gebyret er fastsatt i gebyrregulativet.
Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.7	Dispensasjon fra rekkefølgekrav belastet i sak BYGG-21/01904-7	-	-	-
3.6	Midlertidig brukstillatelse		kr 4 120	4 120
			SUM	**4 120**

Faktura sendes tiltakshaver:
RAMFJORD BOLIGUTVIKLING AS
Tromsøysundvegen 16
9020 TROMSDALEN



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 - 2026

Dokumenter

A Planbeskrivelse

B Planbestemmelser

C Tromsø 2044

- Plankart for byområdet og distriktet

B

Tromsø kommune

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

TABELLER

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

ILLUSTRASJONER

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

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

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

I RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL PBL. § 11-6

1. RETTSVIRKNINGER

1.1. Rettsvirkning generelt

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

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

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

1.2. Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Følgende vedtatte kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanen:

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

Kommuneplanen skal ved motstrid gjelde foran følgende kommunedelplan:

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

1.3. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner

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

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

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

2.1. Generelt plankrav

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

2.2. Spesifikke plankrav

2.2.1. Områderegulering, generelt

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

2.2.2. Områderegulering, konkret

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

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

Den nærmere avgrensning av planområdene skjer gjennom planprosessen.

Utbyggingsrekkefølge fastsettes i kommunalt utbyggingsprogram jf pkt. 2.3.1.

2.3. Rekkefølgekrav

2.3.1. Utbyggingsprogram

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

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

2.3.2. Rekkefølgekrav Kvaløya

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

2.3.3. Rekkefølgekrav fastland nord for Kroken

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

2.4. Fradelinger gjelder foran

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



Fig. 1: Avgrensning pendlersone Kvaløya

3. UTBYGGINGSAVTALER, PBL. § 17-2

3.1. Geografisk avgrensning

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

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

3.2. Boligsosiale tiltak

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

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

3.3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

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

3.4. Tidspunkt for utbyggingsavtale

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

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

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

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

4.1. Generelt

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

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

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

4.2. Arealkrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

I reguleringsplaner for nye boliger gjelder følgende:

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

Tab. 1: Arealkrav lekeplasser/felles uteoppholdsareal

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

** Dimensjoneres for bane på 40mx60m med sikkerhetssone.

4.3. Kvalitetskrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

Plassering:

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

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

Utforming og innhold:

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

Retningslinje:

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

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

5.1. Landskap og bygde omgivelser

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

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

5.2. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

Overvannstraséer utformes miljøtilpasset.

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

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

6.1. Undersøkelsesplikt etter kulturminneloven

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

6.2. Bygninger regulert til bevaring

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

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

Retningslinje:

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

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

7.1. Antall boenheter

Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter.

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

7.2. Boligtype og boligstørrelse

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

7.3. Barnehage

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

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

Uteareal brattere enn 1:4 medregnes ikke som lekeareal.

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

7.4. Trygg trafikk for barn og unge

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

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

8.1. Bestemmelsens virkeområde

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

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

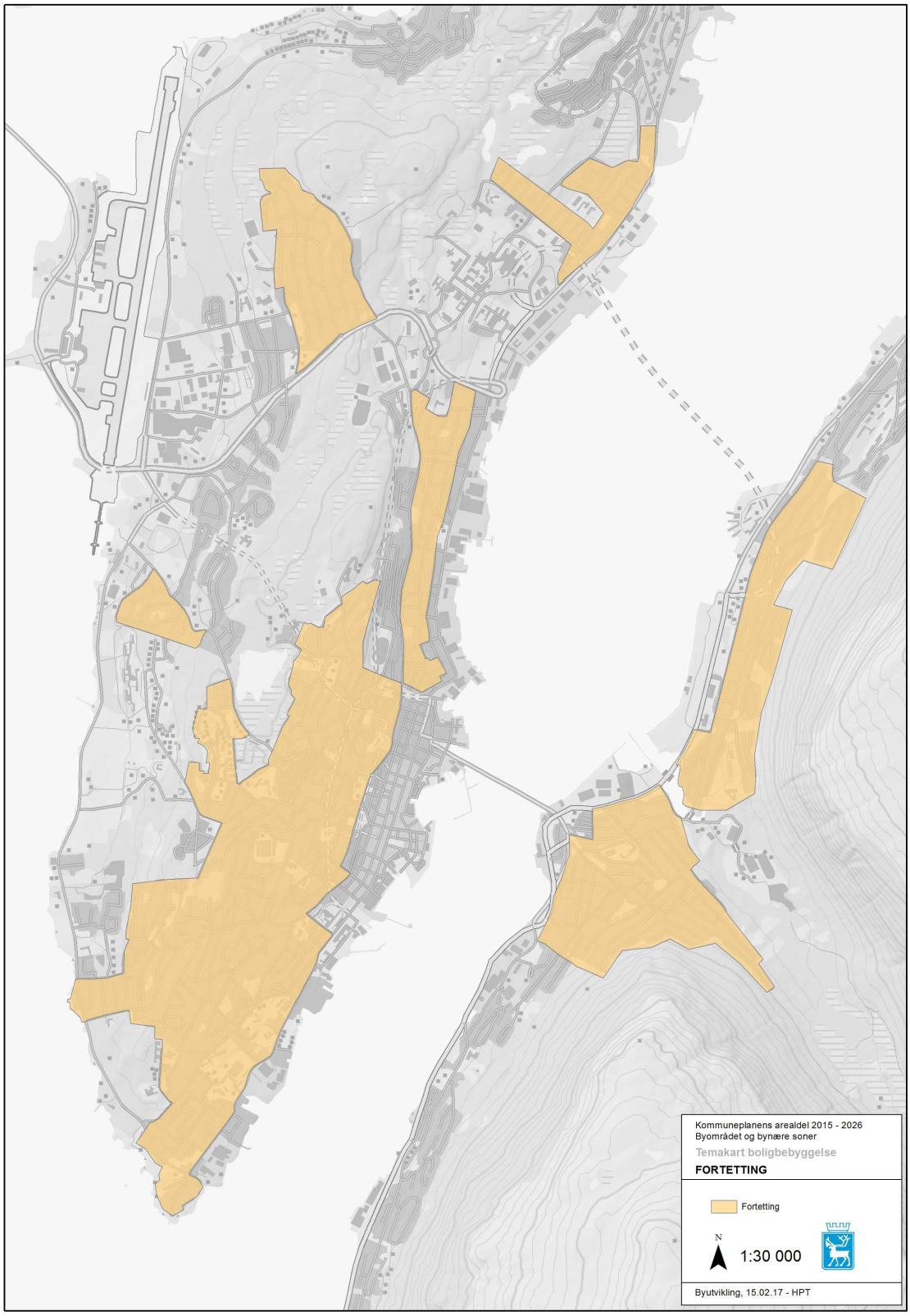
8.2. Tomteutnyttelse

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

8.3. Maksimalt antall boenheter

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

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



Figur 2: Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting

8.4. Byggehøyder

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

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

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

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

8.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

8.6. Garasjer og mindre bygninger – høyde og plassering

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

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

8.7. Parkeringsplass for bil

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

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

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

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

8.8. Unntak fra reglene – bevaring av strøkskarakter

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

8.9. Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse

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

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

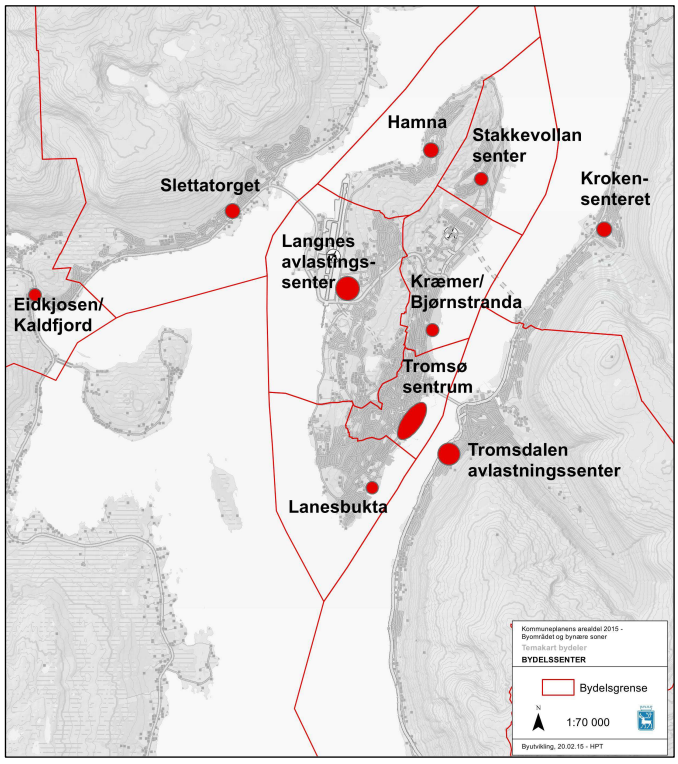
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

9.1. Generelle bestemmelser

Bydelssentrene er angitt på temakart, se figur 3.

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

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



Figur 3: Temakart som viser bydelssentrene

9.2. Handel

9.2.1. Detaljhandel

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2. Plasskrevende varer

Plasskrevende varer kan etableres innenfor rammene som er gitt i tabell nr. 4.

Tab. 4: Arealrammer for plasskrevende varer (BRA=bruksareal)

Område	Avgrensning	Ramme for handel og varegrupper
Tromsdalen handelspark avlastningssenter	Arealet mellom E8, Solstrandvegen 19 (sør for rundkjøring), til Solstrandvegen 53 og Trafostien 10.	Ingen begrensning
Langnes søndre	Langnesvegen, Kvaløyvegen, Tunnelinnslaget og med avstand til boliger som vist på gjeldende plankart.	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områderegulering plan 1728.
Langnes handelspark avlastningssenter	Arealet mellom Erling Kjeldsens veg, Ringvegen, Alkevegen, oversiden av Ærfuglvegen og Scandic hotell.	Ingen begrensning.
Langnes handelspark nord	Arealet mellom Alkevegen, Ringvegen, Ørnevegen og avgrensning mot boliger og friområde i vest som vist i gjeldende kommuneplan.	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områderegulering plan 1728.
Ringvegen næringspark	Areal fastsettes i reguleringsplan, nord for Langnes handelspark.	Plasskrevende varer tillates.
Stakkevollvegen	Arealet langs Stakkevollvegen og Stakkevollvegens sjøside fra Hansjordnesbukta til Breivika.	Plasskrevende varer tillates i nord og sør i samsvar med KDP for Stakkevollvegen-Tromsømarka plan 229.
Skattøra	Arealet nedenfor Stakkevollvegen 299 til Skattøravegen 53.	Plasskrevende varer tillates.

Der BRA ikke er gitt i tabellen skal bruksareal til plasskrevende varehandel fastsettes i reguleringsplan.

Arealer for plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

I områder avsatt til avlastningssentre og næringsområder som åpner for handel med plasskrevende varer, kan tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, samt oppretting av ny eiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (PBL § 11-9, 1).

10. TRANSPORT OG PARKERING, PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4

10.1. Transport

Kommunestyrets vedtak av planer og strategier gjennom prosjektet «Transportnett Tromsø», skal legges til grunn som førende for all transportplanlegging i kommunen.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk.

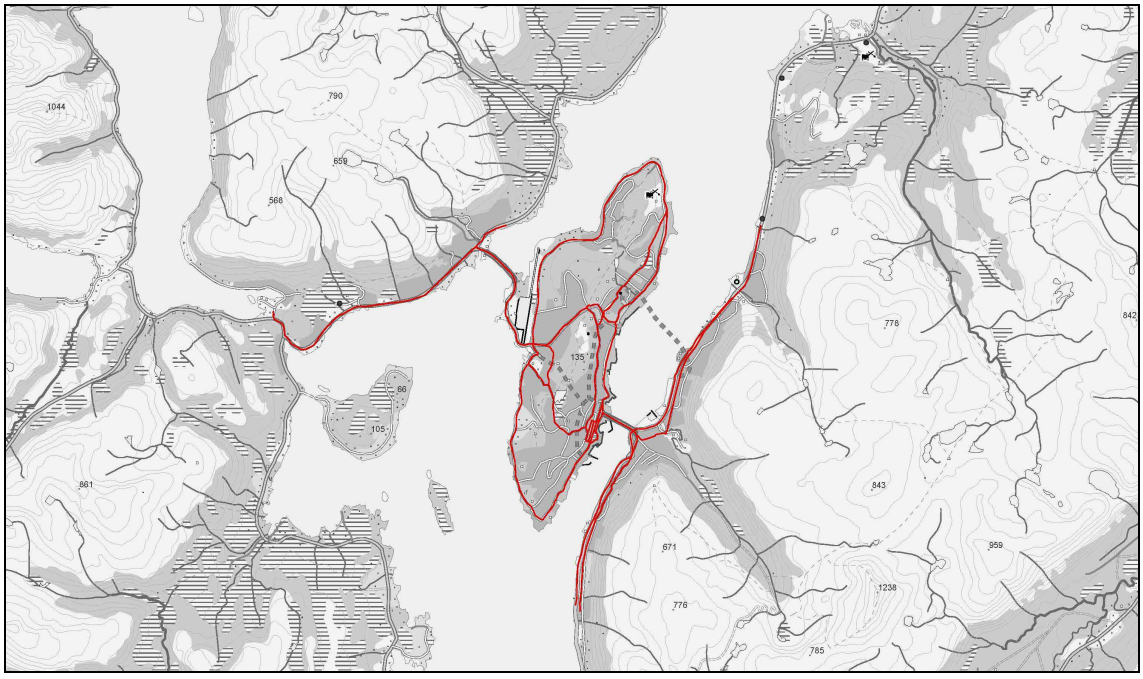
10.2. Hovednett for sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med linjetema «hovednett for sykkel» i plankart og vedtatt sykkelstrategi i Transportnett Tromsø. Standardløsninger og gjennomføring av hovednett for sykkel fremgår av handlingsdelen i prosjektet.

Ved planlegging og regulering skal det holdes av 4 m for sykkelveger langs hovedruter i tillegg til bil- og gangveg. Sykkelveger er i utgangspunktet adskilt fra annen trafikk, herunder gangtrafikk.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser ut av området og inn til hovedvegnettet.

Retningslinje:
Mulighet for separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende må alltid vurderes og dokumenteres.
Det må gjøres en risikovurdering av løsningen for å forhindre at trafikkfarlige løsninger lages.
Løsningen «blandet trafikk» forbeholdes lokalnett for sykkel.
Alle kryssløsninger må utbedres for å sikre syklistenes framkommelighet og sikkerhet.
Syklister må sikres god og sikker framkommelighet langs innfartsårene til Tromsø by.



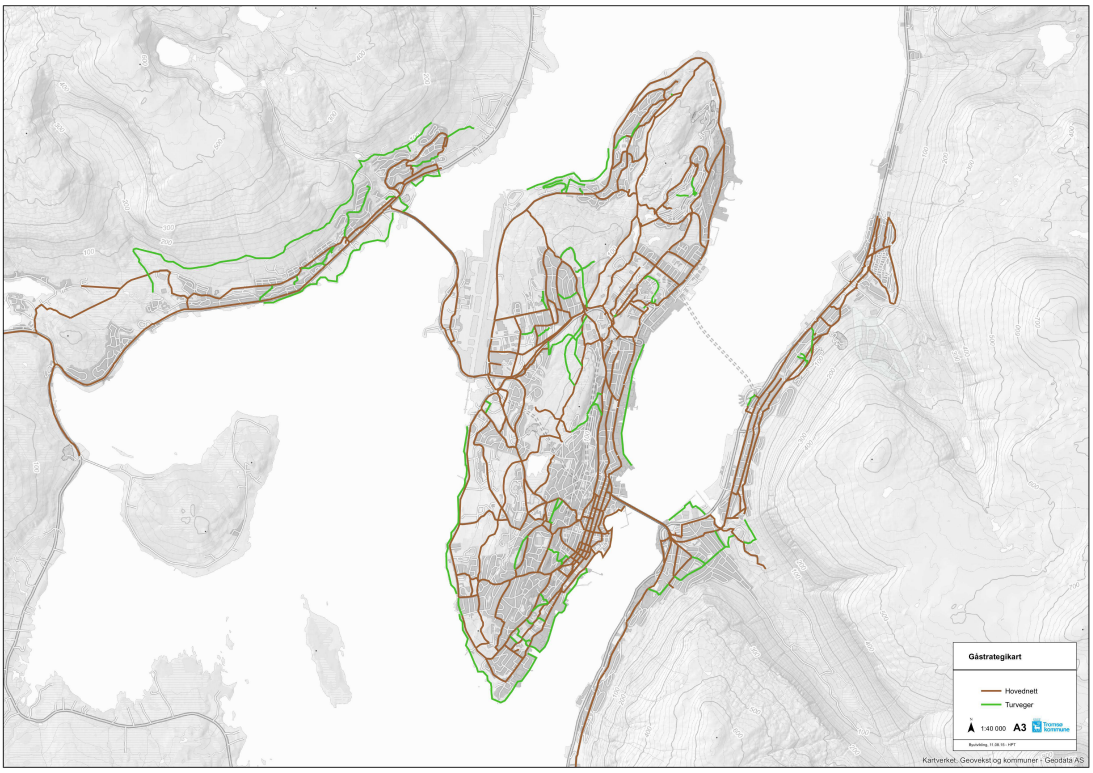
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

10.3. Hovednett for gange

Hovedruter for gange skal sikres og etableres i samsvar med linjetema «hovedvegnett for gange» i plankartet og vedtatt gåstrategi i Transportnett Tromsø.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive gangforbindelser til hovedveinettet.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til andre viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skal ivaretas i all arealplanlegging.



Figur 5: Temakart hovednett for gange.

10.4. Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5

10.4.1. Bestemmelsens virkeområde – avgrensning

Bestemmelsene under pkt. 10.4 gjelder ikke for tiltak etter reglene om utbygging etter byggesøknad i etablerte boligområder, kapittel 8, med unntak av krav til antall parkeringsplasser for bil, pkt. 8.7.

For utfyllinger i sjø gjelder bestemmelsene for tilstøtende landområde.

10.4.2. Krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler

Parkeringsplasser for bil skal så langt som mulig plasseres under terreng.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav om minste eller største antall plasser angitt i tabell 5.

Første, og deretter hver tjuende bilplass (4,5x6m) utformes for forflytningshemmede.

I sentrale deler av sone 1 skal det ikke avsettes nye plasser til bilparkering (fig. 6).

Undervisningsinstitusjoner skal ha sykkelparkeringsplasser for elver/studenter i henhold til Statens vegvesens håndbok V122 (sykkelhåndboka).

Retningslinje:
Plasser for beboere og gjester summeres og rundes opp til nærmeste hele plass.
Arealer reservert ordninger for bildeling regnes ikke med i maksimalt antall parkeringsplasser.
For studentboliger tillates avsatt færre bilplasser enn det som framgår av tabell 5.
Virksomheter kan ha plasser reservert til tjenestekjøretøyer.
Virksomheter i sone 3 og 4 kan tillates å ha høyere antall korttidsplasser for besøkende hvis de samme plassene også kan benyttes til innfartsparkering forbeholdt kollektivreisende.

10.4.3. Krav til parkeringsplasser ved bolig, sykkel og bil

Parkeringsplasser for beboernes sykler skal være under tak, lett tilgjengelig fra gateplan, nærmest mulig inngangen og ha tilgang til ladefasiliteter.

Parkeringsplass for beboernes biler skal ha tilgang til ladefasilitet.

I sone 1 tillates ikke nye bilplasser på terrengnivå.

Gjesteparkering tillates på terrengnivå.

Retningslinje:
En del av sykkelparkeringsplasser kan anlegges i parkeringskjeller.
I sone 2 bør bilplasser legges under bakkenivå eller i parkeringshus.

10.4.4. Krav til parkeringsplasser for ansatte

Sykkelparkering for ansatte skal være under tak, lett tilgjengelig og nærmest mulig inngangen.

20 % av parkeringsplassene for ansattes biler og sykler skal ha ladefasiliteter.

Retningslinje:
Sykkelparkering anlegges lett tilgjengelig og nærmest mulig inngang for ansatte.
Virksomheter nær løypenettet på Tromsøya bør legge til rette for trygg oppbevaring av ski som benyttes på arbeidsreiser.
I sone 2 bør bilparkering for ansatte legges under terrengnivå eller i parkeringshus. I sone 1 bør nye parkeringsplasser legges under bakkenivå.

10.4.5. Beregning av BRA/BYA for garasjer under terreng

Ved beregning av BRA medregnes ikke areal for garasje helt eller delvis under terreng der avstanden mellom planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og himling i garasje er mindre enn 0,5 m. Ved beregningen tas ikke hensyn til nedsenket terreng for innkjøring til garasje.

10.4.6. Plass for varelevering, bringing og henting

Ved virksomheter skal det avsettes nødvendige arealer for trafikksikker og effektiv varelevering primært på egen grunn, og for bringing og henting av passasjerer med bil eller drosje.

Ved barnehager og skoler skal tilstrekkelig plass for bringing og henting av barn avsettes, men slik at framkommelighet for bil underordnes hensynet til gående og syklende.

10.4.7. Parkering langs hovedruter for buss og sykkel

Det skal ikke etableres nye parkeringsplasser for bil i hovedruter for buss og/eller sykkel.

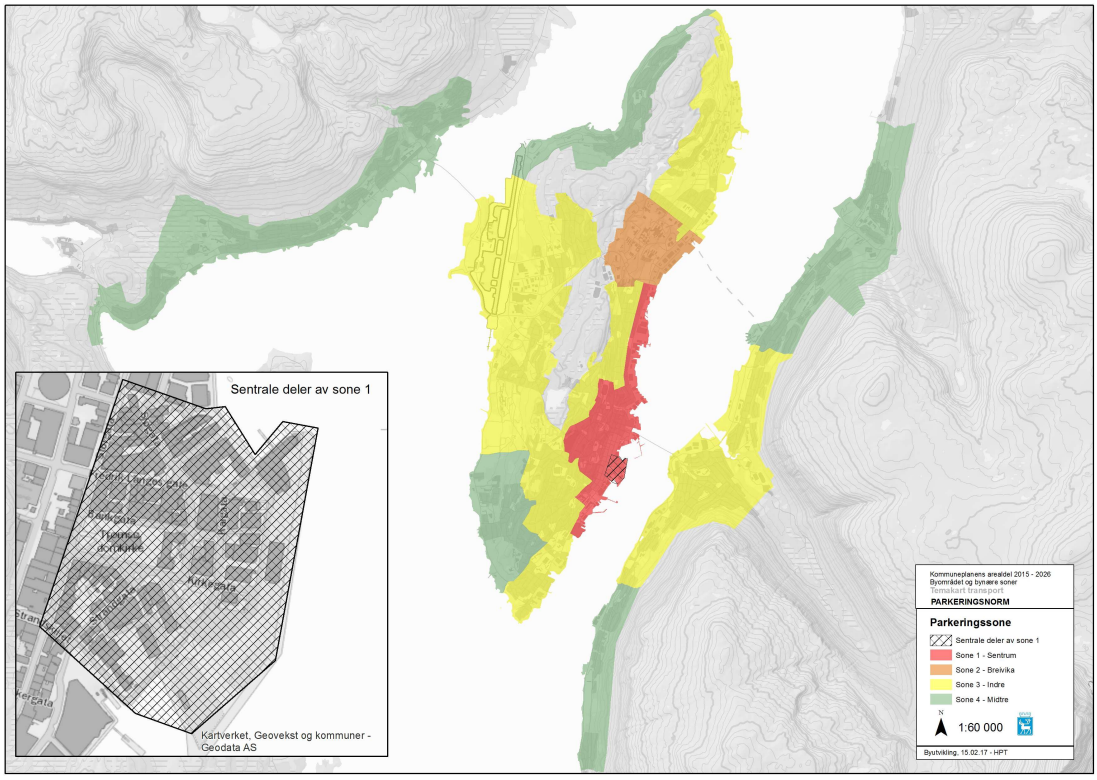
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

Kategori	Grunnlag for krav	Type parkering		1.* Sentrum	2. Breivika	3. Indre sone	4. Midtre sone	5. ** Ytre sone
Parkering ved bolig	Boenhet	Bil – for beboere		Maks 0,9	Min 0,5 Maks 1,25	Min 0,5 Maks 1,25	Min 1	-
		Bil – gjesteparkering		Maks 0,1	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1	-
		Sykkel		Min 2 i alle soner				
Parkering for ansatte	100 m^2 BRA	Bil		Maks 0,1	Maks 0,1	Maks 0,5	Min 0,25 Maks 1	-
		Sykkel		Min 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m^2				
Parkering reservert besøkende til virksomheter ***	100 m^2 BRA	Besøk til handel og sørvis	Bil	Maks 0,25	Maks 1	Maks 1,5	Min 1 Maks 2	-
			Sykkel	Min 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m^2				
		Besøk til andre typer virksomheter	Bil	Maks 0,1	Maks 0,25	Maks 0,25	Min 0,25 Maks 1	-
			Sykkel	Min 0,5 i alle soner				

* I sentrale deler av sone 1 skal det ikke avsettes bilparkering.

** Ytre sone består av alle arealer som ikke naturlig inngår i sone 1-4, herunder Tromsømarka samt distriktet.

*** Besøkende virksomheter deles inn i to kategorier: a) handel og sørvis: virksomhet som i hovedsak er basert på at folk besøker lokalene. b) andre typer virksomheter: kontor, lager, produksjonsbedrifter, konsulentfirma, etc. Parkeringsbehov for offentlige bygg som skole, sykehjem eller idrettsanlegg må vurderes særskilt.



Figur 6: Temakart som viser soner med ulike krav til parkeringsdekning

11. TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. § 11-9 NR. 3

11.1. Krav til tekniske planer

11.1.1. Traseer for teknisk infrastruktur

Traseer for teknisk infrastruktur skal vises på reguleringsplankartet.

11.1.2. Teknisk infrastruktur

Utbygging av teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp innenfor områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

11.1.3. Grønnstruktur

Utbygging av offentlig grønnstruktur, som parker og lekeplasser, skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige organ i kommunen.

11.1.4. Kommunale normer

Kommunale samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal tilfredsstille de krav som til enhver tid følger av kommunale normer på de respektive områder.

Kommunale normer fastsettes av de respektive fagorgan i kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 og § 18-1.

11.1.5. Utbyggingsrekkefølge

I reguleringsplan fastsettes utbyggingsrekkefølge for teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

11.2. Teknisk rammeplan

11.2.1. Vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg – VAO-anlegg

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal beskrive prinsippløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. I tillegg skal den dimensjonere de nødvendige vannforsynings-, avløps- og overvannsystemer inklusive flomveier.

Dersom rammeplanen konkluderer med at det må avsettes areal til VAO-anlegg, spesielt på bakkenivå, må disse arealene legges inn med rett formål i reguleringskartet.

11.2.2. Samferdselsanlegg og grønnstruktur

Rammeplan for samferdselsanlegg og grønnstruktur skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal beskrive prinsippløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet samferdselsanlegg og grønnstruktur. Planen skal dimensjonere veganlegg og vegsideanlegg på overordnet nivå.

11.2.3. Virkning av teknisk rammeplan

Rammeplanen danner grunnlag for tekniske detaljplaner og utbyggingsavtaler for området.

Rammeplanens innvirkning på reguleringsplanen skal fremgå av plankart og bestemmelser.

Nærmere krav til innhold i rammeplan for VAO, samferdselsanlegg grønnstruktur er angitt i kommunens planveileder for reguleringsplaner.

11.3. Renovasjonsvirksomhet

Renovasjonsløsning skal alltid fastlegges i reguleringsplan. Det samme gjelder i byggesaker hvor renovasjonsløsning ikke følger av plan. Løsningen skal vises på utomhusplanen (se pkt 4.1.). Renovasjonsløsningen skal være fremtidsrettet, miljøvennlig, sikre rasjonell drift samt ivareta hensynene til gode uterom for alle typer bygningsmiljø.

Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger, herunder søppelsug, hvor forholdene ligger til rette for det.

11.4. Plassering av trafokiosk / nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det skal tas høyde for at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

11.5. Tilknytning til infrastruktur, jf pbl. § 27-5

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme gjelder tilknytningsplikt for nybygg/utvidelser med et samlet oppvarmet bruksareal (BRA) på over 1000 m².

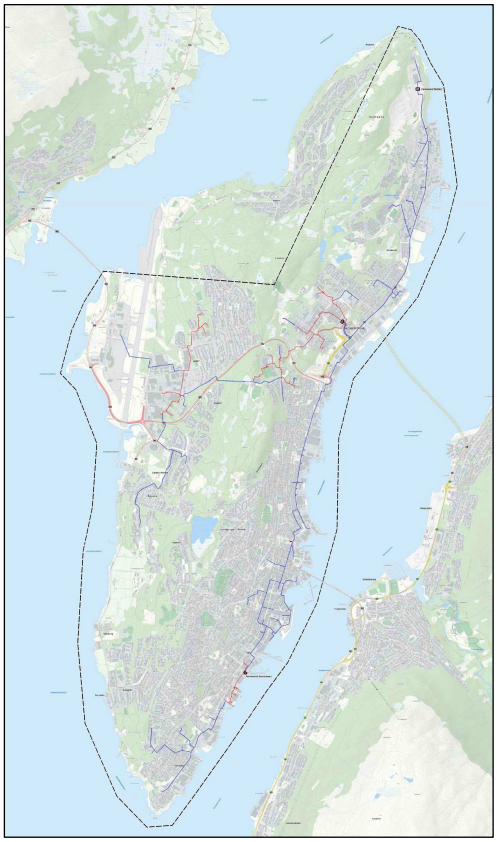


Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

12. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET, PBL. § 4-3

12.1. Generelt

I reguleringsplanprosessen skal alle farevurderinger være utført før planene legges ut til offentlig ettersyn og høring.

12.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av arealplaner (kommuneplan og reguleringsplan) skal det gjennomføres egen analyse av risiko og sårbarhet, jf pbl §4-3. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. § 11-8.

12.2.1. I sjø og vassdrag:

Ny reguleringsplan eller tiltak etter pbl § 20-1 i sjø og vassdrag er bare tillatt dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende risikotilstand, jf. § 11-9 nr. 8.

12.3. Flomfare langs vassdrag

Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelig fagkyndige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn og høring.

Der flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad. Se også bestemmelser i pkt. 17.2.

12.4. Havnivåstigning og stormflo

Bygg og offentlig anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

Bygninger samt tilhørende plan under terrengnivå, tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.

Offentlige veganlegg skal ikke plasseres på terreng lavere enn kote +2,7.

Omfang av avbøtende tiltak for avløps- og overvannsløsninger og endelig høydenivå som berøres av tiltaket må avklares med kommunens fagmyndighet i hver enkelt reguleringsplansak.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflonivå skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

12.5. Skredfare

Skredsikkerhet, herunder blant annet jord-, flom- og snøskred, skal være dokumentert før reguleringsplan sendes til offentlig ettersyn. Ved tiltak uten reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad (se pkt. 18.5).

I områder under marin grense der faren for kvikkleire ikke er vurdert, skal det i reguleringsplanlegging og enkeltsaksbehandling foretas en geoteknisk vurdering. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Risikoreduserende tiltak beskrives og vurderes.

12.6. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

12.7. Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås.

12.8. Sikringssone rundt flyplassen

Restriksjonsplanet rundt flyplassen er fastsatt av Avinor, og legger begrensninger på utforming, volum og høyde av bebyggelsen på fastlandssida, Tromsøya og Kvaløya.

Enhver arealplan innenfor området og søknad om tiltak innenfor området som overskrider regulert byggehøyde, skal forelegges Luftfartsverket/Avinor for uttalelse.

12.9. Luftforurensning fra veistøv

Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 være retningsgivende.

12.10. Miljøulempe ved anleggstrafikk

Plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområder og i tilknytning til transport inn og ut av områdene i bygge- og anleggsperioden skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om tiltak. Anbefalte grenser for luftkvalitet gitt i veileder T-1520 skal være retningsgivende.

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL, PBL. § 11-10 OG § 11-11

13. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR. 1

13.1. Bebyggelse og anlegg

13.1.1. BA_F1 Tromsdalsfyllinga (KU – KPA 2011)

- Ved en videreutvikling av området kan kommunen kreve en områderegulering der hele området inngår i planen.
- Ved regulering skal det tas hensyn til forurensning i grunn.
- Det skal gjennomføres en trafikkanalyse i reguleringsarbeidet. Trafikkanalysen skal også finne løsninger mht barrierevirkning av E8 for bebyggelsen langs begges sider.
- Det skal avsettes areal til en gjennomgående strandpromenade.
- I en områderegulering skal det avsettes areal til «grøntstruktur» som har som formål at fyllingen ikke bare oppleves som bebygd areal, men også som grønt.

13.2. Boligbebyggelse

13.2.1. B_F1 Strandbyen (KU – KPA 2011)

- Det kreves en områderegulering der hele område inngår i planen. Regulering kan ikke starte opp før punkt 2 er oppfylt.
- Det skal gjennomføres en geoteknisk undersøkelse som dokumenterer at bygging kan skje uten fare for utrasing.
- Plangrensen fastsettes etter at egen strømningsanalyse er foretatt og godkjent av Kystverket slik at utstrekning av fyllingen samt innsnevring av farleden er avklart. Plangrensen må også sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse ovenfor E8 (bl.a. Pyramiden avlastningssenter).
- Forutsetning for oppstart av planarbeidet er at E8 legges i tunnel/kulvert innenfor planområdet.
- I reguleringsarbeidet kreves gjennomført en trafikkanalyse samt tilrettelegging for kollektivtrafikk.
- Det må gjøres en omfattende landskapsanalyse som ser på konsekvensene av utbyggingsforslaget.
- Planen må sette av areal til en gjennomgående strandpromenade. Planen må tilrettelegge atkomst fra fjæra til markaområde langs fjellsiden.
- Konsekvensutredningskrav (i vedlegg til kommuneplanens planbeskrivelse 2011-2022) utover forhold nevnt ovenfor skal gjennomføres.

13.2.2. B_F2 Aakre (KU nr. 28)

- Gjennomgående tursti i tilliggende friområde skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet.
- Det kan reguleres for ca. 10 boliger i rekke. I tillegg kan eksisterende lagerbygg transformeres til boligformål.

13.2.3. B_F3 Nordheim (KU nr. 27)

- Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.

- Gjennom reguleringsarbeidet skal god atkomst for gående sikres fra Kvaløyvegen til BakOlsen og lysløypa. Allerede eksisterende sti fra Kvaløyvegen til Arboretet/BakOlsen beholdes som snarvei for gangatkomst fra fjæra til Tromsømarka.

13.2.4. B_F5 Sykepleierblokk - Åsgård (KU nr. 31)

- Framtidig bebyggelse skal ikke overskride høyden til eksisterende bebyggelse. Avinor må høres mht byggehøyde ved en videreutvikling av eiendommen.
- Vegglivet på eksisterende blokk mot øst skal være byggegrense mot marka.

13.2.5. B_F6 Mellomvegen (KU nr. 63)

- Det åpnes for en fortsettelse av tilliggende eneboligbebyggelse.
- Ledningsnett for VA skal oppgraderes før tiltaket kan gjennomføres.
- Opparbeidingsplikt for tilliggende strøkslekeplass/friområde GF_F1, pkt. 15.1.

13.2.6. B_F7 Alfheim (KU nr. 78)

- Boligprosjektet skal inkludere en avslutning på nordlig og sørlig tribunedel på Alfheim Stadion.
- Se også bestemmelser om leke areal GF_F2, pkt 15.2.

13.2.7. B_F8 Dramsveien 83 (KU nr. 53)

- Det tillates boligbygging i samsvar med reguleringsplan 1096.

13.2.8. B_F9 Aldor Ingebrigtsensveg (KU nr. 55)

- Det tillates oppført inntil fem boenheter. Eksisterende bygning kan rives.
- Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass GF_F3, pkt. 15.3.

13.2.9. B_F10 Langsundveien 46-48 (KU nr. 35)

- Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass GF_F4, pkt. 15.4.

13.2.10. B_F11 Stakkevollan (KU nr. 71)

- Se bestemmelser om infrastruktur H410_2, pkt. 19.1. og krav om felles planlegging H810_1, pkt. 22.1.

13.2.11. B_F12 Bjørnebekkvegen (KU nr. 54 b)

- Trygg skoleveg skal være etablert før utbygging av boligområdet.

13.2.12. B_F13 Hamna (KU nr. 34)

- Dagens struktur med småhusbebyggelse nedenfor Ringveien skal videreføres.

13.2.13. B_F14 Ringveien/Mortensnes (KU nr. 58)

- Før området kan reguleres, skal rekkefølgekrav mht grønnstruktur H 450_1, pkt 19.2, og retningslinjer etter mekling med fylkesmannen, være oppfylt.
- Området skal reguleres i sin helhet.
- Det stilles krav om egen VAO-rammeplan for hele området.
- Det stilles krav om en felles vegløsning for hele området.
- Det stilles krav til støydempende tiltak grunnet nærheten til flytrafikken.
- Avinor må høres mht. byggehøyde.
- Det stilles krav om avbøtende tiltak mht. kraftlinje.
- Det skal reguleres inn en strøkslekeplass/bydelspark på 6 daa.
- Det skal reguleres inn en barnehage på 5 daa.

13.2.14. B_F16 Slettaelva Nord (KU nr. 41)

- Det skal reguleres en barnehage på minimum 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.
- Det skal reguleres minst én strøkslekeplass/bydelspark på 6 daa. Den skal bl.a. inneholde en akebakke.
- Se bestemmelser til hensynssone H810_2, pkt. 22.1.
- Se rekkefølgekrav pkt. 2.3.2.

13.2.15. B_F17 Slettaelva (KU nr. 74)

- Det skal reguleres en barnehagetomt på 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.
- Se bestemmelser til hensynssone H810_2, pkt. 22.1.
- Se rekkefølgekrav pkt. 2.3.2.

13.2.16. B_F18 Eidhaugen - Kaldfjord (KU nr. 73)

- Området kan reguleres for inntil 19 boenheter.

13.2.17. B_F20 og B_F19 Buvika 165/8 (KU nr. B2 og B2-2)

- Det tillates oppført 1 bolig på B_F20 og 1 bolig på B_F19.
- B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.
- Adkomst til B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.2.18. B_F21 Buvika 165/8 (KU nr. B3)

- Det kan reguleres for inntil 6 boliger.
- B_F21-feltet skal følge delvis angitt turveg i området og kobles på eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.2.19. B_F22 Solstrand 165/20 (KU nr. B4)

- Det tillates oppført 1 bolig.
- Adkomst til B4 skal sees i forbindelse med eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.3. Fritidsbebyggelse

13.3.1. BFR_F1 Hyttefelt ved Buvik (KU nr. H3)

- Det kan reguleres for inntil 5 hytter.
- B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.
- Adkomst til BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.

13.3.2. BFR_F2 Breiviknes (KU nr. 49)

- Det kan reguleres for inntil 45 hytter.
- Antall hytter, utforming, nøyaktig beliggenhet og nærmere fastsetting av formålsgrensen må avklares i reguleringsprosessen.

13.4. Offentlig og privat tjenesteyting

13.4.1. BOP_F1 UIT - Stakkevollan (KU nr. 71)

- Området skal reserveres til et bo- og velferdssenter for denne bydelen, jf. boligpolitisk handlingsplan 2015-2018, kommunestyrevedtak sak 70/15.
- Se bestemmelser til H810_2, pkt.22.1 og H410_2, pkt. 19.1.

13.4.2. BOP_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.
- Se bestemmelser til H810_2, pkt.22.1, H410_2, pkt. 19.1, GP_F1, pkt. 15.5 og retningslinjer H570_17, pkt. 20.7.

13.4.3. BOP_F3 Gimleveien (KU nr. 38)

- Området skal reguleres i sin helhet.
- Området skal forbeholdes helseformål.
- Støydempende tiltak skal vurderes grunnet flystøy fra helikopterlandingsplassen.

13.5. Fritids- og turistformål

Retningslinje:
Formålet kan ligge i overgangen fra land til sjø og kan omfatte flytebrygger og lignende tiltak i sjø i forbindelse med utleiehytter, rorbuer og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

13.6. Råstoffutvinning

For alle nye områder for råstoffutvinning, samt utvidelse av eksisterende uttak ut over gjeldende plangrenser, gjelder plankrav i hht. kommuneplanbestemmelser pkt. 2.1.

- Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser om blant annet omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift, sikring, deponering, avslutning, revegetering og etterbruk av massetaket. Dersom temaene behandles i driftsplanen skal denne vedlegges reguleringsplanen.
- Uttak skal ikke foregå nært boliger, eller der landskapssår blir forholdsvis mye større enn eksisterende uttak.

Retningslinje:
Ved uttak over 500 m^3 skal melding sendes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. mineralloven § 42. Uttak av mer enn 10.000 m^3 samt ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. mineralloven § 43.

13.7. Andre typer bebyggelse og anlegg

Følgende energianlegg (AU_F1-F12) har fått konsesjon av Norges vassdrag- og energidirektoratet etter energiloven og/eller vannressursloven (status: juni 2015):

13.7.1. AU_F1 Vindkraftverk Kvitfjell

13.7.2. AU_F2 Vindkraftverk Raudfjell

13.7.3. AU_F3 Vannkraftverk Synnøvjordelva

13.7.4. AU_F4 Vannkraftverk Pikstein

13.7.5. AU_F5 Vannkraftverk Forneselva

13.7.6. AU_F6.. Vannkraftverk Saltdalelva

13.7.7. AU_F7 Vannkraftverk Mjeldeelva

13.7.8. AU_F8 Vannkraftverk Simavika

13.7.9. AU_F9 Vannkraftverk Ellenelva

13.7.10. AU_F10 Vannkraftverk Stordal

13.7.11. AU_F11 Vannkraftverk Ritaelva

13.7.12. AU_F12 Vannkraftverk Sveingardvatn

13.7.13. AU_ F13 Sekundærrenseanlegg Langnes (KU nr. AU1)

- I reguleringsplanprosessen skal det utredes konsekvenser (KU) for planter og fugleliv.
- Det skal gjennomføres en konsekvensutredning for friluftsliv i fjæra mht. avbøtende tiltak.

13.7.14. AU_F14 Sekundærrenseanlegg Nordøya (KU nr. AU2)

- Utbygging av anlegget skal omfatte en opparbeidelse av anleggets fyllingsfront og overgang til eksisterende naturlig terreng i nord.

13.7.15. AU_F15 Sekundærrenseanlegg Nordøya i fjell (KU nr. AU2)

13.8. Småbåtanlegg i sjø

Etablering av småbåtanlegg i tilknytning til bolig- og fritidseiendommer krever reguleringsplan, §11-10 nr.1.

13.9. Kombinert bebyggelse og anlegg

13.9.1. BKB_F1 Holt (KU nr. 72)

- Det tillates ikke lager- eller industrivirksomhet.
- Ved plassering og utforming av ny bebyggelse og tilhørende trafikk- og parkeringsanlegg samt grøntanlegg skal lysinnfall til klimalaboratoriet utredes og eventuelle skjermingstiltak gjennomføres som del av utbyggingen.

13.10. BKB_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Formålskombinasjon av boligbygging og privat og offentlig tjenesteyting.
- Krav til områderegulering.
- Se bestemmelser pkt. 22.1 til hensynssone H810_1 om felles planlegging.
- Studentboliger kan inngå i dette området.
- Området rundt Lillevannet skal reguleres til bydelspark på 6 daa.
- Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa, dersom området reguleres helt eller delvis til boligformål.
- Hensynsone H570_17, pkt. 20.7, skal implementeres som et landskapselement i reguleringen.
- God tilgang til Tromsømarka gjennom området skal sikres.

14. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

14.1. Havn

Kommunens havneområder ligger i kommunedelplan for kystsonen (pl. 0143). Plan 0143 har vedtatte bestemmelser til havneformål.

14.2. Parkering

14.2.1. P_F1 Parkering Torsnes 166/3 (KU nr. P1)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

14.2.2. P_F2 Parkering Kattfjordeidet 175/6 (KU nr. P2)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

14.2.3. P_F3 Parkering Kattfjordeidet 88/11 (KU nr. P3)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

15. GRØNNSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR 3

15.1. Friområde

15.1.1. GF_F1 Mellomvegen (KU nr. 63)

- En snarvei mellom Kveldrovegen og Mellomvegen skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet B_F6.
- En strøkslekeplass skal opparbeides. Se bestemmelser til B_F6, pkt. 13.7 og bestemmelse om SørTromsøyas grønne verdier pkt.5.3.

15.1.2. GF_F2 Alfheim (KU nr. 78)

- Det skal tilrettelegges for lekeareal på totalt minimum 5 daa.
- Se også bestemmelser til B_F7, pkt. 13.8.

15.1.3. GF_F3 Aldor Ingebrigtsens veg (KU nr. 55)

- Dagens grøntområde skal opparbeides som kvartalslekeplass.

15.1.4. GF_F4 Langsundveien (KU nr. 35)

- 0,5 daa av søndre delen skal opparbeides til lekeplass. Den grønne korridoren (øst-vest retning) skal tilrettelegges som snarvei, før utbygging av tilliggende boligområdet.

15.2. Park

15.2.1. GP_F1 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Det skal anlegges en bydelspark. Hensynssone H 570_17, pkt. 20.7, skal implementeres i bydelsparken.

15.2.2. GP_F2 Hungeren (KU nr. 77)

- Det skal anlegges en bydelspark for Kaldslettområdet.

16. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR), PBL § 11-7 NR. 5

16.1. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, pbl. § 11-11, nr. 1

Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig.
Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, er ikke tillatt.

Det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk. Det forutsettes at bygninger og anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse, og at det tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap (jfr. PBL's § 1-8)

Beitebruksplan gjelder i de respektive områdene. Arealrelaterte krav i beitebruksplan skal følges opp, f.eks. krav om sperregjerder, mm.

Se også pkt. 20.1 med tilhørende retningslinjer for hensynssone landbruk H510.

16.2. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift - med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, pbl. §11-11, nr. 2

Antall nye boliger og fritidsboliger som tillates innenfor hvert område, framgår av tabell 6.

Avgrensningen av områdene i plankartet er ikke nøyaktig og må vurderes i forhold til blant annet terrengformasjon, bygninger og vei.

Ved lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-områdene skal det tas hensyn til:

- Natur- og miljøhensyn: Viktige leveområder, trekk- og spredningsveier for planter/dyr skal tas hensyn til.
  Ovenfor skoggrensen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet framgår av plankartet.
  Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig, både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

- Friluftsliv: Viktige friluftsområder, stier/tråkk må ikke forsvinne/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.

- Landskapstilpasning: Tiltaket skal underordne seg naturlandskapet, kulturlandskapet og bygde omgivelser på en slik måte at det ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt/ konkurranse med markerte trekk i landskapet og eksisterende bygde omgivelser. Valg av tomter og plassering av bygninger skal tilpasses landskap og terrengformasjonene.

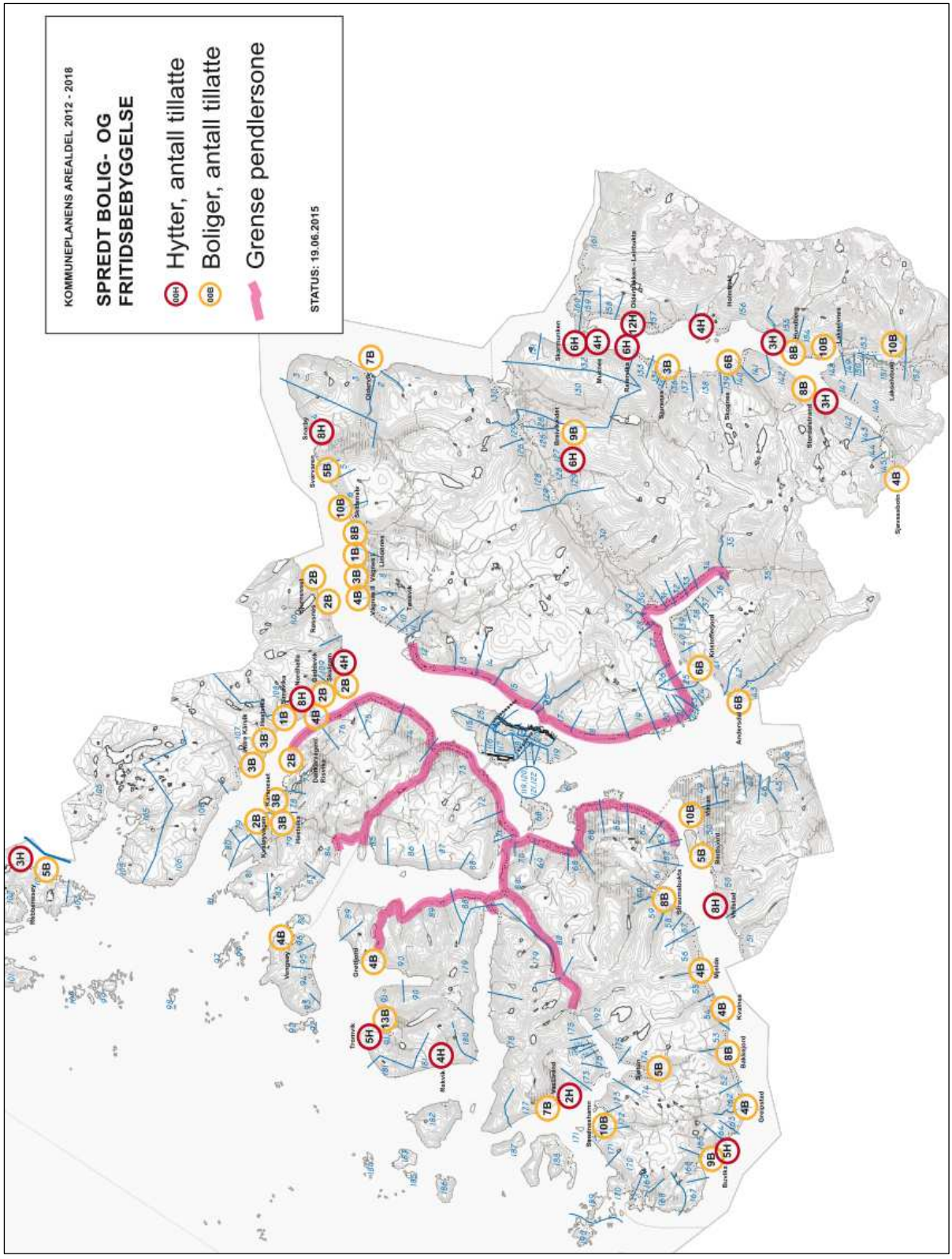
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

Følgende sektormyndigheter skal alltid høres: Fylkesmannen, Norges vassdrag- og energidirektoratet, Statens vegvesen, Sametinget, Troms fylkeskommune - kulturetaten.
Landbruks- og reindriftsinteresser ivaretas gjennom særlovene.

Tabell 6: Tabell for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (Status:juni 2015)

		Antall	
Sted	**Gnr**	**Bolig**	**Hytte**
Oldervik	1,2,3	**7**	
Snarby	4		**8**
Svarvaren	5	**5**	
Skittenelv (østre side av Skittenelva)	6, 7	**10**	
Limonnes (vestre side av Skittenelva)	7	**8**	
Limonnes	8	**1**	
Vågnes I	8/3 8/18 8/10	**1** **1** **1**	
Vågnes II	8	**4**	
Vikran	49,50	**10**	
Bentsjord	50	**5**	
Vollstad	50		**8**
Buvika	165	**9**	**5**
Greipstad	162, 163	**4**	
Bakkejord	52,53	**8**	
Kvalnes	53, 54	**4**	
Mjelde	56	**4**	
Straumsbukta	57, 58, 59, 60, 61	**8**	
Sandneshamn	171-173	**10**	
Sjøtun	174	**5**	
Vasstrand	177	**7**	**2**
Rekvik	181	**4**	
Grøtfjord	90	**4**	
Tromvik	91	**13**	**5**
Vengsøy	95, 96	**4**	
Dankarvågen/Risvika	77	**2**	
Karsneset	78	**3**	
Hestvika	79	**3**	
Kvaløyvågen	79	**2**	
Rebbenes	102,104	**5**	**3**
Indre Kårvik	107	**3**	
Hestvika	107	**3**	
Simavik	107, 108	**1**	
Nordhella	108	**4**	**8**
Gaddevik	108	**2**	
Skulgam	109	**2**	**4**
Røssnes	110	**2**	
Sjursneset	110	**2**	
Breivikeidet	126-130	**9**	**6**
Skarmunken	132		**6**
Musnes	132		**4**
Reiervik	132-133		**1**
Sjursnes	134-137	**3**	
Skognes	138-141	**6**	
Stordalstrand	142	**8**	**3**
Sjøvassbotn	143-146	**4**	
Lakselvbukt	150-153	**10**	
Lakselvnes	153-154	**10**	
Hundberg	155	**8**	**3**
Holmbukt	156		**4**
Olderbakk-Leirbukta	157-160		**12**

Områder på kommuneplankart avsatt til LNFR-spredt (PBL. §11-11 nr. 2) som ikke er oppført i tabell 7, har ingen kvote for bygging av ny bolig/hytte per 2016.



Figur 8: Temakart for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (Status: 19.06.2015)

17. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, PBL. § 11-7 NR. 6

Arealformål som ligger i sjø, fastsettes i kommunedelplan for kystsonene (pl. 0143), herunder småbåthavner.

17.1. Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl. § 11-11, nr. 4

Bebyggelse og anlegg kan plasseres nærmere sjøen enn 100 meter, når dette følger av reguleringsplan. Formålsgrense for bebyggelse og anlegg vil i slike tilfelle også være byggegrense mot sjøen i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, selv om dette ikke er vist i planen.

17.2. Byggegrense og byggeforbud langs vassdrag/verna vassdrag, pbl. § 11-11, nr. 5

- I 100-metersbeltet langs hovedstrengen av de verna vassdragene Breivikelva, Straumselva og Fauldalselva, som er avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er tegnet inn på plankartet.
- I 50-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av vassdrag som er avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er tegnet inn på plankartet.
- I 10 metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av øvrige vassdrag, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er ikke tegnet inn på plankartet.

Forbudet gjelder ikke tiltak i samsvar med reguleringsplan og/eller endring/utvidelse av eksisterende tiltak i etablerte byggeområder.

Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for allmenne friluftsinteresser.

Se også bestemmelser i pkt. 12.2.

Retningslinje:
Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.

100-metersbeltet langs verna vassdrag er satt mht å verne elvebredden mot inngrep. Byggeforbud på 50 m og hhv. 10 m langs andre vassdrag er satt for å ivareta mulig flom- og skredfare nært vassdraget. Samtidig skal naturmiljøet langs vassdraget beholdes og kan inngå som «blågrønn» element i planleggingen.

Når ferdsel langs vassdrag skal ivaretas, må det legges til større bredde for å ivareta biologisk mangfold. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag. Bredden av kantsonen vil variere innad og mellom vassdrag.

De vernede vassdrag Kvalvikelva og Lyngselva har deler av nedslagsfeltet sitt i Tromsø kommune.

IV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

18. SIKRINGS-, STØY OG FARESONE, JF PBL. § 11-8 A

18.1. Nedslagsfelt for drikkevann – sikringssone H 110: 1-29.

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

H110_33: Finngamjota
Området skal være reserveområde/utvidelsesmulighet for byvannverket. Dette er et ikke utbygd nedslagsfelt med kommunal konsesjon for drikkevann.

Retningslinje:
<u>Nedbørsfelt knyttet til kommunale vannverk:</u>
H110_1 ID 35 Øvre Langvatnet (hovedkilde), H110_2 ID 36 Damvatnet (reservevannkilde til H110_1), H110_3 ID 17 Skulsfjord vannverk, H110_4 ID 24 Skulsfjord vannverk (nødkilde), H110_6 ID 30 Kattfjord vannverk, H110_7 ID 21 Ersfjordbotn (nødkilde til H110_1), H110_8 ID 20 Kvaløyakildene (hovedkilde), H110_11 ID 29 Oldervik vannverk (reservekilde til H110_26), H110_12 ID 22 Buktelia vannverk, H110_14 ID 33 Krokenelva (nødkilde til H110_1), H110_16 ID 25 Breivikeidet vannverk, H110_18 ID 23 Balsnes/Vikran vannverk, H110_19 ID 32 Solligårdselva (nødkilde til H110_1), H110_21 ID 31 Fagernes vannverk, H110_22 ID 27 Sjursnes vannverk, H110_23 ID 26 Olderbakken vannverk, H110_26 ID 34 Sørbotn vannverk, H110_27 ID 28 Lakselvbukt vannverk, H110_33 Finngamjota (fremtidig reserveområde for byvannverket)
<u>Nedbørsfelt knyttet til private vannverk:</u>
H110_5,9,10,13,15,17,20,24,25,27,28,29 (tilhørende vannverk ligger i Karlsøy kommune), 30,31,32

18.2. Område for grunnvannsforsyning H 120:1

H120_1 Lavangsdalen - Sørbotn/Ramfjord
Potensielt fremtidig område for drikkevannsforsyning. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

18.3. Sikringssone transport H 130:1

H130_1: Sjøflyplass på Skattøra/Tromsøya
Det tillates ikke faste installasjoner og fortøyning av båter. Unntatt er båter som ligger ved havarivernsenterets kai.

18.4. Støysoner H 210: 1-72 (=rød sone), H 220: 1-232 (=gul sone), H 210: 1-6 (=grønn sone)

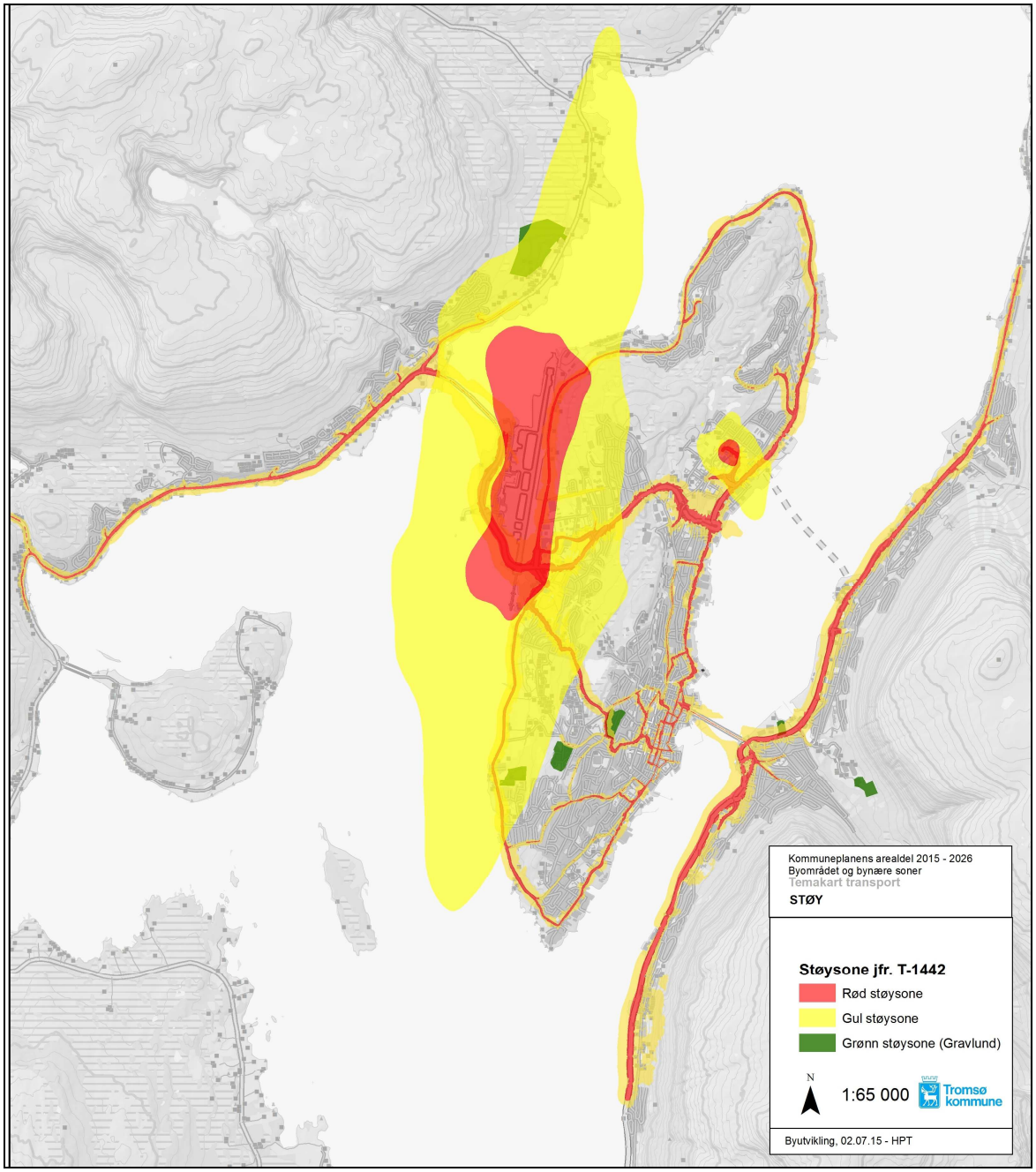
18.4.1. Generelt

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn for planlegging av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. I T-1442 er følgende støygrenser anbefalt:

Tabell 7: Anbefalte støygrenser ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger mv.

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}	-
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	-
Flyplass	52 L_{den}	80 L_{5AS}	-
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night}, 60 L_{5AF}	-
Motorsport	45 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå	60 L_{5AF}
Skytebaner	30 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå.	60 L_{Almax}
Vindmøller	45 L_{den}	-	-



Figur 9: Støykart med hensynssoner for fly- og vegstøy

18.4.2. Rød støysone

Rød sone anses ikke egnet til støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel tillates:

- i viktige fortettingsområder og langs kollektivakser, i samsvar med kommunens knutepunktstrategi,
- med vilkår om at det gjennomføres støyreduserende tiltak i samsvar med støyfaglig utredning som dokumenterer at tiltakene vil gi tilfredsstillende støyforhold.

Ved etablering av boliger i rød støysone gjelder følgende:

- bebyggelsen/byggverket skal fungere som skjerm mot støykilden slik at det oppnås tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsarealene,
- boenheter skal være gjennomgående og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side,
- tiltak for solavskjerming eller kjøling bør iverksettes dersom naturlig lufting bare kan skje mot støyutsatt side,
- privat uteplass kan lages som innglasset balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

18.4.3. Gul støysone

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende.

18.4.4. Støyfaglig utredning:

I reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone skal det foreligge en støyfaglig utredning. Det skal fastsettes bestemmelser om utforming av støyskjermede utearealer og hvilke støydempende tiltak som må iverksettes før bebyggelsen kan tas i bruk. Synlige støydempende tiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen.

> *Retningslinjer:*
> *En **støyfaglig utredning** består av to deler: den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.*
>
> *Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. T-1442.*
>
> *Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.*
>
> *Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at alle etasjer og boenheter i bygg vises med støynivå på fasade, samt at støynivå på alle private uteplasser og felles uteareal støyberegnes.*

18.4.5. Grønn sone

Grønn sone er en vurderingssone for areal avsatt eller regulert til gravlund hvor grenseverdier for støy ikke skal overskride L_{pAeq} 50 dB.

18.4.6. Støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet kan bare tillates der det er utarbeidet støysonekart som viser virksomhetens påvirkning av omgivelsene, med støyfaglig utredning som viser hvilke støyskjermende tiltak som eventuelt må iverksettes. Tiltakshaver er ansvarlig for utarbeiding av støysonekart med støyfaglig utredning, og for gjennomføring av nødvendige støyskjermende tiltak.

Tilsvarende gjelder dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.
I områder med støykilder hvor støysonekart ikke foreligger (f.eks. støy fra havnevirksomhet) vurderes støybelastningen ifølge veileder M-128/2014.

Ved kombinasjon av bolig/næring må det sørges for boligkompatibel næring.

18.4.7. Støy fra varmepumper, aircondition, mm

Bygningstekniske installasjoner som f.eks. utedelen for aircondition og varmepumper, skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområder, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek, jf TEK10 § 13-9.

18.4.8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunktet ikke overskride støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442).

Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samrådsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompenserende tiltak.

Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag. Tiltakshaver er ansvarlig for at støygrensene overholdes og at beboerne varsles og eventuelt innkalles til møte.

18.5. Faresone – ras- og skredfare H 310: 1-733

Før tiltak kan finne sted skal ras- og skredfare være avklart og hensyntatt. Se også pkt. 12.6.

H 310: 1-730
Kartlagte aktsomhetsområder for potensiell ras- og skredfare

H 310: 731
Faresonekart for Tomasjord-Lunheim - NGI-rapport nr. 20130563-01-R (2013)

H 310: 732
Faresonekart for Vasstrand-Nordfjordbotn - NGI-rapport nr. 20130564-01-R (2013)

H 310: 733
Se bestemmelser i kommunedelplan 0210 til H310_1 på Leirbakken – NGI-rapport nr. 20091684-00-2-R (2009)

H 310: > 800
Faresonekart i utvalgte områder - NGI-rapport nr. 20150388-01-R (2015)

Retningslinjer:
Faresoner H310 for ras- og skredfare i kommuneplankartet setter seg sammen av ulike typer skredfarekart.
Den skraverte H 310-sonen på kommuneplankartet må derfor sees i sammenheng med temakart for skred som ligger kommunens hjemmeside. Temakartet skiller mellom områder, der det bare finnes aktsomhetskart og områder, der det ble gjennomført detaljert skredfarekartlegging med faresonekart (NGI rapport nr. 20130563-01-R (2013), NGI-rapport nr. 20130564-01-R (2013), NGI rapport nr. 20150388-01-R (2015).
Faresonekart viser rekkevidden for skred med en bestemt sannsynlighet. Faresonen viser den samlede skredfaren (snø-, flom-, sørpe- og jordskred) og avgrenses etter den dominerende skredtypen, som oftest er snøskred.
Aktsomhetskart viser potensielle løsne- og utløpsområder for skred og kan ha ulike detaljeringsgrad. Nøyere kartlegging vil vanligvis redusere aktsomhetsområdenes utstrekning.
I kommuneplankartet ble aktsomhetsområder tatt ut i de områdene hvor faresonekart foreligger. Løsneområdene ble derimot behold for å vise til sammenhengen mellom verneskog og utløpsområder. For zoombare temakart se kommunens hjemmeside.

18.6. Faresone – flomfare H 320: 1-2

H 320: 1-2 Tromsdalselva
Bygg og anlegg innenfor hensynssonen skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelser i perioder og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

Retningslinje:
Innenfor hensynssonen er det fare for vann i kjeller. I sonen skal all ny bebyggelse vurderes ut fra NVE`s flomsonekart fra 2012. – NVE-rapport nr. 978-82-410-0851-1 (2012).

H320_3: Dambruddsbølgesone for Øvre Langvatn-Damvatn
Ved regulering eller søknad om tiltak skal mulig endring i damsikkerhetsklassen utredes. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

H320_4: Dambruddsbølgesone for Amundvatn-Slettaelva
Ved regulering eller søknad om tiltak skal mulig endring i damsikkerhetsklassen utredes. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

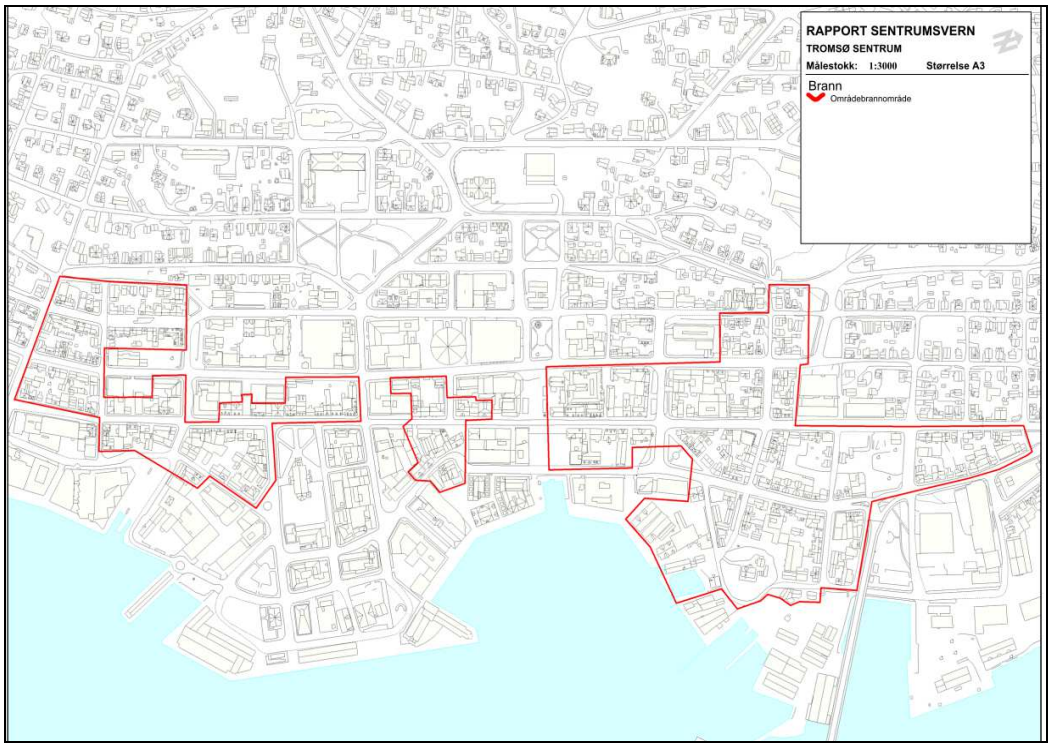
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

Innenfor faresonen skal det på grunn av radonkonsentrasjonen vies spesiell oppmerksomhet mot radonfare. Radonforebyggende tiltak skal etableres i samsvar med byggteknisk forskrift § 13-5.

18.8. Faresone – brann-/eksplosjonsfare H 350: 1-4

H350: 1
Innenfor hensynssonen rundt tankanlegg på Skjelnan tillates ikke ny bebyggelse.

H350: 2-4 Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse
Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene (fig. 10).
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal påse at melding sendes til Tromsø Brann og redning for orientering når søknad om tiltak har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte.
Tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, skal prosjekteres med brannsikkerhetsnivå tilsvarende minst brannklasse 3, jf byggteknisk forskrift § 11-3.
For å kunne få ansvarsrett for prosjektering av tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, kreves godkjenning i tiltaksklasse 3 innen fagområdet brannsikkerhet.



Figur 10: Hensynssoner for brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse

18.9. Andre farer – kvikkleire H 390

H390_1-14: Kartlagt fare for kvikkleire
Områdene ble definert som områder med risiko for kvikkleireskred i NGI rapport «Kvikkleirekartlegging – Tromsø m/omland» (NGI 20100613-01-R, 2012).
Før det kan gjennomføres tiltak må områdestabiliteten dokumenteres. Risikoreduserende tiltak beskrives og vurderes. Se også bestemmelser pkt 12.6.

19. INFRASTRUKTURSONE, PBL. § 11-8 B

19.1. Krav vedrørende infrastruktur H410

H410_1: Prestvannbekken
Nye planer og tiltak må ta hensyn til at Prestvannbekken skal kunne gjenåpnes og revitaliseres.

H410_2: Lillevannet - Stakkevollanfeltet dreneringsbekk
Kunstig dreneringsbekk for overflatevann fra Lillevannet ned til sjøen utformes som grøntdrag. Traséenes beliggenhet samt antall må fastlegges i felles planlegging, se bestemmelser pkt. 22.1 H810_1.

H410_3-8: Skjelnan-Movika
Åpne bekkeløsninger for overvann skal vurderes i områdeplan/kommunedelplan i samråd med Tromsø kommune. Disse skal være en integrert del i utomhusplanlegging til detaljreguleringene.

19.2. Rekkefølgekrav grønnstruktur H 450

H450_1: Mortensnes – Ringvegen (KU nr. 58)

Rekkefølgekrav:
Det skal ikke settes i gang regulering av området før prosessen med fastsetting av markagrensen er gjennomført. Det skal foreligge en strategi for avgrensning, bruk og funksjon av Tromsømarka i området mellom Mortensnes-Sandneseiendommen-Rismålshaugen-Grønnåsen. Strategien kan påvirke grensesetting mellom arealformålene for boligbebyggelse og friområde (marka).

H450_2: Tromsømarka på øya
Friluftsformål på Tromsøya som ligger innenfor markagrensa (grønn stiplet strek) skal gjennom egen forvaltningsplan og etappevise reguleringsplaner sikres ytterligere.

H450_3: Tromsømarka på fastlandet
Det skal lages en plan for Tromsømarka.

H450_4: Tromsømarka på Kvaløya
Det skal lages en plan for Tromsømarka.

20. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, PBL. § 11-8 C

20.1. Hensynssone landbruk H 510: 1-4

Retningslinjer:
Områdene er definerte kjerneområder for landbruk i byområdet og den bynære sonen. Eventuelle tiltak må begrunnes særskilt og avveies med hensyn til konsekvenser for landbruk.
H510_1: Holt
H510_2: Berg
H510_3: Sigerstad
H510_4: Finland

20.2. Hensynssone reindrift H 520: 1-36

Retningslinjer:
H520: 1-36
Sone med særlig hensyn til reindrift. Ved behandling av søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal hensyn til reindriften vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

Dersom tiltak berører flytt- og drivingsleier gjelder Lov om reindrift (2007) § 22 at reindriftens flyttleier må ikke stenges. Herunder regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen. Departementet kan samtykke i omlegging av flyttlei og i åpning av nye flyttleier.

H520_1: Flyttlei
Se retningslinjer knyttet til flyttlei H520_1 i kommunedelplan for Ramfjord 0210 pkt. H520_1-4.

20.3. Hensynssone friluftsliv H 530: 1-2

Retningslinjer:
H530_1: Tromsøya Sydspissen
Hensikten med den etablerte turstien samt tilgrensende arealer ervervet av kommunen er å gjøre fjæra tilgjengelig for allmennheten mht rekreasjon og turgåing. Bruk av området styres av tinglysnings-teksten «(…) (Arealene) kan ikke nyttes til annet enn friluftsformål uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet, org. Nr. 999 601 391.

H530_2: Hella
Hensikten med å vise Hella som hensynssone for friluftsliv er å sikre Hella som turmål for byens befolkning. Bruk av området styres av tinglysningsteksten «…(Arealene) kan ikke nyttes til annet enn friluftsformål uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet, org. Nr. 999 601 391.

20.4. Hensynssone grønnstruktur H 540: 1-3

Retningslinjer:
H540_1-3: Områder grønnstruktur i kommunedelplan for Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H540_1-3.

20.5. Hensynssone landskap H 550: 1-2

Retningslinjer:
H550_1: Solstrandvegen GBNR 18/16
Området fremstår som et intakt kulturlandskap knyttet til landbruksaktivitet på jorda. Ved planlegging og tiltak skal disse verdiene ivaretas.

H550_2: Solstandvegen GBNR 18/16
Ved planlegging og tiltak tas vare på den steinlaget traktorstien på Kaldslettneset.

H550_3-6: Hensynssoner landskap i kommunedelplan for Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H550_1-4.

20.6. Hensynssone naturmiljø H 560: 1-4

Retningslinjer:
H560_1-4: Naturmiljøområder i kommunedelplan for Ramfjord
Innenfor sonen skal hensynet til naturmiljøet gis prioritet.
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H560_1-4.

20.7. Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570: 1-327

Retningslinjer:
Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljøet gis prioritet. Nye tiltak bør ikke tillates innenfor hensynssonen.
Kommunedelplan for kulturminner, som er under arbeid, vil gjøre nærmere rede for de enkelte hensynssonene.

H570_1-317:
Hensynssoner inneholder vedtaksfredete bygninger eller kulturmiljøer jf plan- og bygningsloven § 12-6 og § 3-1, bokstav b, som er gitt et vern etter vedtak i kommunestyret.
Se også bestemmelse om vern under pkt. 1.2.

H570_9: Buvika
Hensynssonen fastsettes med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet i Buvika. Eksisterende bebyggelse og kulturlandskap inngår i dette kulturmiljøet.

H570_10: Torsneshalvøya
Hensynssonen fastsettes med særlig hensyn til bevaring av områdets rike kulturmiljø og for å sikre kulturminner og kulturlandskap i området.
Ny bebyggelse tillates ikke oppført i hensynssonen utover angitt parkeringsformålet.

H570_17: «Isrenna» - Tromsøya
Ved planlegging og tiltak tas vare på de fysiske restene i hensynssonen.
Restene etter isanlegget ved Holmboevannene og i traseen for Isrenna, bevares på stedet.
På sentrale steder i terrenget settes det opp informasjonsskilt som beskriver kulturminnene etter isproduksjonen. Det er ikke tillatt å fjerne restene etter isanlegget uten etter avtale med vernemyndighetene.

H570_308: Fangstanlegg Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H570_1.

H570_327: Fangstanlegg Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H570_2.

21. BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 D

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

21.1. Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven H 710: F1-5

H710_F1: Kvaløyaforbindelse med Tverrforbindelse
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Tindtunnel
Det forutsettes at eventuell videre planlegging skjer i regi av Statens vegvesen i tråd med prosedyrer for nye stamveitraseer.

H710_F3: Fremtidig fylkesvegtrasé FV 91 Breivikeidet bru til Hov
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F4: E8 i Ramfjord – østre alternativ
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F5: Etablering av en møbelvarekjede
Hensynssone i påvente av reguleringsplan for IKEA-varehus.

H710_F6: Hundbergan
Hensynssone i påvente av reguleringsplan. Se kommunedelplan 0210, H710_2.

H710_F7: Storelva – Eidkjosen – Kaldfjord
Hensynssone i påvente av områdereguleringsplan.

21.2. Båndleggingssone etter lov om naturvern H 720: N1-15; F16

Områdene er vernet etter lov om naturmangfold. Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk:

H720_N1: Faueldalen naturreservat + Lyngsalpan landskapsvernområde
H720_N2: Lakselvbukt naturreservat
H720_N3: Sandbukta naturreservat
H720_N4: Kobbevågen naturreservat
H720_N5: Grindøysundet naturreservat
H720_N6: Håkøybotn naturreservat
H720_N7: Rakkfjordmyran naturreservat
H720_N8: Dankarvågvatn naturreservat
H720_N9: Edøya landskapsvernområde
H720_N10-12: Håja-Røssholmen landskapsvernområde
H720_N13: Auvær naturreservat
H720_N14: Store Risøya landskapsvernområde
H720_N15: Prestvatn landskapsvernområde
H720_F16: Rystraumen marint verneområde (foreslått fremtidig verneområde, verneprosessen pågår - status: mai 2016)

21.3. Båndleggingssone etter lov om kulturminner H 730: N1-68

Sonen viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf kulturminneloven §4. De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf kulturminneloven §§ 3, 6 og 8. Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Troms fylkeskommune v/kulturavdelingen og Sametinget.

H730_58: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet til H730_2.
H730_59: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet il H730_1.

> *Retningslinje:*
> *I påvente av en kommunedelplan for kulturminner ble bare et fåtall av kulturminner, type H730, tegnet inn i plankartet, herunder noen forskriftsfredete byggverk. Automatisk fredete kulturminner er fredet uansett. Riksantikvarens database (Askeladden) må brukes under planleggingen inntil kommuneplankartet er oppdater.*

21.4. Båndleggingssone etter andre lover H 740: N1-12

Følgende energianlegg har fått konsesjon av Norges vassdrag- og energidirektoratet etter energiloven og/eller vannressursloven (status: juni 2015).

H740_1: Vindkraftverk Kvitfjell
H740_2: Vindkraftverk Raudfjell
H740_3: Vannkraftverk Synnøvjordelva
H740_4: Vannkraftverk Pikstein
H740_5: Vannkraftverk Forneselva
H740_6: Vannkraftverk Saltdalelva
H740_7: Vannkraftverk Mjeldeelva
H740_8: Vannkraftverk Simavika
H740_9: Vannkraftverk Ellenelva
H740_10: Vannkraftverk Stordal
H740_11: Vannkraftverk Ritaelva
H740_12: Vannkraftverk Sveingardvatn

22. GJENNOMFØRINGSSONE, PBL. § 11-8 E

22.1. Krav om felles planlegging H 810: 1-3

H810_1: Lillevannet og Stakkevollan UiT (KU nr. 39 og 71)
Området skal ha en felles planlegging for vannforsyning, avløp og overvann (se bestemmelser pkt.19.1 H 410_2) samt skoleveg med snarvegsystem. Mulighet for en øvre sykkeltrasé ovenfor Hansine Hansens veg skal utredes.

Omlegging av høyspenningskabler skal unngås. Er omlegging nødvendig, stiller nettselskapet en del vilkår.

H810_2: Slettaelva Nord og Slettaelva (KU nr. 41 og 74)
Området skal ha en felles planlegging for vannforsyning, avløp og overvann samt skolevei.
Begge områdene må ta hensyn til en utvidelse av gravlund. Behov for en utvidelse må avklares i begynnelsen av planprosessen.

Ved oppstart av felles planlegging må det vurderes om det må settes av areal for en ny skole samt tilhørende utearealer.

Basert på samlet antall boenheter fra begge områdene må antall strøkslekeplasser fastsettes og fordeles mellom de to områdene.

H810_3: Kroken (KU nr. 75)
Det skal avsettes plass til et fremtidig bo- og velferdssenter for Kroken i dette området. Grunnen er at Kroken sykehjem skal flyttes nærmere bydelssenteret. I tilknytning til bo- og velferdssenteret må andel omsorgsboliger, evt. boligklynger for mennesker med spesielle behov, vurderes.

Området skal inkludere kvartalspark og gangstrøk fra Krokensenteret i nord til Kirken i sør.

Omlegging av høyspenningskabler skal unngås. Er omlegging nødvendig, stiller nettselskapet en del vilkår.

Ved planlegging av ny bebyggelse skal det tas hensyn til støy fra Kroken transformatorstasjon.

23. VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN, PBL. § 11-8 F

H910_1-54: Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder.

24. BESTEMMELSESOMRÅDE, PBL. § 11-8 E

Bestemmelsesområde er ikke avklart i forhold til lov om kulturminner av 1978.

1: Korridor for ny veg fra Skjelnan-Tønsnes
Tiltak er ikke tillatt før den fremtidige vegtraséen er utredet.

Tromsø kommune

KOMMUNEDELPLAN FOR RAMFJORD - PLAN NR. 210
PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato:.....24.04.2013
Dato for siste revisjon:.....07.02.2014
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:…….....26.03.2014

I
Rettsvirkning av kommunedelplan

Foreliggende kommunedelplan 210 for Ramfjord er en revidert versjon av plan 210 A og B vedtatt 02.06.1993.

Kommunedelplan for Ramfjord består nå av et plankart som omfatter et areal fra Hundbergan i vest, til Ramfjordmoen i øst, og fra Nordbotn i nord til Sørbotn i sør.

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 1-6 og 20-1. Det gis ikke tillatelse til tiltak som krever behandling etter plan- og bygningsloven, og som er i strid med planens arealformål og bestemmelser. Plankart med bestemmelser er juridisk bindende.

Planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med kommunedelplangrense. Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De kan ikke brukes som hjemmelgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

Kommunedelplanen med bestemmelser gjelder foran eldre reguleringsplaner. Den både supplerer eller overstyrer eldre reguleringsplaner. Kommunedelplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.

Tekst markert med rød skrift som gir utfyllende bestemmelser til arealformål på plankartet, er uten rettsvirkning inntil innsigelsene er løst.

Gjeldende reguleringsplaner

PlanNr.	Reguleringsplan	stadfestet/ vedtatt	Reg.planer som berøres av endringer i komunedelplan
105	Feltstasjon for Nordlysobservatoriet.	20.08.1974	
105-001	Mindre vesentlig endring for feltstasjon for Nordlysobservatoriet, Ramfjordmoen.	23.02.1977	
520	Forenklet reguleringsplan for Ramfjordområdet.	01.12.1977	Noen formålsendringer
635	Ramfjord forskningsstation på Ramfjordmoen.	28.09.1977	
648	Fagernes tettsted.	17.11.1980	Noen formålsendringer
668	Parsell av eiendommen 28/7. Endring fra landbruksformål til boligformålet.	31.07.1978	
683	Del av eiendommen Solheim 28/13. Endring fra landbruksformål til boligformål.	30.04.1980	
732	Eiendommen Skogvang 27/7 og Laukslett 27/5. Endring fra landbruksformål til boligformål.	14.05.1981	

743	E78 med gang- og sykkelveg i Nordbotn, Ramfjord.	09.12.1981	
759	Boligtomt på eiendommen Granheim 30/53, Ramfjord.	09.12.1981	
842	Industri- og boligområde på 30/1, Ramfjordbotn.	28.01.1983	Noen formålsendringer
857	Deler av eiendommen 30/14, Fagernes.	26.05.1983	
1058	Ramfjordmoen idrettsanlegg og travbane.	15.01.1992	
1567	Bebyggelsesplan for boliger på del av 28/7 med flere.	16.11.2004	
240	Kommunedelplan for E8 Sørbotn-Laukslett, Ramfjord	26.03.2008	Noen formålsendringer
1716	Næringsområde ved Leirbakken, Planalternativ 2. - Endring av områdeplan næringsområde ved Leirbakken	15.03.2011 11.12.2012	Endring i bestemmelsene, gjelder undergang under E8
1784	Reguleringsplan for massetak Ramfjordmoen 30/77	29.08.2012	

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-7 er området avsatt til følgende arealformål:

1. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
1.1 Boligbebyggelse
1.2 Forretninger
1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting
1.4 Fritids- og turistformål
1.5 Næringsbebyggelse
1.6 Idrettsanlegg
1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg
1.8 Uteoppholdsareal
1.9 Grav- og urnelund
1.10 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
2.1 Veg
2.2 Hovednett for gang-/sykkelveg
2.3 Parkering
2.4 Trasé for teknisk infrastruktur
2.5 Kombinert formål for samferdsel og/eller teknisk infrastrukturtraseer

3. GRØNNSTRUKTUR
3.1 Grønnstruktur
3.2 Friområde

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
4.1 LNFR
4.2 LNFR areal for spredt boligbebyggelse

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
5.1 Fiske
5.2 Friluftsområde i sjø

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-8 er det fastsatt følgende hensynssoner:

*1. **HENSYNSSONER***
1.1 Sikringssone
1.2 Faresone
1.3 Sone med angitte særlige hensyn
1.4 Båndleggingssone

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 gis følgende generelle bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan for Ramfjordområdet.

GENERELLE BESTEMMELSER	**RETNINGSLINJER**
Plankrav For areal som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl §11-7, nr.1) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §20-1, før området inngår i reguleringsplan, hvis ikke bestemmelser til det spesifikke området sier noe annet.	
Utomhusplan Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg.	Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 for reguleringsplan og i målestokk 1:200 for byggesøknad. Utomhusplan skal vise utforming av lekeplasser, friområder og trafikkareal.
Estetikk Alle søknader om tiltak skal ha dokumentasjon som viser at tiltaket har gode visuelle kvaliteter. Dokumentasjon skal vise forholdet til både den bebygde og ubebygde delen av tomta, og også omfatte tilstøtende areal og miljø, samt begrunne de valgte løsninger.	
Utbyggingsrekkefølge For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging innenfor vedkommende områder ikke finne sted før tekniske anlegg for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering, og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelveger eller fortau, kollektivtilbud, skoler, barnehager, friområder, lekeareal og grønnstruktur er etablert.	
Krav til tekniske anlegg Renovasjonsvirksomhet Renovasjonsløsning skal fastlegges i reguleringsplan. Kommunalteknisk norm – vegdel/VA-norm Offentlig veg, vann- og avløpsanlegg skal tilfredsstille de kvalitetskrav som følger av henholdsvis vedtatt kommunalteknisk	

norm – vegdel og VA-norm. Tekniske planer skal godkjennes av Tromsø kommune. Vannforsyning Der hvor det ikke kan leveres brannvann fra kommunalt vannledningsnett i samsvar med teknisk forskrift skal alternativ dekning av brannvann til slukking og sprinkleranlegg fastlegges i reguleringsbestemmelsene. Overvannshåndtering I plan- og byggesaker skal det redegjøres for håndtering av overvann. Der det er mulig og hensiktsmessig skal det benyttes åpne løsninger.	
Undersøkelsesplikt i hht. kulturminneloven Kommunedelplanen er ikke avklart i forhold til kulturminneloven. Under revisjon av kommunedelplanen ble det ikke utført §9-undersøkelser i hht. kulturminneloven. Kravet må senest oppfylles, når et område skal reguleres. Dersom det under byggetiltak skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. lov om kulturminner.	
Krav til lekeplass I reguleringsplan for nye boligområder skal det inntas bestemmelser om at: - Nærlekeplass tilrettelegges for hver 25. bolig. - Kvartalslekeplasser er satt av i kommunedelplanen. - Areal brattere enn 1:3 skal regnes som 50 % i arealberegningen av lekeplasser. - Minst halvparten av arealet på en lekeplass skal ha sol fra kl. 10-16 ved vår- og høstjevndøgn. Størrelsen og avstand - Kvartalslekeplass på minimum 1.500 kvm. maksimalt 150 meter fra boligen. - Nærlekeplass på minimum 150 kvm. maksimalt 50 meter fra boligen. Følgende aldersfordeling skal ligge til grunn for opparbeiding: - Nærlekeplass skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 0-6 år med oppholdsmulighet for voksne. - Kvartalslekeplass skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 5-10 år. Lekeplasser skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og annen helsefare.	Lekeplasser skal tilrettelegges både for sommer- og vinterbruk. Lekeplasser skal innby til kreativitet i forbindelse med lek og gi rom for at barn selv kan påvirke lekemiljøet. Lekeplasser skal skjermes mot vind og snødrev. Lekeplasser skal legges i tilknytning til eksisterende grøntområder.
Veg Det skal foreligge samtykke fra Statens vegvesen til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveger.	Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning riks- og fylkesveger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres egen analyse for risiko og sårbarhet, jf pbl §4-3. Reguleringsplaner skal dokumentere at tilstrekkelig sikkerhet i henhold til sikkerhetskravene i TEK 10§7 vil bli tilfredsstilt. Farevurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Det samme gjelder også før søknadspliktige tiltak blir sendt til uttalelse.	ROS-analyser skal følge DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) sine veiledere nr. 11 og 12 samt NVE sine retningslinjer.
Støy Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) gjelder innenfor planområdet. Spesifikke krav om støyfaglig utredning er knyttet til enkelte arealformål.	
Flomfare langs vassdrag Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Inntil nærmere kartlegging av flomfare er gjennomført, må det ved prosjektering av alle nye tiltak etter § 20-1 tas hensyn til mulig flomfare langs vassdrag.	Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelig fagkyndige uttalelser før planen er endelig. En fagkyndig uttalelse kan om nødvendig omfatte risikograd og utarbeiding av forhåndsregler. Nye tiltak plasseres sikkert mot en 200års flom jf. TEK 10 §7-2. For en forhåndsvurdering av flom- og sørpeskred vises til NVE`s faktaark 2-13 »Identifisering av skredvifter».
Forbudsgrense vassdrag Langs følgende vassdrag er det satt en forbudsgrense som forbyr tiltak nevnt i pbl §20-1 mellom grensen og vassdraget: - Bjørnskarelva og Storfosselva = 100 m - Sørbotnelva = ca. 50 m - Kalvebekkelva = ca. 50 m - Eliaselva = ca.50 m - Saltdalselva = ca. 50 m - Reipkrokelva = ca. 50 m - Skjellelva = ca. 20 m - Mølnelva = ca. 20 m For alle andre mindre bekkeløp gjelder en byggegrense på 10 m på hver side. Bebyggelsen langs vassdrag skal lokaliseres slik at kantvegetasjon ivaretas jf. §11 i Vannressursloven.	Hensikten med dette er både å verne bebyggelsen mot flom og for å holde elveløpet fritt for inngrep.
Havnivåendringer/stormflo Ved etablering av private avløpssystem der laveste sluk ligger < + 4 m (NN1954), tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.	Fare for havnivåendringer og hyppigere stormflo skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områder der bebyggelse og infrastruktur

Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet eller separate overvannssystemet. Bygg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved stormflo.	vil være sårbar med hensyn til dette.
Skredfare Sikkerhetskrav jf TEK 10 §7 må være oppfylt før reguleringsplanen sendes til offentlig ettersyn og før godkjenning av søknadspliktige tiltak.	Utover reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak må det vises aktsomhet i forhold til mulig skredfare (snø-, stein-, jord-, flom-, sørpeskred) ved alle typer terrenginngrep og utbygging.
Marine avsetninger – kvikkleire I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.	Tiltakshaver skal kartlegge grunnforholdene i forhold til kvikkleire i de områdene der en utbygging kan tenkes å berøre marine avsetninger.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-10 og §11-11 gis følgende bestemmelser og retningslinjer om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

BESTEMMELSER	**RETNINGSLINJER**
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG(§11-7, nr.1)	
<u>Boligbebyggelse (B)</u> **B1: Sørbotn** I området kan det fradeles inntil 10 nye parseller for boligbebyggelse. Boligene skal føres opp som frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsens grunnflate på den enkelte parsell kan være inntil 250 m2 (BYA=250 m2 pr. tomt). Den enkelte parsell skal være minimum 1000 m2, dette gjelder parseller for både ny og eksisterende bebyggelse. Bygninger til boligformål kan føres opp i to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 7,0 m og maksimal mønehøyde på 8,5 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygg kan ikke føres opp nærmere Sørbotnvegen enn 15 m, og 50 m fra E8, målt fra senterlinje, samt 15 m fra 22kV-ledning (nærmeste leder). Det kan tillates ervervsvirksomhet i begrenset omfang i tilknytning til bolig, som ikke forringer kvaliteter i bomiljøet (støy, støv). Søknad om tillatelse til tiltak skal dokumentere at tilfredsstillende støyforhold i bolig og tilhørende uteoppholdsareal kan oppnås, jfr. T-1442. Det er <u>ikke</u> knyttet krav til reguleringsplan i dette området før tillatelse til tiltak gis. **B2: Laukslett** Området kan bebygges med boliger som småhusbebyggelse. På den enkelte tomt kan bebyggelsens grunnflate være inntil 250 m2 (BYA=250 m2 pr. tomt). Bygninger til boligformål kan føres opp i to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 7,0 m og maksimal mønehøyde på 8,5 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det kan tillates ervervsvirksomhet i tilknytning til bolig i begrenset omfang. Tillatelse til tiltak kan imidlertid ikke gis før det er etablert en tilfredsstillende gang- og sykkelveg til Fagernes og undergang under dagens E8, eller – alternativt – at en annen E8-trasé er tatt i bruk. Det er <u>ikke</u> knyttet krav til reguleringsplan i dette området før tillatelse til tiltak gis.	Boligområde B1 er avgrenset slikt at den ligger i 50 m-avstand til dagens E8. Den er etter sjablongmetoden plassert utenfor rød støysone, men ligger sannsynligvis delvis innenfor gul støysone. Områdets grense holder også 15 m avstand til høyspentlinjen som tilsvarer 0,4 μT. Området ligger utenfor aktsomhetssonen for skred. Utbygging vil utløse krav om utslippstillatelse med tilsvarende tiltak som Tromsø kommune v/Vann og Avløp må godkjenne.

B3: Leirbakken Området kan bebygges med boliger som småhusbebyggelse i tråd med bestemmelser i reguleringsplan 1716. Tillatelse til tiltak kan ikke gis før det er etablert tilfredsstillende gang- og sykkelveg til Fagernes og undergang under dagens E8, eller – alternativt – at en annen E8-trasé er tatt i bruk. **B4: Nordbotn** På den enkelte tomt kan bebyggelsens grunnflate være inntil 250 m2 (BYA=250 m2 pr. tomt). Minimum tomtestørrelse er 1000 m2, dette gjelder for både ny og eksisterende bebyggelse. Bygninger til boligformål kan føres opp i to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 7,0 m og maksimal mønehøyde på 8,5m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det kan tillates ervervsvirksomhet i tilknytning til bolig i begrenset omfang. Det er ikke knyttet krav til reguleringsplan i dette området før tillatelse til tiltak gis. **B5 – B23: Fagernes** Områdene kan bebygges med boliger i form av sammenhengende eller frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal kan ikke utgjøre mer enn 30 % av tomten regulert til boligformål (BYA 30%). Bygninger til boligformål kan føres opp med maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde på 8,5 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I områdene B13, B14, B16, B17, B18, B19, B20, kreves ikke ny reguleringsplan dersom byggegrense på 30 m langs dagens E8 overholdes. Dette kan fravikes ved ny reguleringsplan som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold jfr. T-1442. Tiltak i B14 kan ikke godkjennes før det er dokumentert at det finnes tilstrekkelig areal for gang- og sykkelveg langs Morenevegen og Fylkesveg 91. Tillatelse til tiltak kan ikke gis før det ble vedtatt reguleringsplan for feltene B5, B6, B7, B8, B10, B15, B21 og B22. Reguleringsplan for område B15 må ta hensyn til areal i hensynssonen (H540_1), som er tiltenkt lek, opphold og rekreasjon. Gode planløsninger i overgangen til tilstøtende arealer med offentlig tjenesteyting må inngå i planen.	For boligområdene på Fagernes B5-B23 overstyrer kommunedelplanen utnyttelsesgrad, m.m. i gjeldende reguleringsplan (pl. 648) for Fagernes. I boligområdene langs dagens E8 behøves ingen regulering, dersom byggesøknaden forholder seg til byggegrensen i gjeldende reguleringsplan. Byggesøknader kan fremmes i hht. ny utnyttelsesgrad. For de resterende ubebygde områdene kreves en (om)regulering av gjeldende reguleringsplan før byggesøknader kan godkjennes.

Boligområdene må tilknytte seg det kommunale vann- og avløpsnett. Det feltinterne avløpsnettet skal etableres som separatsystem dvs. overvann/drensvann skal ikke slippes inn på ledningsnettet. Tilfredsstillende uttak av slokkevann må sikres. Overvann må tas hånd om før utbyggingen starter, enten i form av åpne bekkeløp eller gjennom bruk av bekkelukkinger. Overvann fra den enkelte tomten må enten håndteres på selve tomten (LOD-anlegg) eller det må bygges et eget felles overvannsystem for feltet. I områdene B6,B8,B15, B21 kan ikke tillatelse til tiltak gis, før eksisterende høyspentledning er anlagt som jordkabel. I områdene B5, B6, B7, B8 og B10 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før fotgjengerundergang under FV91 er etablert. I områdene B7 og B8, kan det ikke gis tillatelse til tiltak før U1 er opparbeidet som kvartalslekeplass. I område B6, kan det ikke gis tillatelse til tiltak før U2 er opparbeidet som kvartalslekeplass. Snarvei til barnehagen må ivaretas. I område B 15 skal det opparbeides en kvartalslekeplass på 1500 m2, før området tas i bruk. Lekeplassen kan anlegges i forbindelse med åpne bekker for overvannshåndtering. Generelle bestemmelser om nærlekeplass og kvartalslekeplass gjelder.	Dersom det planlegges bekkelukking må NVE avgjøre om tiltaket trenger konsesjon eller ikke. Bekkelukking krever behandling etter vannressursloven.
<u>Offentlig eller privat tjenesteyting (O)</u> **Generell bestemmelse som gjelder alle områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting:** Områdene må tilknytte seg det kommunale vann- og avløpsnett. Det feltinterne avløpsnettet skal etableres som separatsystem dvs. overvann/drensvann skal ikke slippes inn på ledningsnettet. Tilfredsstillende uttak av slokkevann må sikres. Overvann må tas hånd om før utbyggingen starter, enten i form av åpne bekkeløp eller gjennom bruk av bekkelukkinger. Overvann fra den enkelte tomten må enten håndteres på selve tomten (LOD-anlegg) eller det må bygges et eget felles overvannsystem for feltet. **O1: Fagernes kirke** O1 avsettes som byggeområde for kirke. Tillatelse til tiltak (pbl § 20-1) kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Utforming av bygg og anlegg skal vektlegge kirkebyggets funksjon som landemerke for Fagernes og Ramfjord. Bebygd grunnareal kan utgjøre 20 % av tomtearealet (BYA 20%). Arealet mellom bygg og tilstøtende veger skal opparbeides parkmessig og skal vektlegge byggets funksjon som møtested. Parkering må løses i en reguleringsplanprosess.	Jf. reguleringsplan for Fagernes tettsted plan 648, datert 17.11.1980, er • O4 regulert til undervisning (skole) • O5 regulert til forsamlingshus (ungdomshus) • O6 regulert til forsamlingshus (menighetshus) De andre feltene er enten ubebygd eller har fått en annen offentlig funksjon enn regulert til i plan 648. • O1 er tiltenkt Fagernes kirke. • O2 brukes per i dag til barnehageformålet (privat barnehage). • O3 er tiltenkt et bo- og velferdssenter.

O2: Fagernes barnehage. Området skal nyttes til barnehage. Vesentlige endringer og utvidelser av bygg og anlegg kan bare skje dersom tilstrekkelig og gode aktivitetsmuligheter sikres. **O3: Fagernes bo- og velferdssenter** Området skal nyttes til bo- og velferdssenter samt base for hjemmetjenester. Bebyggelsens grunnflate kan utgjøre inntil 30 % av netto tomteareal (BYA 30%), og bygg kan føres opp med byggehøyder på inntil 12 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninger. Reguleringsplan må utforme arealer i hensynssonen for lek, opphold og rekreasjon. Gode planløsninger i overgangen til tilstøtende arealer må inngå i planen. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger ny reguleringsplan. **O4: Fagernes skole** Reguleringsplan må utforme arealer i hensynssonen for lek, opphold og rekreasjon. Gode planløsninger i overgangen til tilstøtende arealer må inngå i planen. Tillatelse til tiltak for vesentlig utvidelse av skole kan ikke finne sted før det foreligger ny reguleringsplan. **O5: Fagernes ungdomshus/samfunnshus.** Bygninger og anlegg skal nyttes for forsamling. Bebygd grunnareal kan utgjøre 30% av tomtearealet (BYA 30%). Det kreves ikke ny reguleringsplan for området O6 dersom byggegrense på 30 m langs dagens E8 overholdes. Dette kan fravikes ved ny reguleringsplan som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold jf. T-1441. **O6: Fagernes menighetshus.** Bygninger og anlegg skal nyttes for forsamling. Bebygd grunnareal kan utgjøre 30% av tomtearealet (BYA 30%). Det kreves ikke ny reguleringsplan for området O6 dersom byggegrense på 30 m langs dagens E8 overholdes. Dette kan fravikes ved ny reguleringsplan som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold jf. T-1441.	Dersom det planlegges bekkelukking må NVE avgjøre om tiltaket trenger konsesjon eller ikke. Bekkelukking krever behandling etter vannressursloven.

Fritids- og turistformål (FT) **FT1: Campingplass i Sørbotn** Bebyggelse og bruk av bygg og arealer skal ikke stenge for allmennhetens ferdsel i fjæresonen. Tillatelse til tiltak for vesentlige utvidelser av bygninger og anlegg kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.	
Næringsbebyggelse (N) **Planbestemmelser for «N1 Ramfjordmoen» gjøres ikke gjeldende før etter mekling eller avgjørelse i departementet. Enn så lenge er næringsområdet N1 uten rettsvirkning på plankartet.** **N1: Ramfjordmoen** I område N1 kan føres opp bebyggelse for industri, håndverks- og lagervirksomhet. Bebyggelsens grunnflate kan utgjøre inntil 30 % av netto tomteareal (BYA 30%). Maksimal byggehøyde er 10 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygg. Bebyggelse kan ikke føres opp nærmere Bjørnskarelva enn 100m. Avstanden mellom bebyggelse og fylkesveg 91 skal være 50 m. Til reguleringsplanprosessen knyttes det et krav om å lage en utredning som viser at planlagt virksomhet ikke vil forstyrre aktiviteten ved forskningsstasjonen. Det gjelder i hovedsak elektromagnetiske forstyrrelser, samt lysforstyrrelser. For etablering av støyende virksomheter gjelder støyretningslinjer i T-1442, med fastsatt grenseverdi jf. tabell 3. Næringsområdet ligger oppstrøms til bygdas drikkevannsforsyning. Det må etableres tiltak i selve næringsområdet som forhindrer en forurensning av drikkevannskildene i Mølnelvdalen. Næringsvirksomheter som driver med farlige stoffer kan ikke etableres her. Drivingslei for reindriftsnæringen må ikke stenges jf. reindriftsloven §22. Varsomhet må vises når rein flytter i Ramfjord mht. forstyrrelser fra næringsvirksomhet. Innenfor område N1 skal det lages en voll langs den nordøstlige formålsgrensen som skjermer drivingslei mot forstyrrelser fra næringsvirksomheten. Utforming og eventuell tilplanting må bestemmes nærmere i reguleringsplan. Det må dokumenteres hvordan virksomheten sikres tilstrekkelig og hygienisk betryggende drikkevann, og slokkevann, samt hvordan avløpsvann bortledes i tråd med forurensingsloven (kap 27 i plan- og bygningsloven).	

Ubebygde deler av området kan nyttes til utfartsparkering, herunder i forbindelse med scooter-kjøring. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent reguleringsplan. **N2: Hundbergan** Område N2 er avsatt til næring i overordnet plan (kommuneplan 2011-2022). Drivingslei for reindriftsnæringen må ikke stenges jf. reindriftsloven §22. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent reguleringsplan. **N3: Leirbakken** Reguleringsplan 1716 for Minken industripark gjelder. **N4-6: Fagernes** Bebyggelsens grunnflate kan maksimalt være 30 %, og kan føres opp i 2 normaletasjer med gesims- og byggehøyde på 7 m. Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil per 100 m2 golvflate i bebyggelsen, til dette kommer nødvendig lasteareal. I felt N4-6 kan bare virksomheter tillates som ikke er av skjemmende karakter for omkringliggende boligbebyggelse. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart. Felt N4 og N5 vil få en gang/sykkelveg langs formålsgrensen mot sør og øst. Tiltak i N4 og N5 kan ikke godkjennes før det er dokumentert at det finnes tilstrekkelig areal for gang- og sykkelveg jf. plankartet. Det kreves ikke ny reguleringsplan for områdene N4-N6, men det kreves en støyfaglig utredning både mht eventuelle støyømfintlige arbeidsplasser og krav til etablering av støyende virksomheter. For støyende virksomheter gjelder støyretningslinjer i T-1442, med fastsatt grenseverdi jf. tabell 3. Byggegrensen til dagens E8 kan fravikes dersom det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold jf. T-1442. **N7: Fagernes** Næringsområde N7 på Fagernes skal brukes til hotellvirksomhet, overnatting og bevertning. Tiltaket må være i tråd med bestemmelsene i reguleringsplan 648. Området vil få en gang-/sykkelveg i grense mot nord. Tiltak i N7 kan ikke godkjennes før det er dokumentert at det finnes tilstrekkelig areal for gang- og sykkelveg.	Under generelle bestemmelser står noen krav som må ivaretas i en byggesøknad.

Ved omfattende endringer av bebyggelsen kreves det en ny reguleringsplan.	
Idrettsanlegg (I) **I1: Motorsportbane på Ramfjordmoen** Området skal ikke benyttes til motorsportaktiviteter under flytting av rein gjennom Ramfjord. Ved vesentlige endringer og utvidelser av dagens anlegg kreves det en reguleringsplan. I reguleringsplanen må støyforholdene vurderes i hht. støyretningslinjen T-1442.	
Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA) **ABA1: Fagernes høydebasseng** **ABA2: Fagernes vann- og avløpsanlegg** **ABA3: Fagernes naust** Tiltaket må være i tråd med bestemmelsene i reguleringsplan 648.	
Uteoppholdsareal (U) **U1: Fagernes lekeplass Bærbakken** Området skal være kvartalslekeplass for områdene B 7-14. **U2: Fagernes lekeplass Fagerelva** Området skal være kvartalslekeplass for område B6.	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) **KBA 1-2: Fagernes** **Bolig/forretning/tjenesteyting** I området og bygningene kan det etableres bolig, forretning og tjenesteyting i kombinasjon eller som separate formål. Bebygd grunnareal kan utgjøre 30% av tomtearealet (BYA 30%). Det kreves ikke ny reguleringsplan for områdene KBA 1-2. Dersom byggegrense på 30 m langs dagens E8 i KBA 1 skal fravikes, må det gjøres ved ny reguleringsplan som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold jf. T-1442. **KBA 3: Fagernes** **Detaljhandel/kontor/tjenesteyting/bevertning** I området kan det føres opp bebyggelse for detaljhandel, kontor, offentlig og/eller privat tjenesteyting, samt bevertning med bebygd grunnareal på inntil 4000 m2 (BYA 4000 m2) i inntil 2	

etasjer. Bebyggelse for detaljhandel kan ha et bruksareal på inntil 3000 m2. Areal mellom bygg og tilstøtende veger skal opparbeides parkmessig og skal utgjøre 20 % av netto tomteareal. Inngangsparti med adkomst for fotgjengere skal være fra Morenevegen. Den skal utformes som utendørs møteplass og skal være bilfri. Biladkomst til området kan være fra Morenevegen. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger ny reguleringsplan for området.	
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7, nr.2)	
Veg (V) **V1: Fagernes FV91** **- Gang-/sykkelveg og undergang** Det skal etableres et sammenhengende gang- og sykkelvegnett samt undergang under E8. **V2: Fagernes E8** **- Gang-/sykkelveg og undergang** Det skal etableres et sammenhengende gang- og sykkelvegnett samt undergang under E8.	
Kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (KSI) **KSI1: Fagernes parkeringsplass ved avløpsanlegg** Området forbeholdes vann- og avløpsavdelingen sine tiltak for etablering av et avløpsanlegg. Beliggenheten, utforming og størrelsen av parkeringsplassen for allmennheten underordner seg kravene til avløpsanlegget.	Hensikten med parkeringsplassen er å gi allmenheten adkomst til strandsonen på Fagernes.
3. GRØNNSTRUKTUR(§11-7, nr.3)	
Friområde (FR) **FR1: Fagernes slalåmbakke** Friområde ovenfor Ramfjord skole skal brukes som slalåm- og akebakken. Området opparbeides til allmenn bruk og opphold. Ved etablering av skiheis skal denne ligge i lengst mulig avstand fra tilgrensende boligområdet. Eksisterende steingjerder (hensynssoner H550_2 og H550_3) skal ikke skades ved noen tiltak. Bakken skal tilsås med stedegne arter for å hindre erosjon.	Grunnen eies av det offentlige over store områder.

FR2: Fagernes slalåmbakke Reserveareal for skilek.	
Grønnstruktur (G) **G1: Fagernes – korridor Bærbakken** Området fungerer som en grønn korridor som fører til kvartalslekeplass U1. **G2: Fagerelv** Elveløp ivaretas som et naturpreget område. **G3-6: Grønnrabatt langs FV91** I G4 kan det vurderes noen parkeringsplasser i sammenheng med kirkebygget på O1.	
4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§11-7, nr.5)	
LNFR Området forbeholdes landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. I LNFR-område tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. Fradelinger til dette formålet er heller ikke tillatt.	
LNFR-areal for spredt boligbebyggelse Generelt: Plassering av bolig skal ikke være på dyrka, overflate dyrka eller dyrkbart mark. Tilpasning til kulturlandskapet skal vurderes. Atkomst skal knyttes til kommunal veg eller fylkesveg. Der forholdene tillater det, skal avkjørsel slås sammen med naboavkjørsel. Avkjørsel skal være i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Antall nye boliger som tillates innenfor hvert område framgår av plankart og bestemmelser: Laukslett = 6 boliger Nordbotn I = 5 boliger Nordbotn II = 3boliger Laukslett: Spredt boligbygging i LNFR-område på Laukslett kan først tillates når tilfredsstillende gang- og sykkelforbindelse til Fagernes og undergang under E8 er etablert, eller at ny E8 er etablert.	
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, med tilhørende strandsone (§11-7, nr.6)	
Fiske Underformålet «fiske» skal sikre vannareal for næringsmessig og fritidsrettet fiske.	

<u>Friluftsområde i sjø</u> **Leirbakken:** Underformål «friluftsområde» skal sikre vannareal til allmenn friluftsbruk, her en lokal badeplass.	

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-8 gis følgende bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner i reguleringsplan

BESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
1. SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§11-8A)	
Sikringssone **Nedslagsfelt drikkevann - H110_1 - Kalvebakkelva** Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.	Vannforsyningen fra Kalvebakkelva er et privat anlegg.
Sikringssone **Område for grunnvannsforsyning** **- H120_1 : Nordbotndalen** Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder. **-H120 _2 : Sørbotn.** Området er et framtidig grunnvannsreservoar. Forurensing av grunnvannet skal unngås.	*Til H120_1:* Fra vedtaket datert 22.6.1992 til plan 520: Det tillates bygd vannforsyningsanlegg ved Mølnelva i hensynssonene. De tekniske inngrep skal gjøres minimale, vegen skal legges slik at den ikke berører elveløpet direkte, og den bør stenges med bom. Strømforsyningen bør framføres i jordkabel. Pumpestasjonens overbygg skal i form og farge tilpasses terrenget. Ved avslutning av anlegget skal nødvendig planering og tilsåing skje.
Faresone **Ras- og skredfare - H310_1: Leirbakken** I det avmerkede feltet i lia ovenfor Leirbakken er det ikke tillatt med hogst som strekker seg over et areal større enn 1000m^2 pga fare for ras. Større inngrep som kan føre til konsentrasjon av overflatevann som eksempelvis skogsveier, må unngås. **Ras- og skredfare - H310_2-15** Aktsomhetsområder for ras- og skredfare er avmerket som hensynssone. Her tillates det ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.	I NGI-rapport *(dokumentnr. 20091684-00-2-R, datert 12.08.2009)* blir det konkludert at skogen har en avgjørende betydning for skredfaren i fjellsida ovenfor planområdet på Leirbakken. Derfor innføres restriksjoner i forhold til inngrep i den bratte fjellsida ovenfor planområdet, der terrenghelningen er større enn 30°.

<u>Faresone</u> **Annen fare - kvikkleire H390_1** Hensynssonen angir potensielt fareområde for kvikkleire grunnet marine strandavsetninger i potensielle byggeområder. Det kreves en geoteknisk utredning før regulering/utbygging kan godkjennes. Områdestabilitet må dokumenteres. Risikoreduserende tiltak beskrives og virkningen dokumenteres.	
2. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§11-8C)	
Hensynssone reindrift - H520_1	Innenfor område angitt som hensynssone H520_1 må det settes opp faste stolper for å kunne montere mobile gjerder for driving/flytting av rein i samråd med reinbeitedistrikt Mauken/ Tromsdalen. Tiltaket sikrer at drivingslei over E8 til og fra prammingsplass og vårbeite i Sandvika opprettholdes. Reindriftens flyttleier (drivingslei) må ikke stenges jf. reindriftsloven §22.
Hensynssone reindrift - H520_2-4	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. Hensynssonene i Ramfjord-planen inneholder kun drivingslei for reindrifts-næringen, og har i følge reindriftsloven §22 en spesiell vern. Omlegging eller stenging av drivingslei behøver godkjenning av landbruks- og matdepartementet.
Hensynssone grønnstruktur - H540_1	**En fremtidig korridor på Fagernes** mellom skolen (O4), bo- og velferdssenter (O3)og det fremtidige boligområde (B15). Korridoren bør fungere som en buffer mellom skolen og boligformål bl.a. pga. støy. Korridoren er tenkt å brukes til lek med balløkke, etc. og bør inneholde både «grønne og blåe» elementer med utgangspunkt i de åpne bekker som drenerer området per i dag. Ideen er å ha et samspill mellom grønnstruktur, lekemuligheter

	for unge og rekreasjon/stimulanse for de eldre i bo- og velferdssenteret.
Hensynssone grønnstruktur - H540_2	**Grøntdag fra Fagerdalen til Jektedalen på Fagernes** opprettholdes og gir mulighet for atkomst til moen. De grønne korridorene skal strukturere fremtidige boligfelt på Fagernes og nordover.
Hensynssone grønnstruktur - H540_3	**Alleen** langs en jordbruksveg beholdes som et viktig landskapselement. Alleen bør knyttes til stinettet som fører opp på moen.
Hensynssone landskap - H550_1	**Nordbotndalen** Det tillates ikke oppføring av bygninger og anlegg, herunder vegbygging og masseuttak og anlegg som kan medføre forurensning på noen måte. Før det avvirkes skog eller før det foretas nydyrking på sammenhengende arealer større enn 5 da må det foreligge en driftsplan som skal godkjennes av kommunen. Driftsplanen gis også den kommunale enheten for friluftspørsmål til uttalelse. Skjøtsel av dette området skjer i samråd med landbruksavdelingen og Vann- og avløpsenheten.
Hensynssone landskap - H550_2	**Steingjerde på Fagernes** Det 275 m lange steingjerde markerer en gammel eiendomsgrense og skal ikke forandres eller ødelegges. Den skal tas være på som landskapselement.
Hensynssone landskap - H550_3	**Steingjerde på Fagernes** Det 65 m lange steingjerde som markerer eiendomsgrensen skal ikke forandres eller ødelegges. Den skal tas være på som landskapselement.
Hensynssone landskap – H550_4	**Nesset foran Leirbakken** Inngrep i høystaudeskog og gråorheggeskog samt

	tilgrensende sandstrand må unngås.
Hensynssone naturmiljø - H560_1	**Storfosselva og Bjørnskarelva (vernede vassdrag)** Hensynssonen omfatter kroksjøer, flomdammer og meandrerende elvepartier. Sporene som elven har etterlatt i landskapet, ligger i hensynssonen og må tas hensyn til ved eventuelle tiltak. Hensynssonene rammes inn av forbudsgrense for vassdrag.
Hensynssone naturmiljø - H560_2	**Endemorenen på Ramfjordmoen** Hensynssonen omfatter et kvartærgeologisk viktig område som fortsettes sørover i en flere kilometerlang sammenhengende sidemorene på sydøst siden av dalen. Nedsmeltingslandskapet vest for endemorenen og sanduren øst for endemorenen er sterkt forstyrret av menneskelig aktivitet. Kun en liten del av sanduren tas med i den nordvestlige delen av hensynssonen. Endemoren ble vurdert vernet av Fylkesmannen i siste planforslaget (1993).
Hensynssone naturmiljø - H560_3	**Bløtbunnsområder i strandsonen i Nordbotn** Strandsone i en bukt som ligger godt skjermet. Det er en større strandflate >500.000m2 som er næringsområde for stedegne vadefugl og andefugl. Dersom det søkes om tiltak i denne sonen må det avveies mot intensjonen i hensynssonen.
Hensynssone naturmiljø - H560_4	**Sørbotnelva** Hensynssonen omfatter elvebreddene og deler av elvedelta. Hensikten er å gi elven spillerom for å danne et elvelandskap med ulike biotoper/habitater uten menneskelig inngrep. Hensynssonene rammes inn av forbudsgrense for vassdrag.

Hensynssone kulturmiljø - H570_1	**Fangstanlegg** Hensynssonen rundt det freda fangstanlegget skal sikre de fredete kulturminnene. Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen uten en godkjenning av regional kulturminnemyndighet.
Hensynssone kulturmiljø - H570_2	**Fangstanlegg** Hensynssonen er et område med høyt potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Det må ikke legges til rette for bruk og inngrep i hensynssonen som kan skade hittil ukjente automatisk freda kulturminner.
Hensynssone kulturmiljø - H570_3	**Kalvebakkelva** Hensynssonen rundt det freda fangstanlegget skal sikre de fredete kulturminnene. Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen uten en godkjenning av regional kulturminnemyndighet.
3. BÅNDLEGGINGSSONE (§ 11-8D)	
Planbestemmelser for «Hensynssone H710_1» gjøres ikke gjeldende før etter mekling eller avgjørelse i departementet. Enn så lenge er båndleggingssonen for østre trasé for E8 uten rettsvirkning på plankartet.	
Hensynssone for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven **H710_1** Østre trasé for E8 er lagt inn som en 200m bred korridor i påvente av en regulering. Linjeføringen er i tråd med det østre alternativet som beskrevet og utredet i kommunedelplan for E8 fra Sørbotn til Laukslett i 2007/2008. Båndlegging er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år. Det kan ikke gjøres noen form for inngrep eller tiltak i sonen uten tillatelse fra Tromsø kommune og States vegvesen.	I reguleringsplanprosessen for E8-traséen må det utredes nærmere hvordan en forstyrrelse av forskningsvirksomheten på Ramfjordmoen grunnet elektromagnestisk støy kan unngås. Forskningsanlegget må også skjermes for bil- og gatelys. Planen må utarbeides i tråd med disse resultatene.
Hensynssone for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven **H710_2** Båndlegging av område H710_2 skjer i påvente av reguleringsplan 1747 «Hundbergan industriområdet» som er under arbeid.	

Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner **H730_1** **Fangstanlegget på moreneryggen på Breivikeidet** er en del av et stort fangstanlegg som går videre innover Breivikeidet. Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Troms fylkeskommune v/kulturvernavdelingen. **H730_2** **Fortsettelsen av fangstanlegget på moreneryggen på Breivikeidet.** Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Troms fylkeskommune v/kulturvernavdelingen. **H730_3-5** **De tre Kalvebakk-broene** er fredet i medhold av kulturminneloven og må sees på som et sammenhengende veghistorisk kulturmiljø. Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Troms fylkeskommune v/kulturvernavdelingen. **H730_6-14** Hensynsoner H730_6-14 inneholder **automatisk freda kulturminner** etter kulturminneloven. Med til et automatisk freda kulturminne hører en **sikringssone** som enten avgrenses individuelt eller som automatisk vil omfatte et fem meter bredt belte regnet fra kulturminnets synlige ytterkant. Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Troms fylkeskommune v/kulturvernavdelingen	

Byutviklingssjefen/rf/gk

Grunnkart

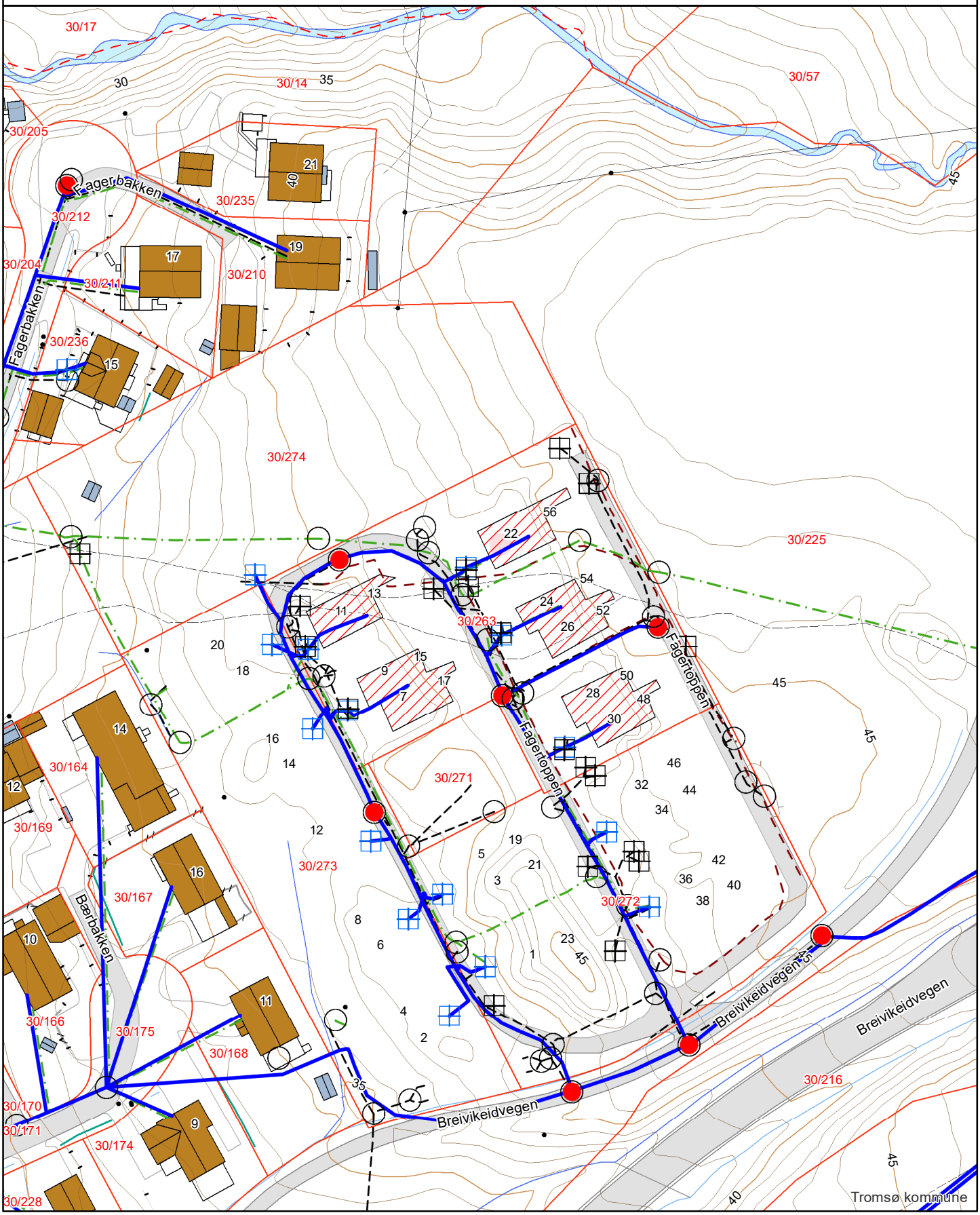
Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3589 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Grunnkart

Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3589 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

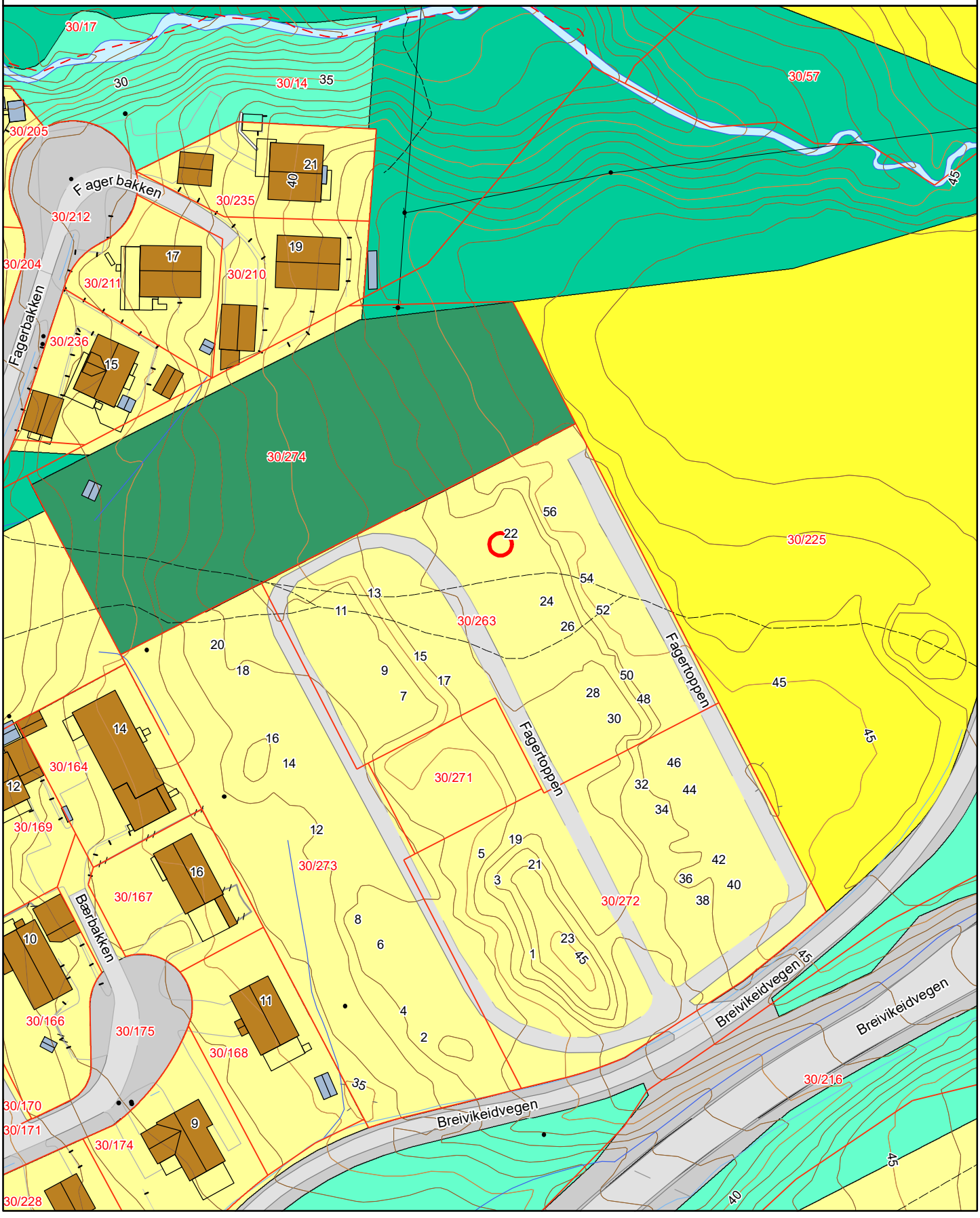
Kommunedelplan

Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	0210	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	26.3.2014	Dato:	2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Stikkrenne

Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Elvekant

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

Kp Arealformålgrense

Boligbebyggelse nåværende

Boligbebyggelse framtidig

Uteoppholdsareal, framtidig

Veg nåværende

Blågrønn struktur nåværende

Blågrønn struktur framtidig

Kp Område

Kommuneplan

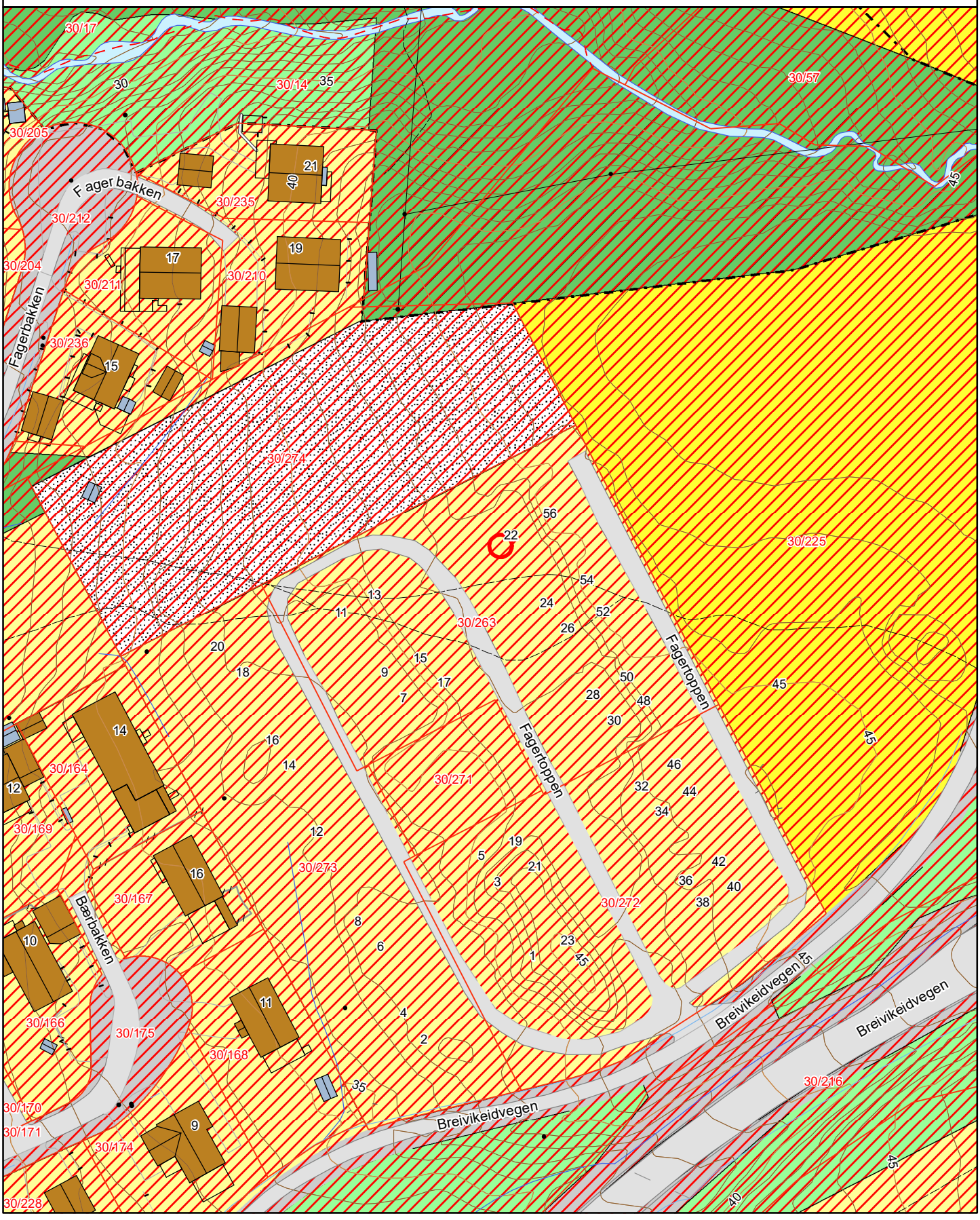
Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Stikkrenne

Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Elvekant

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

Kp Angitt hensynssone

Feil eller ingen verdi

Boligbebyggelse nåværende

Boligbebyggelse framtidig

Veg nåværende

Grønnstruktur nåværende

Grønnstruktur framtidig

Tromsø kommune
Byutvikling

REGULERINGSBESTEMMELSER – PLAN 1848 – DETALJREGULERING RAMFJORD, BÆRBAKKEN

Dato: 10.02.2017
Dato for siste revisjon: 09.05.2018
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 29.08.2018
Mindre endring, formannskapet sak 106/09 pkt. 1.1.i) 09.04.2019

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse, konsentrert boligbebyggelse, BKS1-4

1.2 Renovasjonsanlegg, f_BRE

1.3 Uteoppholdsareal, f_BUT1-2

1.4 Lekeplass, f_BLK1

1.5 Lekeplass, f_BLK2

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg, o_SV1-3

2.2 Veg, f_SV4

2.3 Annen veggrunn, grøntstruktur, o_SVG2

2.4 Annen veggrunn, grøntstruktur, f_SVG1

III

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:

3. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESOMRÅDER

3.1 Bestemmelsesområde SD1-7, snødeponi

3.2 Infrastruktursoner H410 1-2

IV

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

FELLESBESTEMMELSER

a) Estetiske hensyn:

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.

b) Universell utforming:

Atkomst til boligene og til uteoppholdsarealene skal være tilgjengelig iht. prinsippene for universell utforming. Bygninger, uterom og trafikkanlegg skal utformes etter Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B - Tilgjengelighet for alle, og TEK17.

c) Kulturminner:

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 kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

d) Støy i anleggsfasen:

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4

a) Områdene er avsatt til konsentrert boligbebyggelse

b) Det tillates inntil 40 boenheter innenfor byggeområdene

c) Maksimal byggehøyde for bebyggelse er fastsatt til åtte meter gesimshøyde og ni meter mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Det tillates tekniske installasjoner inntrukket fra gesimskant over angitt byggehøyde.

e) Boliger skal etableres med en stille side (Lden < 55db). Soverom og rom for støyfølsom bruk skal ligge mot stille side.

f) Balkonger og verandaer skal plasseres mot stille side slik at det oppnås støynivå lavere enn Lden < 55db).

g) Felles uteareal og lekeplasser skal ha vegtrafikkstøy lavere enn Lden 55db.

h) Det skal avsettes to overdekkete sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor byggeområdene.

i) Det skal avsettes minimum 1,25 biloppstillingsplass per boenhet innenfor byggeområdene.

j) Det skal etableres ladefasiliteter til alle parkeringsplasser.

k) Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor byggeområdene, også utenfor byggeområdenes byggegrense.

1.2 Renovasjonsanlegg, felles BRE

a) Området er avsatt til felles renovasjonsanlegg.

1.3 Uteoppholdsareal, felles BUT1-2

a) Områdene er avsatt til felles uteopphold for boligene innenfor planområdet.

b) Det tillates møblering, beplantning og enkle konstruksjoner innenfor uteoppholdsarealene.

1.4 Lekeplass, felles BLK1

a) Området er avsatt til kvartalslekeplass for bydelen/nærområdet.

1.5 Lekeplass, felles BLK2

a) Området er avsatt til felles nærlekeplasser for bebyggelsen innenfor planområdet.

b) Det tillates møblering, beplantning og enkle konstruksjoner inkludert lekeapparater innenfor lekeplassen.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg, offentlig SV1-3

a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal- vegareal med gangsoner.

2.2 Veg, felles SV4

a) Arealene er avsatt til felles trafikkarealer - kjøreveg og gangsoner for boligene innenfor planområdet.
b) Det tillates anlagt offentlig infrastruktur i grunnen innenfor trafikkareal.
c) Det skal sikres tilgang til det offentlige ledningsnettet for vedlikehold og reparasjoner.

2.3 Annen veggrunn grøntstruktur, offentlig SVG2

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkarealer – annen veggrunn grønt

b) Det tillates oppføring av nødvendig støttemur, belysning og andre trafikale tilpasninger innenfor trafikkarealet.

2.4 Annen veggrunn grøntstruktur, felles SVG1

a) Arealene er avsatt til felles trafikkarealer – annen veggrunn grønt

b) Det tillates oppføring av nødvendig støttemur, belysning og andre trafikale tilpasninger innenfor trafikkarealene.

4. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Bestemmelsesområde SD1-7, snødeponi

a) Områdene er avsatt til snødeponi.

4.2 Hensynssoner – Infrastruktursoner H410 1-2

a) Områdene er avsatt hensynssone – Infrastruktursone

b) Det tillates anlagt offentlig infrastruktur i grunnen innenfor hensynsonene

c) Det skal sikres tilgang til det offentlige ledningsnettet for drift og vedlikehold.

V

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

a) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal offentlig og felles trafikkareal, o_SV1-3 og f_SV4 være opparbeidet. Opparbeidelse skal inkludere fortau, gang- og sykkelløsning og nødvendig belysning.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal opphøyet gangfelt, fotgjengerovergang i krysset Moreneveien og Fv91, vist i planens trafikkutredning, og gangsystem langs Morenevegen på begge sider av Fv91 være

opparbeidet. Ved søknad om igangsettingstillatelse for det ovenfor nevnte tiltaket skal det vedlegges tekniske planer og gjennomføringsavtale godkjent av Statens vegvesen.

c) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal passeringsfelt langs Fv91 og avkjørsel til o_SV1, vist i planens trafikkutredning, være opparbeidet. Ved søknad om igangsettingstillatelse for det ovenfor nevnte tiltaket skal det vedlegges tekniske planer og gjennomføringsavtale godkjent av Statens vegvesen.

d) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal høyspentledning over byggeområdene være nedgravet.

e) Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at overstående rekkefølgekrav blir oppfylt. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt..

Dokumentasjonskrav til søknad om igangsettingstillatelse:

- Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.
- Detaljert uteromsplan for lekeplass og boligblokk i målestokk 1:200, i samsvar med uteromsplan av 19.03.2018. Planen skal vise bebyggelse og anlegg, tilpasning til terreng, adkomst til boliger, uteoppholdsarealer, lekeplass, terrengbehandling, overflatematerialer, avfallshåndtering, sykkel- og gjesteparkering.
- Detaljert støyprosjektering som viser avbøtende tiltak på støyutsatte uteoppholdsareal og boligfasader. Avbøtende tiltak skal følge anbefalinger gitt i planens vedlagte støyutredning.
- Godkjente planer for vann- og avløpsløsninger, herunder omlegging av rørbaner, slukkevannkapasitet og overvannshåndtering, på bakgrunn av planens vedlagte VAO-rammeplan). Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.
- Riggplan som viser oppstilling av maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg, samt oversikt over ferdselsveier, transportveier og områder for lasting og lossing.
- Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse, på bakgrunn av planens vedlagte grunnundersøkelse, dokumenteres avbøtende tiltak tilknyttet tele i grunnen.

Infrastruktur og felles arealer innenfor og utenfor planområdet:

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før følgende elementer er opparbeidet:

- Kvartalslekeplass f_BLK1, jf. uteromsplan av 19.03.2018.
- Nærlekeplass f_BLK2, jf. uteromsplan av 19.03.2018.
- Løsning for avfallshåndtering og snødepot, jf. uteromsplan av 19.03.2018
- Løsninger for slukkevann, og vann og avløp i henhold til VOA rammeplanen av 22.03.2018, tilknyttet offentlig nett.

Oversiktskart

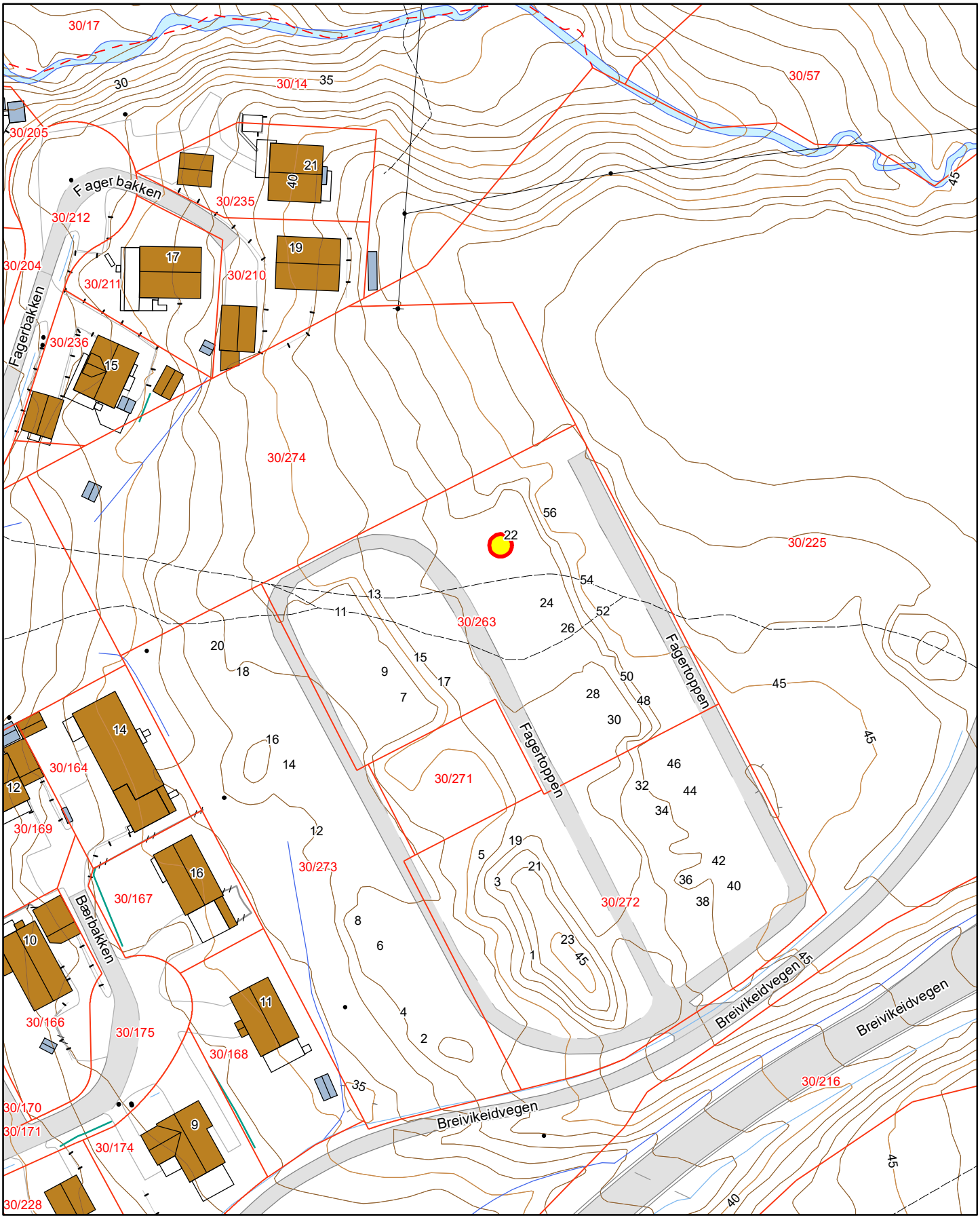
Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3589 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

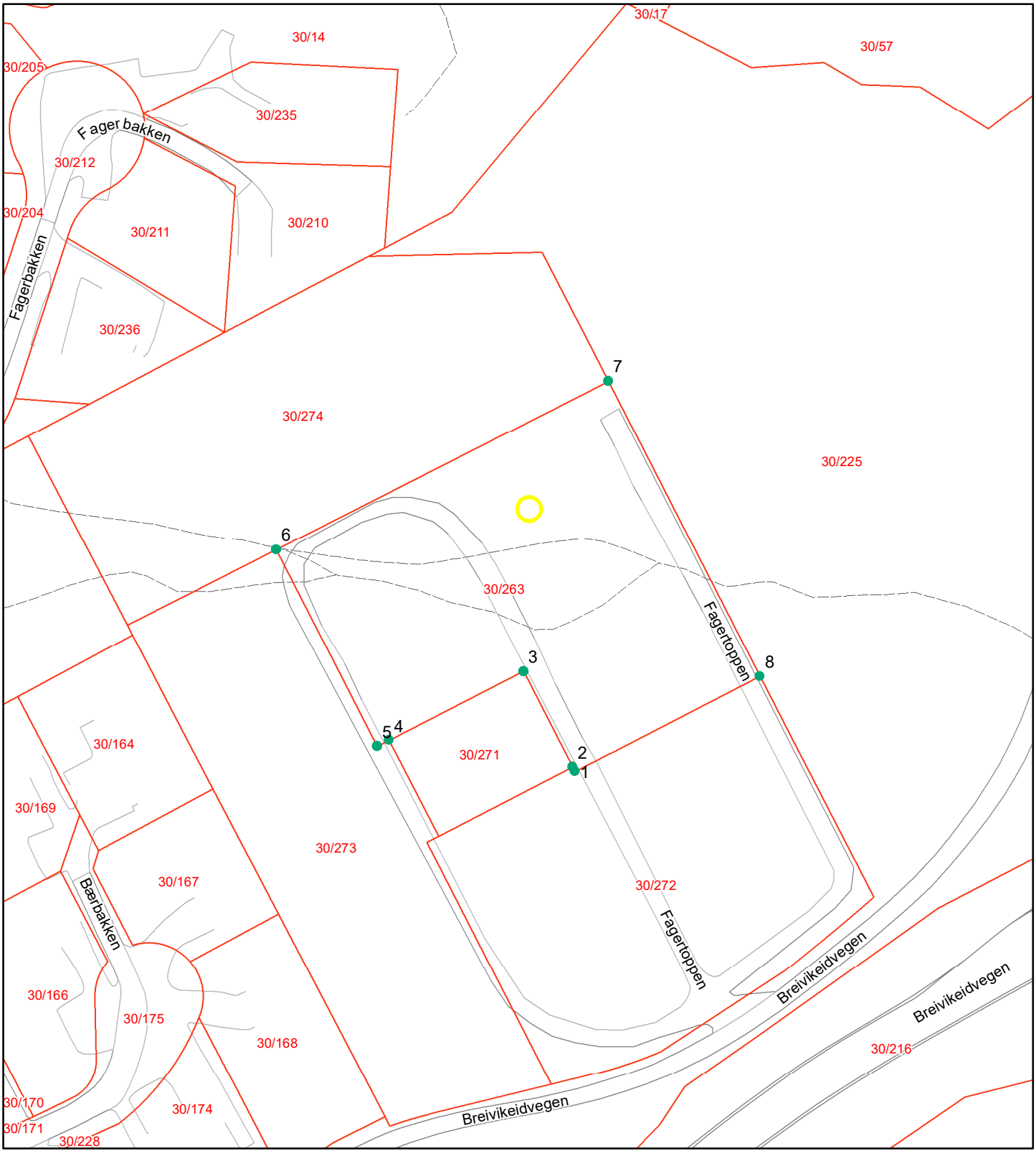
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3589 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.5.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3589.4		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7722729.54	663140.47	Annen terrengdetalj	0.94	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	7722730.38	663140.04	Annen terrengdetalj	19.85	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	7722748.02	663130.94	Annen terrengdetalj	27.8	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	7722735.31	663106.21	Annen terrengdetalj	2.5	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	7722734.17	663103.99	Annen terrengdetalj	40.81	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	7722770.46	663085.32	Jord	68.72	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	7722801.53	663146.61	Jord	61.21	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	7722747.1	663174.61	Annen terrengdetalj	38.39	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-30/263/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.12.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELIAS LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	16.11.2022	16.11.2022	22/02409	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300988977	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	FA - Ferdigattest

Bygning 300988977: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	289.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	289.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.12.2021	03.01.2022
EB - Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022
EB - Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022
EB - Endre bygningsdata	16.11.2022	16.11.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.01.2023	18.01.2023
FA - Ferdigattest	22.03.2024	25.03.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	U0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	103.0	0.0	103.0	0.0
U01	1	108.0	0.0	108.0	0.0
H02	0	78.0	0.0	78.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagertoppen	22		9027 RAMFJORDBOTN

Pågående regulering

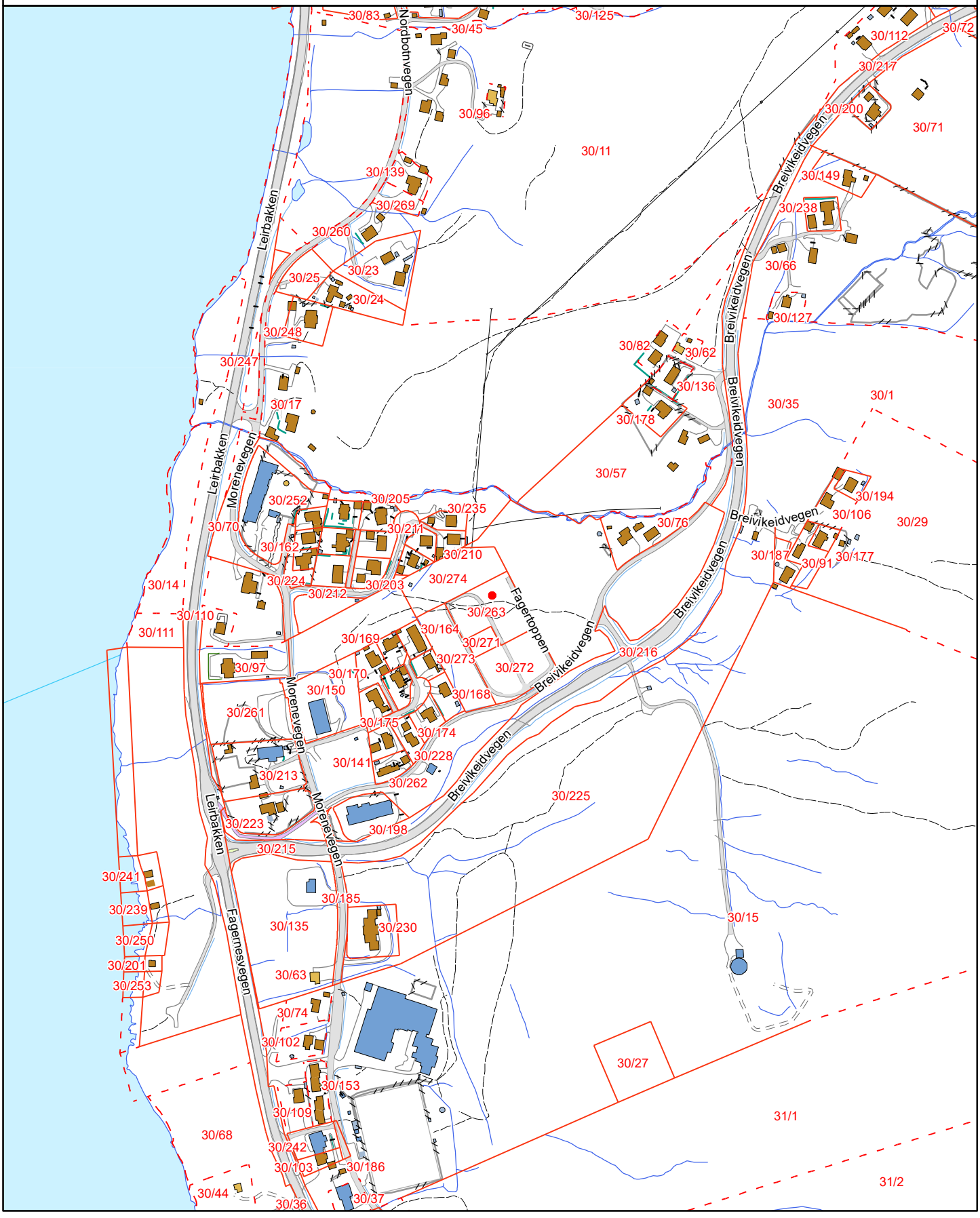
Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



Reguleringsplan

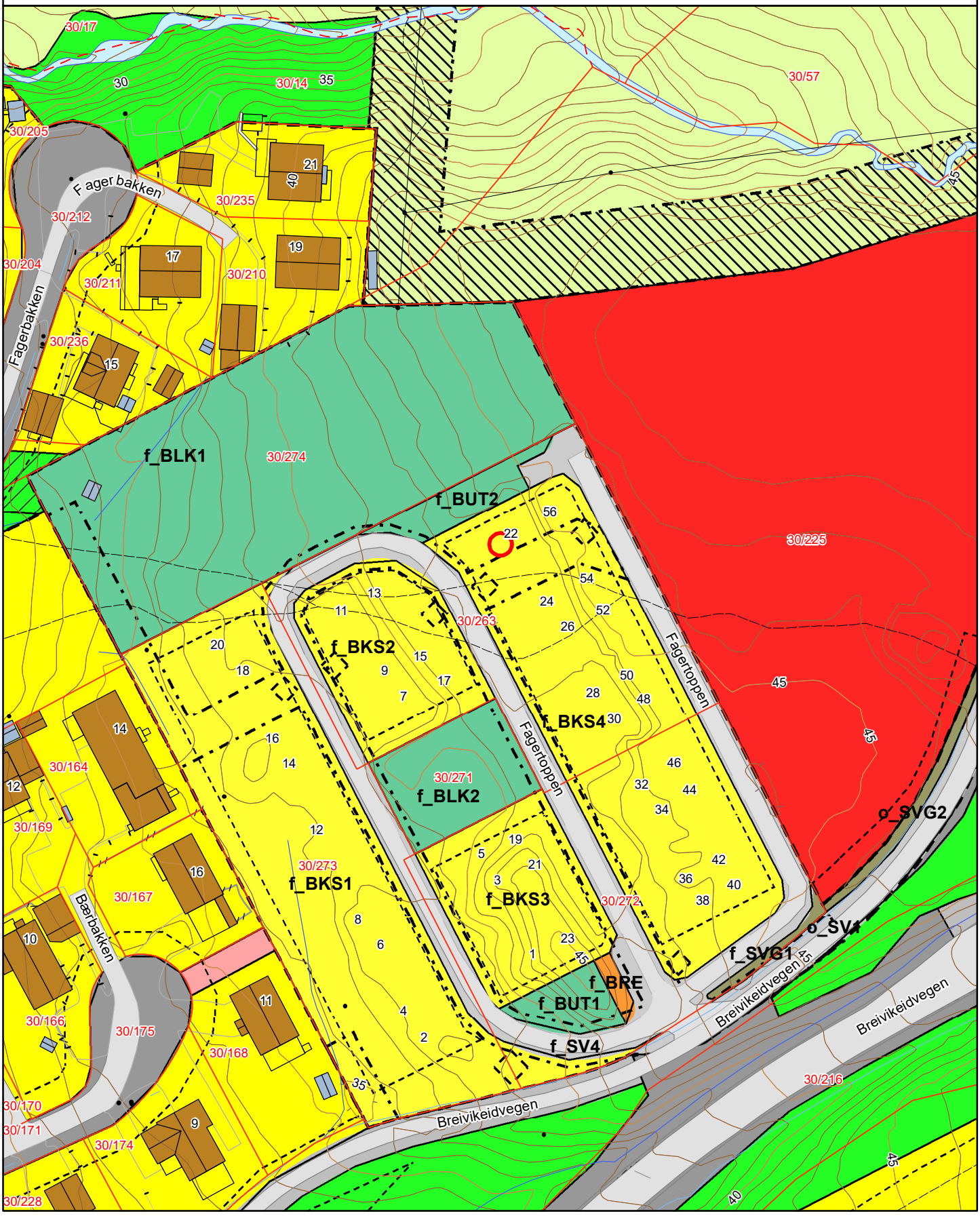
Adresse: Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 30/263/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1848
Ikrafttredelsesdato: 29.8.2018

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-26

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Stikkrenne

Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Elvekant

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Formålgrense

Andre bestemmelseshjemler

510 - Høyspenningsanlegg

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

2010 - Veg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for jord- og skogbruk

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles lekeareal for barn

TROMSØ KOMMUNE
POSTBOKS 6900
9299 TROMSØ

Kartverket

Deres ref.:	Sak:	Dato:
42000001	21714965	12.12.2022

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2022/1401714/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside http://seeiendom.kartverket.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

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.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2015/417167-1/200 12.05.2015	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:225
2020/787494-1/200 01.01.2020 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:1902 GNR:30 BNR:263
2022/1401714-1/200 09.12.2022 21.00	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 162/1642 SNR: 2 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 92/1642 SNR: 3 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 121/1642 SNR: 4 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 68/1642 SNR: 5 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 121/1642 SNR: 6 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 68/1642 SNR: 7 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 121/1642 SNR: 8 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 68/1642

SNR:	9
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	121/1642
SNR:	10
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	68/1642
SNR:	11
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	162/1642
SNR:	12
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	92/1642
SNR:	13
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	121/1642
SNR:	14
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	68/1642
SNR:	15
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	121/1642
SNR:	16
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	68/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 1

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 162/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 2

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendomnene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 92/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 3

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 121/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 4

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.02.2016	VEDERLAG: NOK 7 100 000
	ELAR INVEST AS
	ORG.NR: 997 427 920
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
05.04.2019 21.00	RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
	ORG.NR: 952 706 365
	OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/586827-1/200	**PANTEDOKUMENT**
23.05.2019 21.00	BELØP: NOK 150 000 000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
	ORG.NR: 952 706 365
	OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200	**SEKSJONERING**
09.12.2022 21.00	OPPRETTET SEKSJONER:
	SNR: 4
	FORMÅL: Bolig
	TILLEGGSDEL: Bygning
	SAMEIEBRØK: 68/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 5

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 121/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 6

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 68/1642

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.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200 05.02.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 7 100 000 ELAR INVEST AS ORG.NR: 997 427 920 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200 05.04.2019 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365 OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/586827-1/200 23.05.2019 21.00	**PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK 150 000 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365 OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200 09.12.2022 21.00	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 7 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 121/1642

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.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 8
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 68/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 9

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 121/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 10

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200 05.02.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 7 100 000 ELAR INVEST AS ORG.NR: 997 427 920 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendomene.

2019/406260-1/200 05.04.2019 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365 OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/586827-1/200 23.05.2019 21.00	**PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK 150 000 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365 OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200 09.12.2022 21.00	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 10 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 68/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 11

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 162/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 12

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 12
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 92/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 13

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 13
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 121/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 14

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200
05.02.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 100 000
ELAR INVEST AS
ORG.NR: 997 427 920
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200
05.04.2019 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/586827-1/200
23.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200
09.12.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 68/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 15

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.02.2016	VEDERLAG: NOK 7 100 000
	ELAR INVEST AS
	ORG.NR: 997 427 920
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
05.04.2019 21.00	RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
	ORG.NR: 952 706 365
	OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/586827-1/200	**PANTEDOKUMENT**
23.05.2019 21.00	BELØP: NOK 150 000 000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
	ORG.NR: 952 706 365
	OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200	**SEKSJONERING**
09.12.2022 21.00	OPPRETTET SEKSJONER:
	SNR: 15
	FORMÅL: Bolig
	TILLEGGSDEL: Bygning
	SAMEIEBRØK: 121/1642

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.

Kommune: 5401 TROMSØ
Gnr: 30 Bnr: 263 Snr: 16

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/107392-1/200 05.02.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 7 100 000 ELAR INVEST AS ORG.NR: 997 427 920 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2019/406260-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/406260-1/200 05.04.2019 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365 OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/586827-1/200 23.05.2019 21.00	**PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK 150 000 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365 OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:30 BNR:263 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/1401714-1/200 09.12.2022 21.00	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 16 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 68/1642

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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613685461
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
997427920	ELAR INVEST AS		Innlandsvegen 497, 9021 TROMSDALEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5401	30	263

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	30	263	0	1	162 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	2	92 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	3	121 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	4	68 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	5	121 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	6	68 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	7	121 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	8	68 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	9	121 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	10	68 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	11	162 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	12	92 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	13	121 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	14	68 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	15	121 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	30	263	0	16	68 / 1642	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 1401714
- 5 DES 2022
STATENS KARTVERK

Marianne Orre Lund

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TROMSØ(5401)	Rådhuset, PB 6900, 9299 TROMSØ	Guri A. Woll

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ramfjord Boligutvikling AS	822294812	erik@nfa.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Innlandsvegen 497	9021	TROMSDALEN	48144456

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	TROMSØ	30	263	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997427920	ELAR Invest AS	1/1

4.

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

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	162	B	13	B	121	B												
2	B	92	B	14	B	68	B												
3	B	121	B	15	B	121	B												
4	B	68	B	16	B	68	B												
5	B	121	B																
6	B	68	B																
7	B	121	B																
8	B	68	B																
9	B	121	B																
10	B	68	B																
11	B	162	B																
12	B	92	b																
Sum tellere:		1642		Nevner =		1642													

Dato	Innsenderens underskrift
01.11.2022	For Ramfjord Boligutvikling AS, Erik Inge Larsen, styreleder Erik-Inge Larsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

Fra sameiets tomt 30/263 skal det fradeles parseller til to byggetrinn.
De tre byggetrinnene skal ha en felles forpliktelse til å drifte strøkslekeplass beliggende på parsell av 5401/30/225.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) [X] hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
01.11.2022	For Ramfjord Boligutvikling AS, Erik Inge Larsen, styreleder x Erik-Inge Larsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tromsø, 01.11.2022	x Erik-Inge Larsen	For ELAR Invest AS , Erik-Inge Larsen, styreleder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	TROMSØ	30	263	

Dato	Underskrift	Stempel
16.11.22	Erik-Inge Larsen	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN

Dato	Innsenderens underskrift
01.11.2022	For Ramfjord Boligutvikling AS, Erik Inge Larsen, styreleder x Erik-Inge Larsen

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
01.11.2022	For Ramfjord Boligutvikling AS, Erik Inge Larsen, styreleder x Eik-Inge

SEKSJONERINGSKART

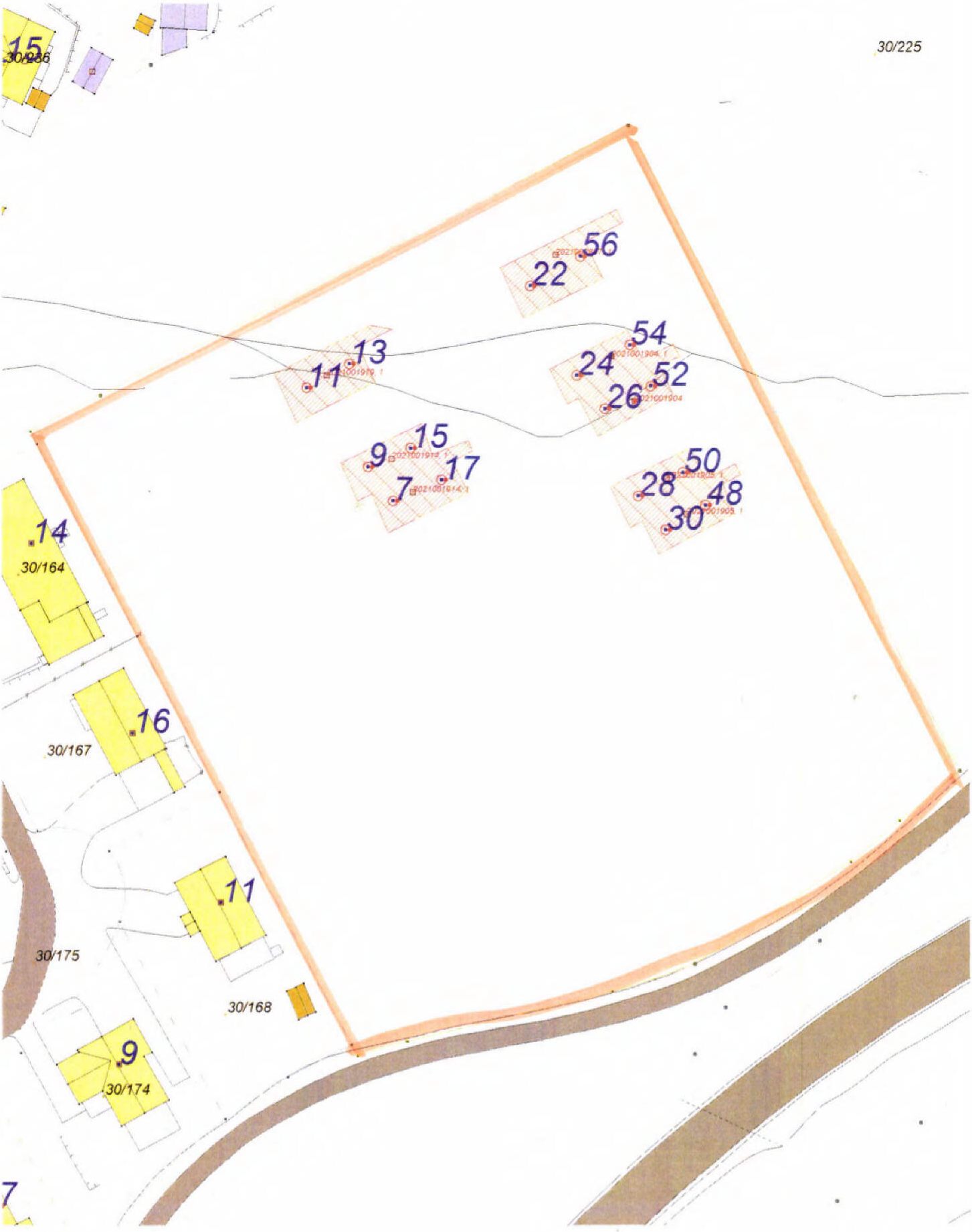
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:750
Dato: 15.11.2022

Adresse: Fagertoppen 22-30,44-56, 7-17
Gnr/Bnr : gnr. 30 bnr. 263

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

Seksjoneres
Fellesareal

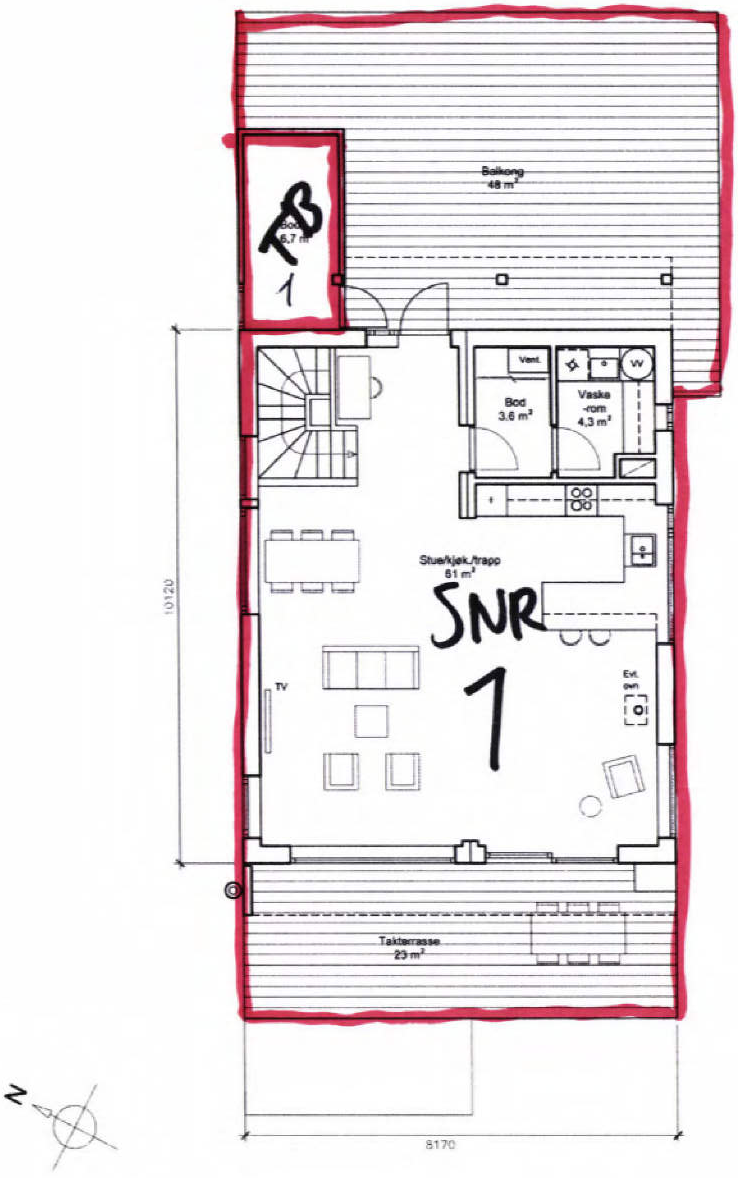


- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

"BYGG A"

BID: 300988977

Fagertoppen: 56 (H0101)



Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 6A og 6B

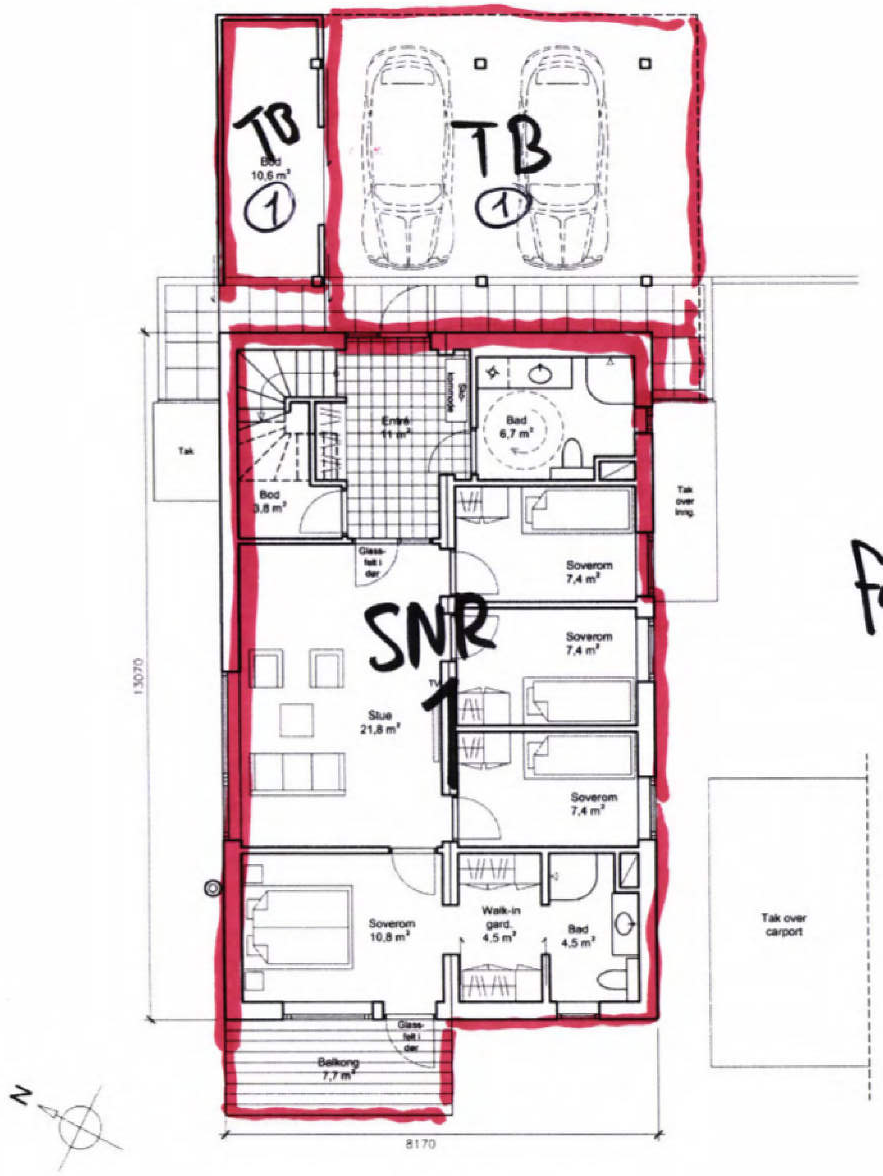
Forprosjekt: Plantegning etasje 2

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDR./SJEDER	KONSTRUERT TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	TEGNUNGSNAVN

17.12.2021

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.



BID: 300988977

Fagertoppen 56 (H0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 6A og 6B

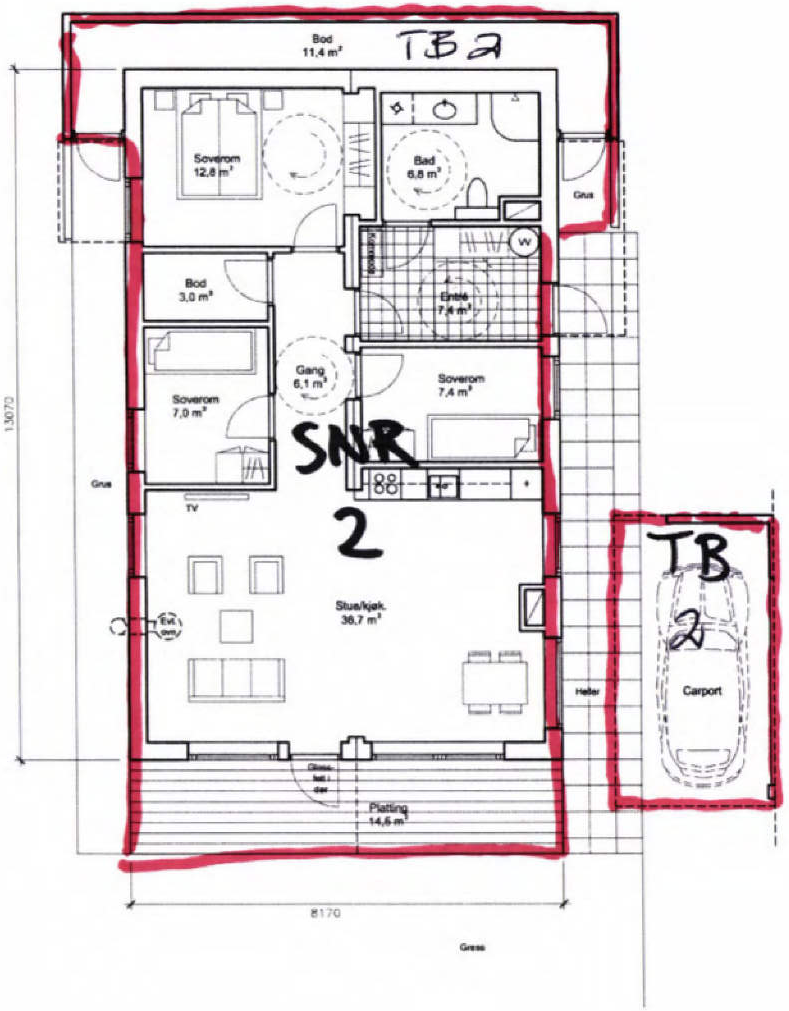
Forprosjekt: Plantegning etasje 1

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.





BID: 300988977

Fagertoppen 22 (U0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS Fagertoppen Bolig 5A og 5B Forprosjekt: Plantegning	QVORTRUP ARKITEKT AS Mob: +47 45 404 486 Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG / TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.



Bolig 3A,3C,3E

Bolig 3B,3D,3F

"BYGG B"

BID: 300989244
Fagertoppen 54 (H0101)

BID: 300989249
Fagertoppen 48 (H0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 3A, 3C og 3E.

Forprosjekt: Plantegning etasje 2

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021



Bolig 3A,3C,3E

Bolig 3B,3D,3F

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

"BYGG B"

BID: 300989244
Fagertoppen. 54 (H0101)

BID: 300989249
Fagertoppen 48 (H0101)

-9-

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 3A, 3C og 3E.

Forprosjekt: Plantegning etasje 1

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDAG/LEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR.	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR.

17.12.2021

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.



"BYGG B"

BID: 300989244
Fagertoppen 24 (U0101)

BID: 300989249
Fagertoppen 26 (U0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 1A,1C og 1E

Forprosjekt: Plantegning

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

3



Bolig 3A,3C,3E

Bolig 3B,3D,3F

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

"BYGG C"

BID: 300989238
Fagertoppen 50 (H0101)

BID: 300989232
Fagertoppen 48 (H0101)

8

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 3A, 3C og 3E.

Forprosjekt: Plantegning etasje 2

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021



Bolig 3A,3C,3E

Bolig 3B,3D,3F

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

"BYGG C"

BID: 300989238
Fagertoppen 50 (H0101)

BID: 300989232
Fagertoppen 48 (H0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 3A, 3C og 3E.

Forprosjekt: Plantegning etasje 1

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
NQ	NQ	
DATO	MÅLESTOKK	
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
OPPDRAGSNR.	FAG	TEGNINGSNR.	REVISJONSNR.

17.12.2021

B

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.



"BYGG C"

BID 300 989 238
Fagertoppen 28 (U0101)
BID 300 989 232
Fagertoppen 26 (U0101)

Bolig 1A,1C,1E

Bolig 1B,1D

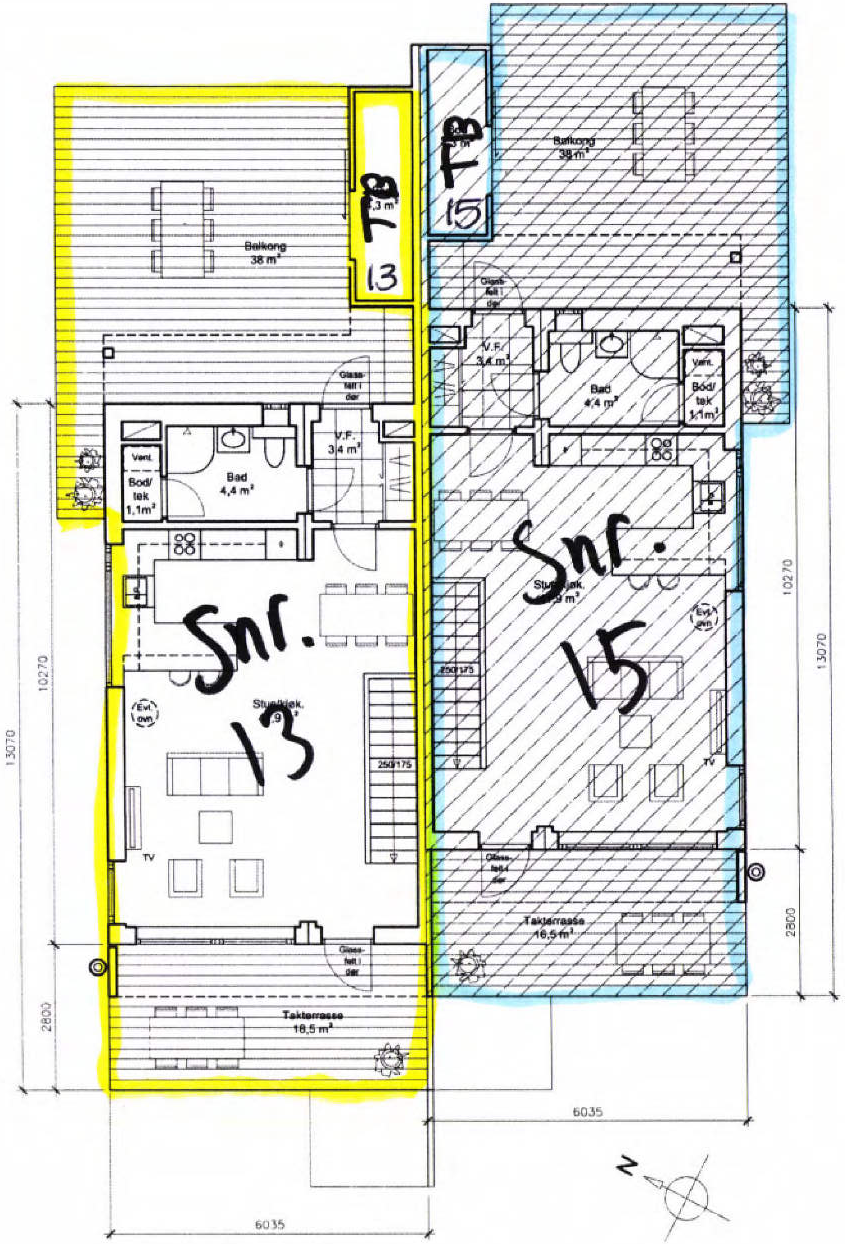
Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 1A,1C og 1E

Forprosjekt: Plantegning

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG / TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021



Bolig 3A,3C,3E Bolig 3B,3D,3F

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

"BYGG G"

BID: 300989100
Fagertoppen 15 (H0101)

BID: 300989109
Fagertoppen 17 (H0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 3A, 3C og 3E.

Forprosjekt: Plantegning etasje 2

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OMRÅDEKODE	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

3



Bolig 3A,3C,3E

Bolig 3B,3D,3F

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

"BYGG G"

BID: 300989100
Fagestoppen 15 (H0101

BID: 300989109
Fagerstoppen. 17 (H0101)

21

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 3A, 3C og 3E.

Forprosjekt: Plantegning etasje 1

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.



"BYGG G"

BID: 300989100
Fagertoppen 9 (U 0101)

BID: 300989109
Fagertoppen 7 (U 0101)

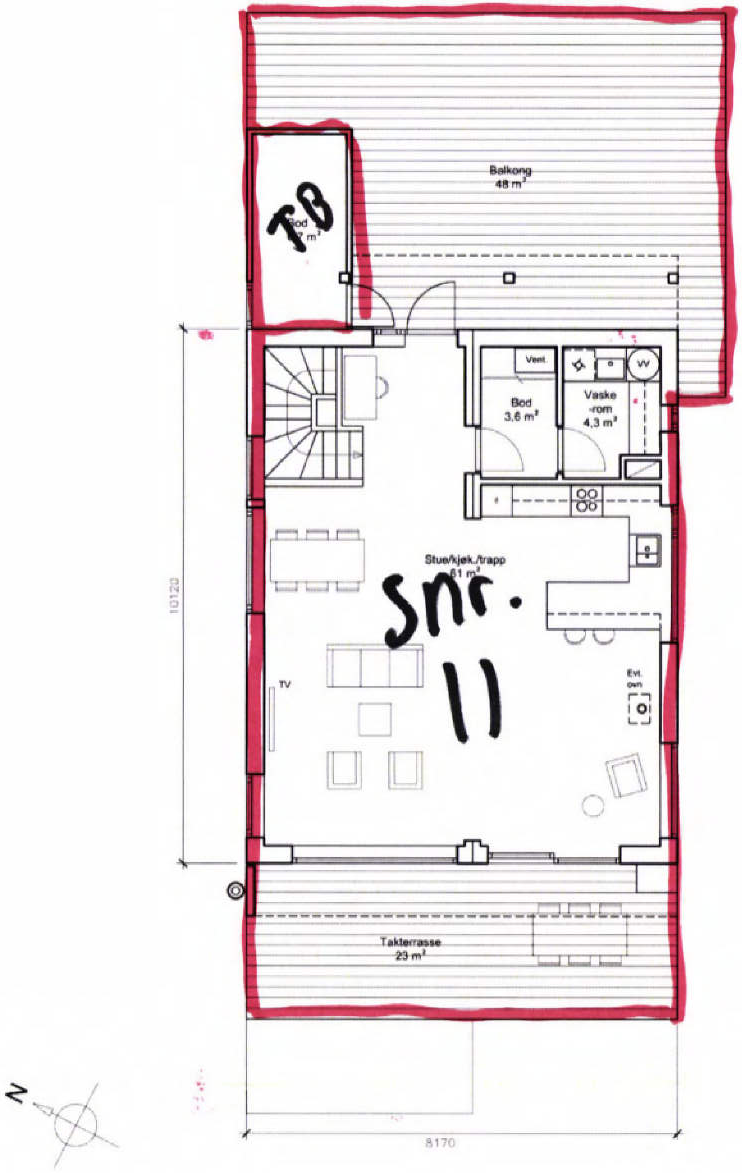
Ramfjorden Boligutvikling AS Fagertoppen Bolig 1A,1C og 1E Forprosjekt: Plantegning	QVORTRUP ARKITEKT AS Mob: +47 45 404 486 Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

NQ	NQ	
OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
DATO	MÅLESTOKK	
OPPDRAGSNR.	FAG	TEGNINGSNR. REVISJONSNR.

17.12.2021

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

HUS "F"



BID: 300989240

Fagertoppen 13 (H0101)

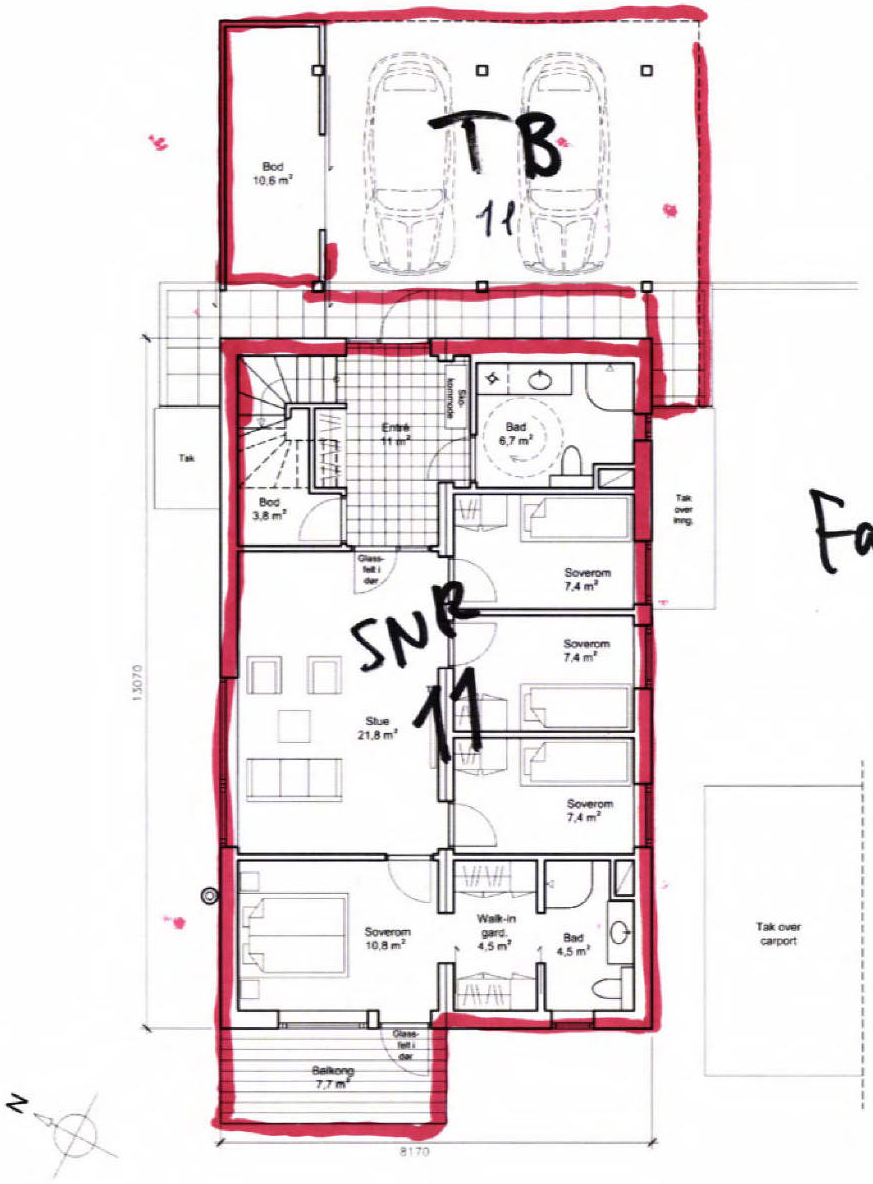
Snr. 11

Ramfjorden Boligutvikling AS Fagertoppen Bolig 6A og 6B Forprosjekt: Plantegning etasje 2	QVORTRUP ARKITEKT AS Mob: +47 45 404 486 Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

OPPDRAG/SLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
NQ	NQ	
DATO	MÅLESTOKK	
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
OPPDRAGSNR	FAG / TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

B



- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

BID 300989240

Fagertoppen 13 (H0101)

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 6A og 6B

Forprosjekt: Plantegning etasje 1

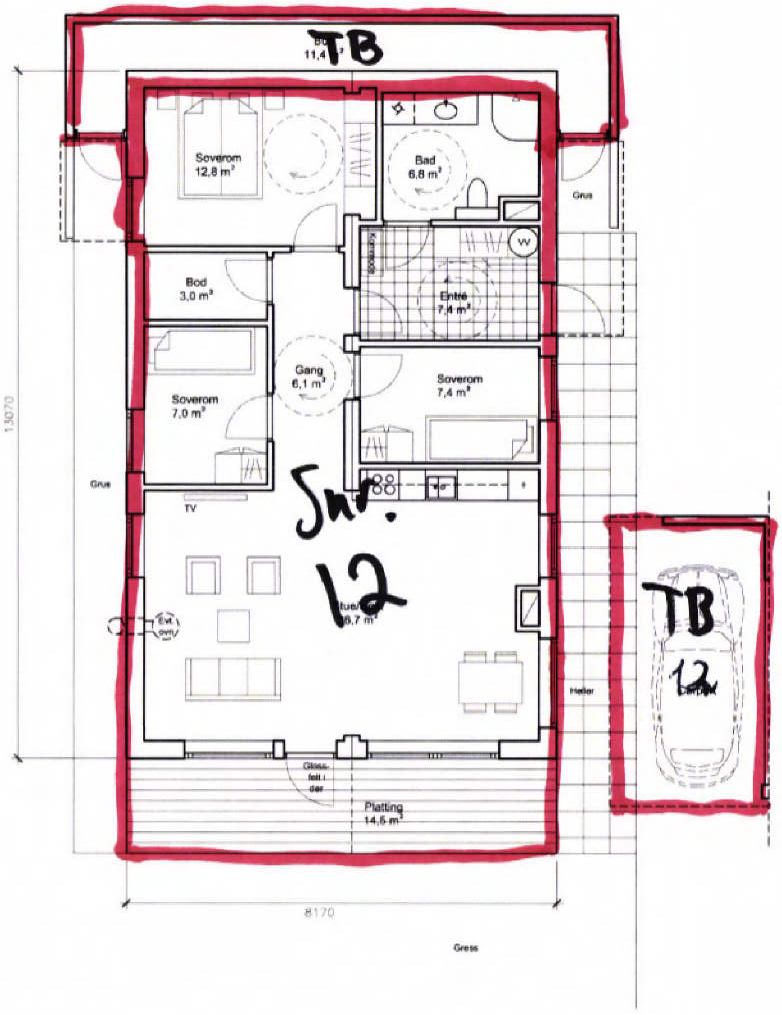
QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
NQ	NQ	
DATO	MÅLESTOKK	
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

B

- Det må påregnes mindre justeringer av tegningene i forbindelse med den videre prosjekteringen, som følge av f.eks. tekniske føringer, konstruksjoner, forskriftskrav etc. Avvik i forhold til tegningene kan også forekomme pga. lokale forskjeller i f.eks. terrengutforming.
- Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.



BID: 300989240

Fagertoppen . 12 (U 0101)

N

Ramfjorden Boligutvikling AS
Fagertoppen
Bolig 5A og 5B

Forprosjekt: Plantegning

QVORTRUP ARKITEKT AS
Mob: +47 45 404 486
Mail: nielsqvortrup@hotmail.com

OPPDRAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV	KONTROLLERT AV
NQ	NQ	
DATO	MÅLESTOKK	
25. okt. 2020	1:100 (A3)	
OPPDRAGSNR	FAG	TEGNINGSNR	REVISJONSNR

17.12.2021

Tromsø kommune

LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA
Postboks 670
9257 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	OPPM-22/02409-4	Guri A. Woll +47 90109700	16.11.2022

30/263, Fagertoppen 22-30, 44-56, 7-17, seksjoneringsvedtak.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 30 / 263 / 0 / 0
Søker: LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA

SØKNAD OM SEKSJONERING

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 22/02409

Type søknad: Seksjoneringssak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

1. Godkjenning av søknaden

I medhold av eierseksjonsloven §§ 7, 8 og 11 godkjennes søknad om seksjonering av eiendommen gnr. 30 bnr. 263

Tillatelsen gjelder oppdeling i 16 seksjoner.

Godkjente dokumenter sendes til tinglysing:	Mottatt dato:	Dok.ref.:
Begjæring	15.11.2022	
Tegninger	15.11.2022	
Situasjonsplan	15.11.2022	

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av alle med rettslig klageinteresse.

Espen Larsen
Leder for geodataenheten

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

BESKRIVELSE OG VURDERING

Saksopplysninger:

Søknaden:
Søknaden gjelder seksjonering av eiendom der det er under oppføring nye boligbygninger. Oppdelingen gjelder bruksenheter som ikke er ferdig utbygd. Det søkes om oppdeling i 16 seksjoner – alle til boligformål. Alle seksjonene har tilleggsareal i form av balkong/terrasse, bod og garasje/carport. Hele tomten er fellesareal.

Tillatelse til bygging:
Nybygg på eiendommen ble godkjent i byutviklingssjefens vedtak i des. 2021" i sak 2021/02857,01904,01905,01914,01979.

Retting i vedleggene til seksjoneringsbegjæringen:
Byutviklingssjefen har – med hjemmel i eierseksjonslovens § 13, 2. setning – utarbeidet ny situasjonsplan. Dette medfører i realiteten ikke til noen endring i forhold til innsendt materiale. Eierbrøkens nevner er endret fra 1504 til 1642.

Buytviklingssjefens vurdering:
Begjæringen ansees å tilfredsstille kravene i eierseksjonslovens § 11.

Det understrekes at tillatelse til seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen.

Videre behandling:
Seksjoneringsbegjæringen vedlagt etasjeplaner og situasjonskart vil bli videresendt til Kartverket, tinglysingen, Hønefoss for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner i grunnboken så snart klagefristen er gått ut. Etter tinglysing vil original seksjoneringsbegjæring og ett komplett sett av vedleggene bli returnert innsender herfra.

Vedlegg:

Kopi til:

Tromsø kommune
Byutvikling

Kartverket Tinglysningen
Postboks 800 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	42000001		06.12.22

OVERSENDELSE AV DOKUMENTER FOR TINGLYSNING

Henvendelse vedrørende seksjonering: Guri Woll, tlf 90109700.

Faktura merkes med bestillernummer 42000001.

Kundenummer 940 101 808.

E-postadr: guri.woll@tromso.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.5.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 30 / 263 / 0 / 2

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	B8	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0210	Kommunedelplan for Ramfjord-området	Kommunedelplan	26.03.2014	B8	Boligbebyggelse

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1848	Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken	Detaljregulering	29.08.2018	f_BKS2	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1848	Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken	Detaljregulering	29.08.2018	f_BKS4	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1848	Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken	Detaljregulering	29.08.2018	f_BUT2	1600 - Uteoppholdsareal
1848	Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken	Detaljregulering	29.08.2018	f_SV4	2010 - Veg

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	Annen fare	H390_3	0142

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.5.2026

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	Annen fare	H390_1	0210

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Støysone	Krav vedr. infrastr.	H410_1	1848

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

4-roms selveierleilighet
Fagertoppen 22, 9027 RAMFJORDBOTN
TROMSØ kommune
gnr. 30, bnr. 263, snr. 2

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4969 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FP3874

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Larsen

MOTAKST

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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Medansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

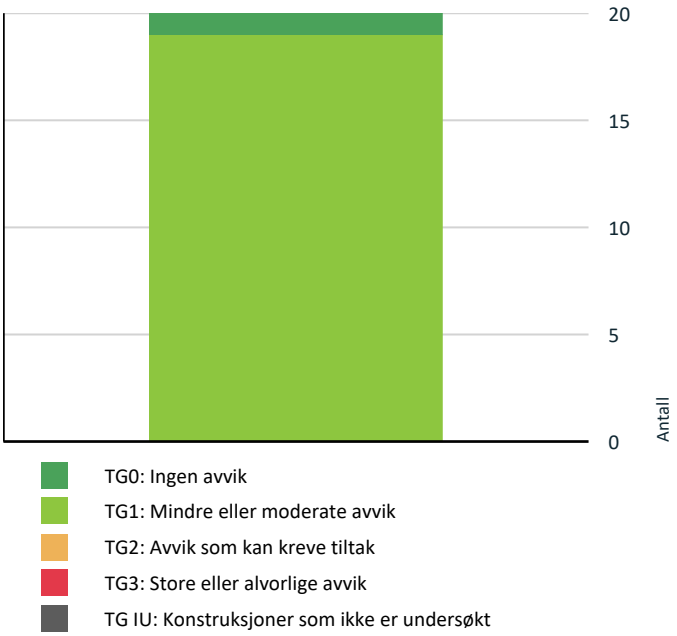
4-roms selveierleilighet

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms selveierleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Bygget ble fikk igangsettelsestillatelse 16.12.2021. og fikk utstedt ferdigattest 22.03.2024.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd.

Standard
Leiligheten har god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Det er montert ekstra fluenetting på alle soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt med kodelås, fra byggeår.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Dører utebod: Takoverbygget malte isolerte dører fra byggeår.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 21,2 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten: taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, grunnmur, drenering og fuktsikring, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger. Bakgrunnen for dette er at disse forholdene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar, jf. eierseksjonsloven § 32, som slår fast at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsdeler og installasjoner.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at sameiet består av et begrenset antall seksjoner. Dette kan innebære at fremtidige større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak knyttet til fellesdeler kan medføre betydelige kostnader per seksjonseier. Slike forhold bør inngå i vurderingen av den økonomiske risikoen forbundet med eiendommen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Gulvvarme på bad/vaskerom og entré.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt avvik i stue/kjøkken:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 3 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert en isolert stålpipe gjennom vegg og klargjort for montering av ovn.

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Langs hele bakveggen av leiligheten er det en utebod med synlig betongvegg mot terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte slette dører.
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2023

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

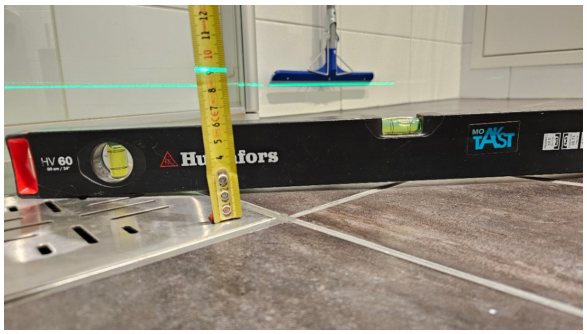
Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HulltakingFuktmåling ble utført mot våtsone fra tilliggende sjakt.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, to oppvaskmaskiner med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

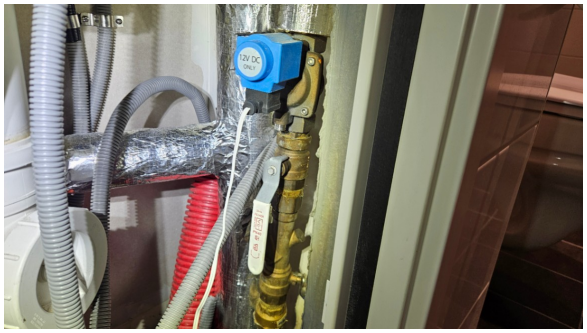
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Kontroll av rørskap.



Hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i sjakt.





Stakepunkter.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert på boden.

Siste filterbytte ble utført i februar 2026.



Kontroll av ventilasjonsaggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra byggeår plassert i garderobe i entré.

Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet.
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Eiendommen er utstyrt med jacuzzi/boblebad. Funksjon og teknisk tilstand er ikke nærmere kontrollert utover visuell besiktigelse.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:
   - Nyanlegg datert: 18.11.2022.

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 Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

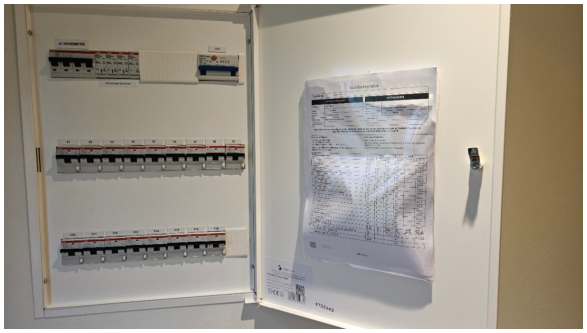
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

Utbygger har gjennom søknad om brukstillatelse/ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/93 m²

4-roms selveierleilighet: Stue/kjøkken, Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fagertoppen 26 ,9027 RAMFJORDBOTN 65 m² 2023 2 sov	13-05-2025	3 590 000	**3 550 000**		3 550 000	**51 449**
2	Nordbotnvegen 117 ,9027 RAMFJORDBOTN 66 m² 2018 2 sov	14-05-2025	3 390 000	**3 390 000**		3 390 000	**51 364**
3	Fagertoppen 9 ,9027 RAMFJORDBOTN 65 m² 2023 2 sov	12-11-2024	3 690 000	**3 450 000**		3 450 000	**50 000**
4	Fagertoppen 9 ,9027 RAMFJORDBOTN 65 m² 2023 2 sov	02-03-2023	3 490 000	**3 165 000**		3 165 000	**45 870**
5	Svingbakken 3 ,9027 RAMFJORDBOTN 80 m² 2020 2 sov	06-06-2025	3 650 000	**3 600 000**		3 600 000	**45 000**
6	Nordbotnvegen 117 ,9027 RAMFJORDBOTN 67 m² 2018 2 sov	27-05-2020	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**43 284**
7	Svingbakken 3 ,9027 RAMFJORDBOTN 162 m² 2020 4 sov	09-03-2026	6 750 000	**6 500 000**		6 500 000	**40 123**
8	Morenevegen 77 ,9027 RAMFJORDBOTN 79 m² 1980 2 sov	23-03-2022	2 800 000	**2 775 000**		2 775 000	**35 127**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		6 000
Felleskostnader	Kr.		15 456
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

4-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - 4-roms selveierleilighet	Kr.		**3 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

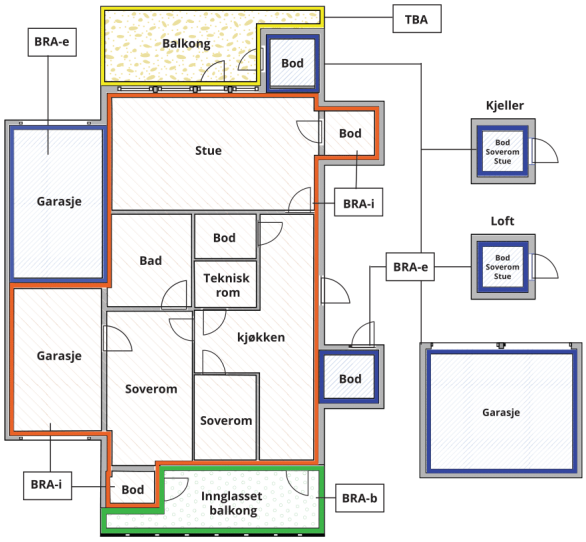
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	93	12		105	21
SUM	**93**	**12**			**21**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod	Utebod	

Kommentar

Carport skal i følge "NS 3940:2023" ikke måles, men antall parkeringsplasser skal oppgis. Carporten har én parkeringsplass, med lader for el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Johan Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	30	263		2	3589 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Fagertoppen 22

Hjemmelshaver
Larsen Elias

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Fagertoppen 1 Boligsameie	92 / 1642	930688541

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fagertoppen i Ramfjord, ca. 20 km sørøst for Tromsø sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har gode solforhold samt utsikt mot Ramfjorden og omkringliggende fjell. Beliggenheten vurderes som attraktiv med nærhet til natur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Detaljregulering Ramfjord, Bærbakken", plan-ID 1848. Ikrafttredelse 29.08.2018.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 3589m².

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
- Støysone Krav vedr. infrastr. H410_1 1848.
- Faresone Annen fare H390_1 0210.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater og liggende kledning.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med Pvc-folie.

Parkering

Parkering i carport og på sameiet tomt.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Fasiliteter

Boden har arbeidsbenk, sykkelheis og verktøytavle.
Det er montert takboksheis i carporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	03.06.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	26.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	29.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	25.10.2020	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.03.2024	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	18.11.2022	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.06.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 ren 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/FP3874

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

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.