Hjalmar Johansens gate 117, 9007 TROMSØ



PROPR.NO

Selger
Tiril Lundell Grande
99473474

Prisantydning
4 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5501 Gnr. 200 Bnr. 2429 Snr. 6

Lys og innbydende 3-roms med sentrumsnær beliggenhet | Romslig | Moderne standard | Innflyttingsklar

PRISANTYDNING
kr 4 500 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 3 936 349 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 448 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 088 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
58kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
63kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
8kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
435kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2004

ENERGIKARAKTER
D

ENERGIFARGE
Mørk grønn



Velkommen til Hjalmar Johansens gate 117 og Strandkanten bydel. Stilfull og romslig 3-roms med sentral beliggenhet.



Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Det er montert lamellgardiner som dekker hele vinduet og verandadøren.



Slette vegger med delikate fargevalg.





Åpen løsning mot spisestue



God plass for sittegruppe med delvis åpen løsning inn mot kjøkken.



Kjøkken med integrert oppvaskmaskin og godt med skap- og benkplass.



Slette vegger med delikat fargevalg.



Komplett flislagt bad med varme i gulv og moderne innredning.



Komplett flislagt bad med varme i gulv og moderne innredning.



Vaskemaskin fra 2024 som kan følge med kjøpet om det er ønskelig.



Romslig hovedsoverom med god oppbevaringsløsning.



Behagelig fargevalg og lystette gardiner som legger til rette for god søvnhygiene.



Soverom 2 med plass for dobbeltseng og godt med oppbevaring.



Soverommet kommer også med lystett gardin



Entrèparti



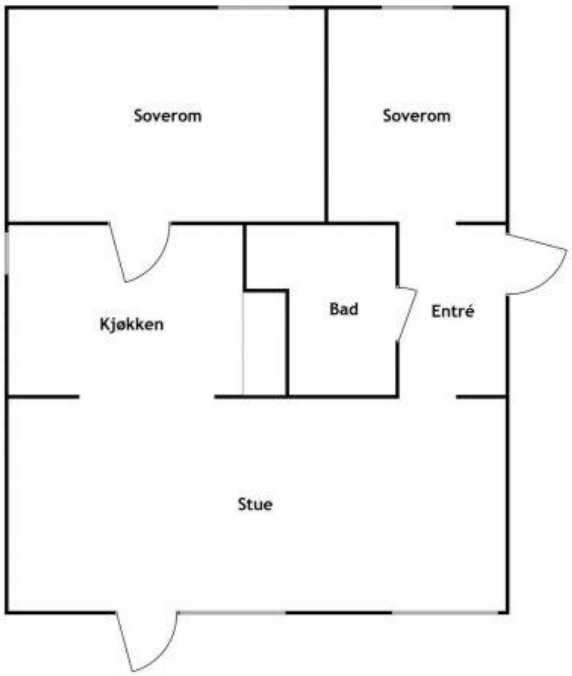
Entrèparti



Egen markterrasse med plass for utemøbler.



Inngang fra nedre side av bygget



1. Etasje



1. Etasje



1. Etasje



Inngang fra øvre side av bygget, med busstopp rett utenfor.



Felles takterrasse, perfekt for å nyte fine sommerdager.



Felles takterrasse

Om tomten

Velkommen til en romslig og moderne 3-romsleilighet i et etablert og rolig boligområde på populære Strandkanten. Her bor du sentrumsnært med kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning. Den inkluderer stue, kjøkken, to romslige soverom med gode oppbevaringsløsninger, samt et flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 3 kvm, samt felles takterrasse. Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer fra fellesanlegg.

Vel møtt til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Strandkanten, og her har du kort gangavstand til matbutikk, treningssenter, og sentrum. Buss 33 og 34 stopper like utenfor døren, og tar deg direkte til UiT/UNN og Giæverbukta, og dekker store deler av Tromsøya. Kort gangavstand til Polaria gir også tilgang til direkte bussforbindelse til Tromsø Lufthavn, Kvaløya, og Stakkevollan.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
112 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

125 090 kr (Omkostninger totalt)

---

4 625 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

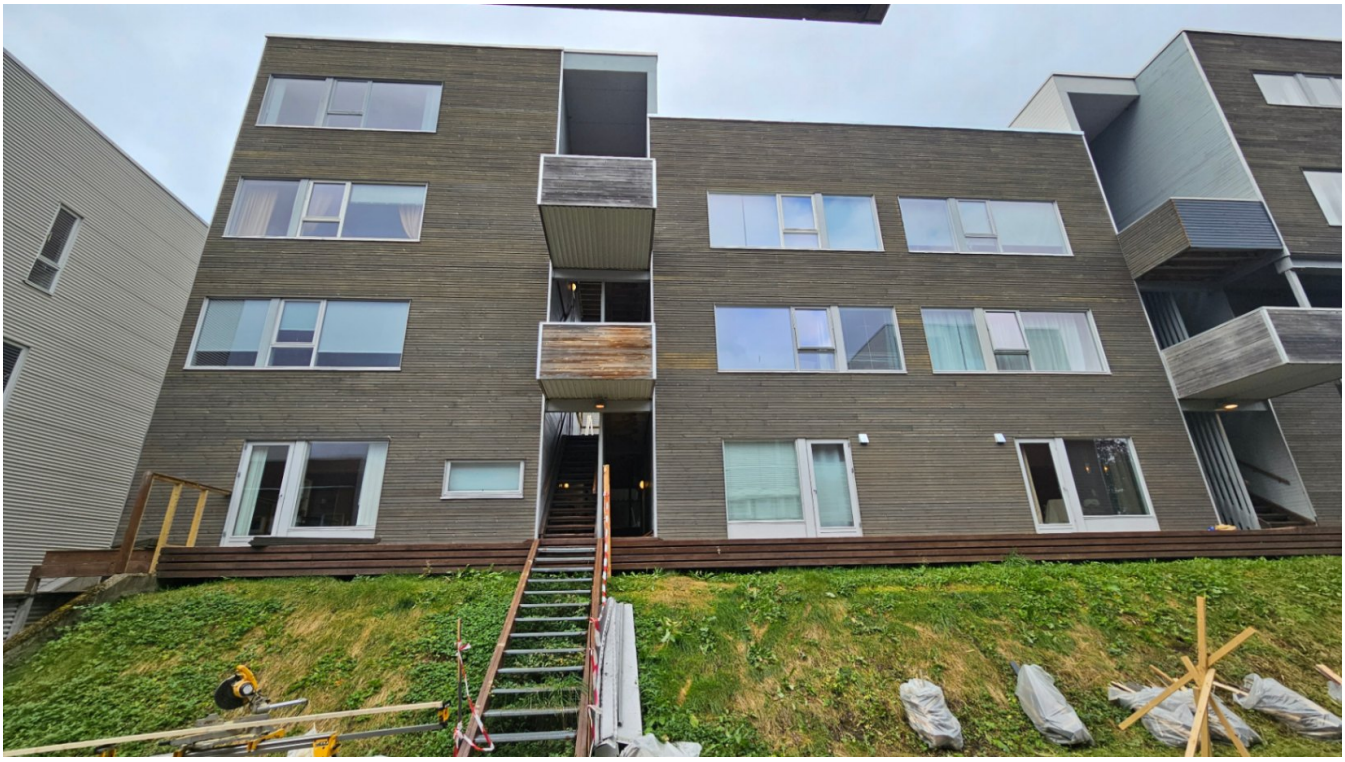
Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet
Hjalmar Johansens gate 117, 9007 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 2429, snr. 6

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-5274 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FW1174

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

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

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

Medansvarlig

Marius Høgås

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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	66 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

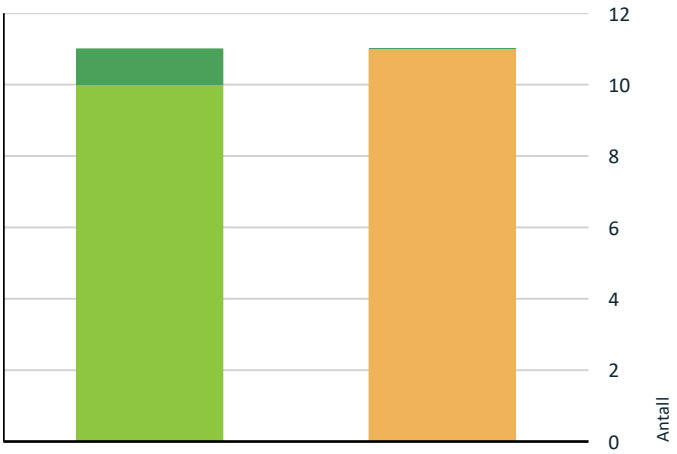
Gå til side

3-roms selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør tar i karm ved åpning/lukking.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Terrassedekket er værslitt og har malingsavflassing.
Det er ikke montert rekkverk i front av terrasse.
Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist svelling i parkett på kjøkken.
Stedvis knirk i gulv mellom kjøkken og stue.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Rørkurser i fordelerskapet er ikke merket, noe som kan gjøre det vanskelig å identifisere de ulike vannledningene ved behov for vedlikehold eller reparasjon.
Ett varerør på badet er skadet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert feil på den ene motoren i aggregatet.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert fuktsvell i bunnplate og sårskade i skapdør.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Avtrekket har lav funksjon. Må sees i sammenheng med feil på den ene motoren i ventilasjonsaggregatet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avtrekket har lav funksjon. Må sees i sammenheng med feil på den ene motoren i ventilasjonsaggregatet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk i front av terrasse. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2004

Kommentar
Blokka ble byggegodkjent 25.11.2003
og registrert tatt i bruk 01.06.2004.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd.

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2020	Oppgradering	Bytte av servant og blandebatteri på bad og montering av speilskap.
2020	Oppgradering	Byttet benkeplate, oppvaskkummen og blandebatteri på kjøkkenet.
2021	Vedlikehold	Vindu på soverom ble byttet.
2020	Vedlikehold	Utvendige fasader ble malt i regi av sameiet.
2021	Oppgradering	Vegger i stue, kjøkken og entré ble helsparklet og malt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår og 2021.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør fra byggeår.
Balkongdør: Isolert malt dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, skade på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca. 7,6 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Terrassedekket er værslitt og har malingsavflassing.
- Det er ikke montert rekkverk i front av terrasse.
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedekket bør vedlikeholdes, inkludert sliping og ny overflatebehandling, for å hindre videre nedbrytning av treverket og redusere risiko for fuktskader og råte.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Manglende rekkverk, store åpninger i rekkverket og vedlikehold er sameiets ansvar.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett.
Gulvvarme på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling i parkett på kjøkken.
- Stedvis knirk i gulv mellom kjøkken og stue.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Svellingen i parketten bør utbedres for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet. Dersom årsaken til svellingen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og behov for utskifting av gulvet.

• Det bør vurderes å etterstramme eller understøtte gulvet for å redusere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert bokomfort.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Himlingene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Målt avvik i stue:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.
Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

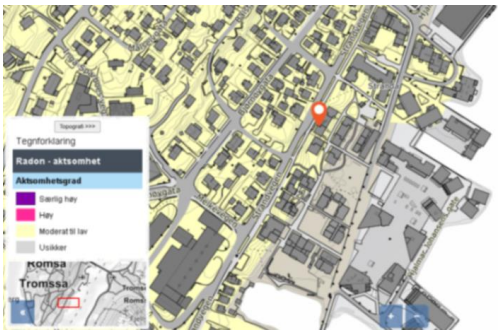
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Temakart - radon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt noen informasjon om skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift. Våtrommet er fra 2004.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.





Kontroll av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, veggmontert speilskap med lys, dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Avtrekket har lav funksjon. Må sees i sammenheng med feil på den ene motoren i ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av lav funksjon på avtrekket er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.



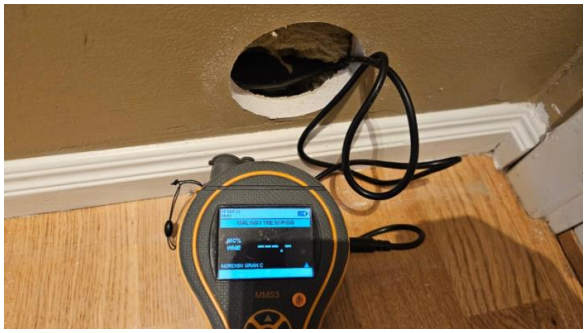
Funksjonstest av avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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%.



Fuktåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

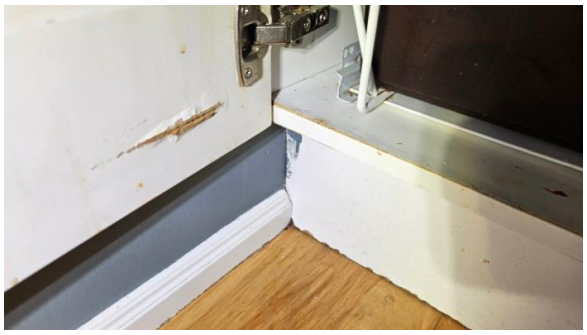
• Det er registrert fuktsvell i bunnplate og sårskade i skapdør.

Konsekvens/tiltak

• Bunnplate med fuktsvell og skapdør med sårskade bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktrelaterte problemer og forringelse av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Avtrekket har lav funksjon. Må sees i sammenheng med feil på den ene motoren i ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller oppgradere avtrekket fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av utilstrekkelig avtrekk er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og opphopning av matos.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rørkurser i fordelerskapet er ikke merket, noe som kan gjøre det vanskelig å identifisere de ulike vannledningene ved behov for vedlikehold eller reparasjon.

• Ett varerør på badet er skadet.

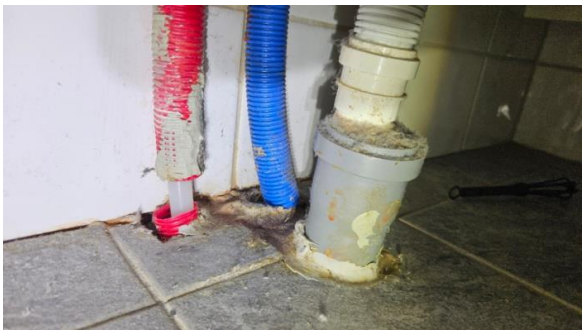
Konsekvens/tiltak

• Rørkurser i fordelerskapet bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjon.
Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk, feil håndtering og økt risiko for skader ved arbeid på anlegget.

• Det skadede varerøret på badet bør utbedres for å sikre at vannledningen er tilstrekkelig beskyttet mot ytre påvirkninger og for å redusere risikoen for lekkasjer eller fremtidige skader.

Tilstandsrapport





Kontroll av rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av sameiet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra 2004 plassert i kjøkkeninnredningen.

Siste filterbytte ble utført i september 2026.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert feil på den ene motoren i aggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Feil på motoren i ventilasjonsaggregatet bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere skader på anlegget.

Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet blir utbedret før salg.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten blir varmet opp med radiatorer som er tilkoblet fjernvarme (vannbåren). Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.







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.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk i front av terrasse.
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/63 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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 4 750 000

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		**4 500 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	96 085
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 101
Konklusjon markedsverdi		**4 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i ett veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Tromsø er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

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	Hjalmar Johansens gate 94A ,9007 TROMSØ 47 m² 2007 1 sov	16-07-2026	3 290 000	**3 440 000**	1 090 000	4 530 000	**94 375**
2	Hjalmar Johansens gate 94A ,9007 TROMSØ 47 m² 2007 1 sov	24-05-2026	3 290 000	**3 400 000**	1 090 000	4 490 000	**93 542**
3	Hjalmar Johansens gate 246 ,9007 TROMSØ 48 m² 2005 2 sov	10-09-2026	3 150 000	**3 250 000**	635 227	3 885 227	**80 942**
4	Hjalmar Johansens gate 52 ,9007 TROMSØ 59 m² 2015 1 sov	19-03-2026	4 490 000	**4 620 000**		4 620 000	**78 305**
5	Hjalmar Johansens gate 132 ,9007 TROMSØ 57 m² 2008 1 sov	24-06-2026	3 000 000	**3 220 000**	1 207 548	4 427 548	**77 676**
6	Hjalmar Johansens gate 161 ,9007 TROMSØ 57 m² 2007 2 sov	20-05-2026	2 900 000	**2 750 000**	1 494 193	4 244 193	**74 460**
7	Hjalmar Johansens gate 110 ,9007 TROMSØ 71 m² 2008 2 sov	30-07-2026	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**69 014**
8	Hjalmar Johansens gate 139 ,9007 TROMSØ 74 m² 2004 3 sov	29-04-2026	4 790 000	**4 790 000**		4 790 000	**64 730**

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.		65 376
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**76 500**

Teknisk verdi bygninger

3-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	570 000
Sum teknisk verdi - 3-roms selveierleilighet	Kr.		**2 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

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.		2 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 750 000**

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

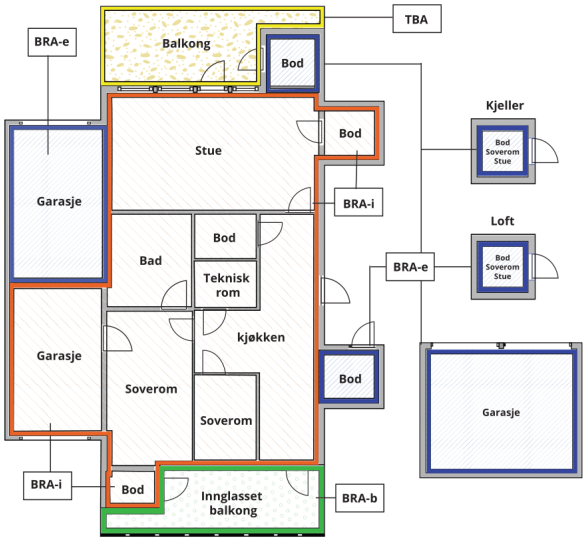
Hva er måleverdig areal?

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

3-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	63			63	8
Underetasje		3		3	
SUM	**63**	**3**			**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Tiril Lundell Grande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	2429		6	435 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Hjalmar Johansens gate 117

Hjemmelshaver
Grande Tiril Lundell

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap
Sameiet Ungbo
Strandkanten A 1 og 2

Eierandel
62 / 1467

Forretningsfører
Boligbyggerlaget Nord

Felles formue
Kr. 96 085 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 1 101 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tromsøya, på Strandkanten, sør for Tromsø sentrum. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og har nærhet til sjøen, gang- og sykkelveier samt gode forbindelser mot sentrum. Det er kort gangavstand til blant annet Polaria og Framsenteret, og Tromsø sentrum med butikker, servicetilbud, serveringssteder og øvrige sentrumsfunksjoner ligger i gangavstand.
Området har også gode bussforbindelser til øvrige deler av Tromsø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til Blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Strandkanten boligbydel", plan-ID 1426. Ikrafttredelse 26.04.2000.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 435 m².

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 å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

2004/20325-2/97	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
15.12.2004	Pliktig medlemskap i velforening m.v.

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 består av ett leilighetsbygg fra 2004, bygd over 5 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.

Parkering

Det medfølger ikke parkering.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	23796709	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	14.09.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	09.09.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	09.09.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	17.09.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	25.11.2003	Godkjente bygningstegninger av bygget.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.06.2004	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygget.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	18.09.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Hjalmar Johansens gate 117, 9007 TROMSØ

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjalmar Johansens gate 117	Hjalmar Johansens gate 117	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

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.

Jeg har selv bodd i boligen i perioden august 2021 til mars 2023. Etter 2023 har boligen vært utleid.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Grande, Tiril Lundell

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av servant og blandebatteri på badet og oppsett av speilskap. I tillegg ble benken på kjøkkenet byttet ut sammen med blandebatteri og oppvaskkum. Dette skjedde i november 2020. Bravida rørlegger ordnet med rør, mens Montera AS monterte skap. Arbeidene skjedde henholdsvis 03.11.2020 og 18.11.2020.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida, Montera

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vinduet på hovedsoverommet ble byttet ut vinteren før jeg flyttet inn i 2021, dette er det sameiet som har hatt ansvar for å leie inn faglærte for å gjennomføre

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikkert

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fasaden er under utskifte av faglærte nå, i regi av sameiet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet har leid inn faglærte

4.2.6 **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

Fukt i kjeller vinteren 2020, sameiet fikk fagfolk til å ordne opp i problemet med en gang.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Takrennene til sameiet ble byttet for 6-7 år siden av Bravida.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det har vært feil på en vifte i ventilasjonsanlegget

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rens av ventilasjonsanlegg og skifte av vifte.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ventro AS og Blikkenslager Dreyer

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33527139

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tiril Lundell Grande	**2026-09-21**

Identification

Tiril Lundell Grande

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2
Hjalmar Johansens Gate 117
9007 TROMSØ

Vår ref.: 272/6
Type: Sameier
Eiere: Tiril Lundell Grande

Organisasjonsnr: 987 060 204 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 448**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 081
	Varmeavgift	938
Tilleggsytelser:	Dugnad	100
	Telenor TV/Bredbånd	329

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 101
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	24 261

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Margrethe Winther
Adresse: Hjalmar Johansens Gate 125
Postnr/-sted: 9007 TROMSØ
Telefon: Mob.: 99490904
E-post: ungbostyret@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 101	Andre inntekter:	3 642
Annen formue:	96 085	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2004
Gårds/bruksnr: 200/2429 - seksjon:6
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	23796709

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	27.05.2004
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	59.2
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Seksjon 59,2 kvm

Fasiliteter:

Sameiet har vedlikeholdsplanen Plussplan

Boligopplysninger:

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2
Hjalmar Johansens Gate 117
9007 TROMSØ

Vår ref.: 272/6
Type: Sameier
Eiere: Tiril Lundell Grande

Organisasjonsnr: 987 060 204

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyr: se vedtekter.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET UNGBO STRANDKANTEN A 1 & 2

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er UNGBO STRANDKANTEN A 1 & 2

Sameiet består av 22 seksjon er av eiendommen Gnr. 200 Bnr. 2429 i Tromsø kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra boligseksjonenes bruksareal. For næringsseksjonens er 40 % av BRA lagt til grunn. Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

Seksjon	Sameierbrøk	Seksjon	Sameierbrøk
1	57	12	62
2	73	13	57
3	48	14	73
4	48	15	57
5	48	16	48
6	62	17	48
7	57	18	62
8	73	19	73
9	48	20	57
10	48	21	62
11	48	22	46
		Nevner	**1 255**

Sameiet har forretningskontor i Tromsø kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av sameiets eiendom i Tromsø kommune.

§ 2 Forhold mellom sameierne

Sameiet består av alle eiere til de 22 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene slik det er beregnet og vanlig benyttet. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonen kan kun benyttes som bod eller lignende formål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må

ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierne plikter å utøve sin råderett i overenstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til en hver tid er vedtatt av sameiet.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

Sameierne har lovbestemt panterett i hver seksjon i sameiet for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp.

§ 4 Teknisk Infrastruktur

For Strandkanten boligbydel er det etablert et eget selskap for utbygging og drift av teknisk infrastruktur: Strandkanten infrastruktur AS – SIAS.
SIAS leverer følgende tjenester som faktureres hver enkelt seksjon etter forbruk:

- forbruksvann
- avløp (kloakk)
- varmtvann
- fjernvarme
- strøm
- telefon
- data
- kabel-tv

Den enkelte seksjon må i tillegg betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av ekstern infrastruktur i bydelen.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fram til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiermøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere og utleie

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Husbanklånet ikke kan påregnes overført til neste eier. Det vil således ikke være noe krav om at neste kjøper må oppfylle betingelsene om alder 18 - 35 år.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i leiligheten må melde sin egen adresse til styret.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen. Styrelederen velges særskilt.

§ 8 Styremøter, styrets oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skai ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene til stede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som styret i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt er styrelederens stemme avgjørende.

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

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Styret kan fatte avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 9 Sameiermøte

Sameiermøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne krever det, og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstandsmedlemmer rett til å være tilstede og uttale seg. Revisor har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 10 Innkalling / Saker som skal behandles på sameiermøtet

Innkalling til det ordinære sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameie kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste for møtet. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiermøte skal minst inneholde følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Honorar til styret
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skai holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

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

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

– ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
– omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
– salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
– samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall.
– tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
– fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

§ 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående regnskapsår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.

§ 13 Forretningsførsel

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelle andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

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

§ 14 Pålegg om salg/fravikelse

Dersom en sameier, på tross av advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret kreve fravikelse av seksjonen i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 15 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om rettshandel over for seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16 Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 (nr. 31) dersom ikke annet følger av disse vedtektene.

- o o 0 o o -

Sist endret på sameiermøtet 26.april 2017

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Web.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Margrethe Winther er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Margrethe Winther er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Camilla Toften er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 10.03.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Margrethe Winther og Camilla Toften er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 30 847,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 110 000.

Siden forrige Årsmøte, har styret brukt mye tid på å følge opp større prosjekter i Sameiet som har vært påkrevd å følge opp grunnet byggenes og systemenes alder på over 20 år. Særlig gjelder dette utvendig arbeid med kledning ved takterasser, innganger, levegger med videre. Vurderinger for byggenes behov har også vært gjort gjennom oppdatering av vedlikeholdsplan med prioriteringer som starter i 2026. Arbeidet har som tidligere år også bestått i fortsatt oppfølging og sluttføring av større prosjektoppgaver fra siste 4 år så som varmeanlegg- og tilhørende rørsystem samt oppfølging av oppgaver siden forrige Årsmøte. Samtidig har styrearbeidet bestått i vanlig styrearbeid så som behandling av henvendelser fra eierseksjonene, leietakere og andre aktører så som leverandører og samarbeidspartnere som er viktige for byggenes drift. Det er ved forslaget av det samlede styrehonoraret videre sett hen til ansvaret som tilligger styreansvaret samt den generelle prisveksten i samfunnet. Styrehonoraret har stått uendret de siste 3 år.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 17.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Vedtak:

Margrethe Winther velges til styreleder for nye 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Vedtak:

Robin Lien og Even Haugen velges til varamedlem for 1 år.

Protokoll for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Margrethe Winther (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Camilla Toften (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Camilla Toften (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Margrethe Winther (sign.)	19.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 mandag 17.03.2025 kl. 19:00 - Digitalt.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Margrethe Winther er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Margrethe Winther er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Camilla Toften er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 05.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Margrethe Winther og Camilla Toften er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 110 000.

Siden forrige Årsmøte, har styret brukt mye tid på å følge opp større prosjekter i Sameiet som har vært påkrevd å følge opp grunnet byggenes og systemenes alder på 20 år. Særlig gjelder dette fortsatt oppfølging og sluttføring av større prosjektoppgaver fra siste 2 år så som varmeanlegg- og tilhørende rørsystem samt oppfølging av større oppgaver siden forrige Årsmøte. Som følge av dette har styret måtte bruke ekstra mye tid på å følge opp prosjektene, samtidig som vanlig styrearbeid har pågått så som behandling av henvendelser fra eierseksjonene og oppfølging av reguleringsplan Strandvegen som kan få større ringvirkninger for Sameiet. Det er ved forslaget av det samlede styrehonoraret videre sett hen til ansvaret som tilligger styreansvaret samt den generelle prisveksten i samfunnet.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 18.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Julie Hanssen har solgt leiligheten og ønsker å fratre sin rolle som styremedlem (valgt i 2024 for 2 år).

Det skal da velges 2 styremedlemmer.

Kandidatene som stiller til valg er:
- Camilla Toften

- Vegard Bye Schønningsen

Vedtak:
Camilla Toften og Vegard Bye Schønningsen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Hvis Camilla Toften blir valgt som styremedlem, vil det bli behov for å velge 1 ny varamedlem.

Widar Skogen er ikke på valg.

Vedtak:
Robin Lien velges til varamedlem for 2 år.

Protokoll for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Margrethe Winther (sign.)	22.03.2025
Sekretær	Camilla Toften (sign.)	22.03.2025
Protokollvitne	Margrethe Winther (sign.)	22.03.2025
Protokollvitne	Camilla Toften (sign.)	22.03.2025

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

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

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

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

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

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

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

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

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 19:00
Sted: Digitalt på Teams

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

Etter avholdt ordinært årsmøte går vi over til beboermøte hvor vi kan ta opp annet eventuelt i sameiet.

05.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Fullmakt - årsmøte mandag 17.03.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 mandag 17.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 19:00
Sted: Digitalt på Teams

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 05.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 110 000.

Siden forrige Årsmøte, har styret brukt mye tid på å følge opp større prosjekter i Sameiet som har vært påkrevd å følge opp grunnet byggenes og systemenes alder på 20 år. Særlig gjelder dette fortsatt oppfølging og sluttføring av større prosjektoppgaver fra siste 2 år så som varmeanlegg- og tilhørende rørsystem samt oppfølging av større oppgaver siden forrige Årsmøte. Som følge av dette har styret måtte bruke ekstra mye tid på å følge opp prosjektene, samtidig som vanlig styrearbeid har pågått så som behandling av henvendelser fra eierseksjonene og oppfølging av reguleringsplan Strandvegen som kan få større ringvirkninger for Sameiet. Det er ved forslaget av det samlede styrehonoraret videre sett hen til ansvaret som tilligger styreansvaret samt den generelle prisveksten i samfunnet.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 18.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Julie Hanssen har solgt leiligheten og ønsker å fratre sin rolle som styremedlem (valgt i 2024 for 2 år).

Det skal da velges 2 styremedlemmer.

Kandidatene som stiller til valg er:
- Camilla Toften

- Vegard Bye Schønningsen

Forslag til vedtak: _____ og _____velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Hvis Camilla Toften blir valgt som styremedlem, vil det bli behov for å velge 1 ny varamedlem.

Widar Skogen er ikke på valg.

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Generelle opplysninger

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2, org.nr.987060204, er lokalisert i Tromsø kommune.
Sameiet består av 21 boliger og 1 næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Fremtind Forsikring AS med polisenummer 23796709. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 har i løpet av 2024 gått ut av avtalen med BBL og jobber med å få erstatter første halvdel 2025 for å for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 420 384.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 1 625 860.

I tillegg har boligselskapet kr 432 031 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Margrethe Winther
Styremedlem, Julie Hanssen
Styremedlem, Ulrik Sandnes Stensland
Varamedlem, Widar Skogan
Varamedlem, Camilla Toften

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret har jevnlig dialog utenom styremøtene for oppfølging av sakene.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Siden forrige ordinære Årsmøte har styret avholdt 4 styremøter hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret har jevnlig dialog utenom styremøtene for oppfølging av sakene.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Serviceavtale fellesanlegg sprinkler og varmeanlegg: Som en del av oppgradering og styrking av felles rør-og vannsystem, har styret sammen med Nor-Strand AS inngått serviceavtale med Høytrykksvakta. Det er gjennomført to runder service, én i 2024 og én første kvartal 2025. Gjennom servicene er det utført oppgraderinger av fellesanlegg.

- Kvalitetssikring trykk fellesanlegg: Gjennom året og tidligere år, har enkelte beboere i nordre del av sameiet opplevd lavt trykk i radiatorer som har ført til manglende varme. Styret har brukt mye tid på å følge opp og løse problematikken, og mye tid har gått til undersøkelse og oppfølging av dette. Nor-Strand AS (deleier), VVS Team Sentral og Høytrykksvakta samt styret selv har vært delaktige i utredningsarbeid og tiltak i 2024 som et fortsatt arbeid fra 2023 og 2022. Feilen ser ut til å være løst høsten 2023 ved hjelp av utskiftning rør og oppfølging av enkeltsystem hos eiere. Loggføring, jevnlig dialog med Nor-Strand AS og kvalitetssikring har fortsatt pågått gjennom 2024 og første kvartal 2025. Ny kontroll planlegges utført våren 2025.

- Brannsikkerhet: Styret har fortsatt arbeidet fra 2023 med arbeid med brannsikkerhet. Styret har gjennom 2024 fulgt opp serviceavtale med Bravida og det er lagt opp nytt og moderne brannvarslersystem som nå også er kvalitetssikret opp mot sprinkleranlegg. Det er lagt opp nye branndetektorer i hver enkelt eierseksjon. Dette arbeidet ble fullført første kvartal 2025. I forbindelse med dette arbeidet ble det avdekket behov for tiltak på felles låsesystem.

Videre er det inngått avtale i 2024 med vaktselskapet Avarn som responderer ved utløsning av brannalarm før den kommunale brannvakta.

Sist har styret jobbet videre med kampanje overfor Sameiet om brannsikkerhet, hvor brannslukkeapparat er blitt utlevert og man har hatt informasjon om rengjøring av og utskiftning av filter i kjøkkenvifter. Det er også gjennomført en første befaring med felles våren 2025 ventilasjonsanlegg ved Flexit, ved Blikkenslager Tom Dreyer AS.

Styret har gjort enkelte tiltak for vurdering brannsikkerhet, herunder undersøkelser mot krav om tilknytning til det sentrale Brannvesenet. Styret har også forberedt og vil gå videre med kampanje overfor Sameiet om brannsikkerhet, her med særlig fokus på rengjøring og utskiftning av filter i kjøkkenvifter. Første informasjon er sendt ut til eierne og leietakere i februar 2024. Det er også bestilt nye brannslukkeapparat til hver av eierseksjonene og vil bli utlevert mars/april 2024.

- Varslet planarbeid Strandvegen: Styret har brukt mye tid på å følge opp varsel om oppstart planarbeid langs Strandvegen som kom sommeren 2024. Det er planlagt utbygd og utbedret gang- og sykkelvei langs hele Strandvegen, som også vil kunne få konsekvenser for Sameiet. Styret har skrevet en lengre uttalelse til planoppstarten høsten 2024, deltatt på møter og vil inngi ny uttalelse i forbindelse med høringsfrist 19.03.2025 vedrørende planvask. Styret takker eiere i Sameiet som også har bidratt gjennom å være aktive og delaktige i disse prosessene.

- Takrenner: Styret har gjort tiltak mot vanntilløp ved enkelte takrenner/inngangspartier hvor det er blitt utført takrennerens og foreløpige undersøkelser. Arbeidet er ikke fullført og noen må sannsynligvis byttes ut. Styret vil foreta videre arbeid mot dette i 2025.

- Renovasjon: Styret har jobbet med utfordringer i bydelen hva gjelder renovasjon, herunder med kontakt med enkelteiere, andre Sameier/Borettslag gjennom møtevirksomhet samt Remiks Tromsø. Bydelen opplever flere utfordringer med renovasjon, noe som skyldes en del aktivitet i korttidsleiemarkedet. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 i tett samarbeid med seksjonseierne.

- Oppfølging av henvendelser: Styret har behandlet ulike forsikringssaker for eiere i Sameiet og ellers vanlige henvendelser så som ekstranøkler, renoveringshenvendelser osv.

- Økonomi: Styret har hatt fortsatt fokus på økonomi i Sameiet. En økning av

felleskostnadene ble varslet med virkning 01.01.2025 etter et år hvor det ikke var besluttet endring. Styret er opptatt av å bygge opp en robust kapital for framtiden som vil være viktig for å møte krav til ulike utskiftninger og utbedringer som følger med tiden.

- Dugnad: Våren 2024 ble det avholdt dugnad i Sameiet. Styret fortsatte metoden med fordeling av oppgaver som var gjort i 2023.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Gjennomføre oppdatering av vedlikeholdsplan for Sameiet og vurdere tiltak de nærmeste årene.

- I samarbeid med bydelen vil styret fortsette arbeid for å løse renovasjonsutfordringer.

- Gjennomføre kontroll av felles låsesystem som ble påbegynt høsten 2024.

- Sluttføring og kontroll av problematikk mot varmetap og trykkfall mot radiatorsystem.

- Gjennomføre brannøvelse i samarbeid med Bravida og Avarn samt fortsette kampanje brannsikkerhet for seksjonseiere og leietakere i Sameiet.

- Følge opp med konkrete tiltak hva gjelder takrenner ved enkelte inngangspartier.

- Delta videre i prosess for planarbeid hva gjelder tiltak Strandvegen.

- Annet forefallende arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 158 822	1 221 174	1 219 932	1 234 310
Andre driftsinntekter	2	0	0	116 237	0
Sum inntekter		**1 158 822**	**1 221 174**	**1 336 169**	**1 234 310**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	8 690	8 690	8 690	8 690
Styrehonorar	4	110 000	110 000	110 000	110 000
Revisjonshonorar	5	8 483	7 500	6 786	9 076
Forretningsførerhonorar		53 600	53 600	51 048	56 280
Konsulenthonorar	6	3 300	34 100	1 575	9 375
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	5 627	309 393	311 703	355 593
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	31 616	0	0	30 000
Annet vedlikehold	9	33 071	30 000	16 984	31 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	8 110	0	0	8 400
Kostnader TV/Internett		89 861	172 830	161 039	75 348
Forsikringsskader	11	0	0	13 000	0
Forsikring		152 881	105 363	99 399	168 200
Kontingenter		41 190	41 150	41 050	41 150
Eiendomsavgift og renovasjon	12	35 132	35 751	34 659	35 900
Energi og brensel	13	225 221	280 000	185 828	276 000
Andre driftskostnader	14	3 857	12 100	1 879	10 300
Sum kostnader		**810 637**	**1 200 477**	**1 043 640**	**1 225 312**
Driftsresultat		**348 185**	**20 697**	**292 529**	**8 998**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	15	72 199	20 000	49 905	35 000
Resultat finansposter		**72 199**	**20 000**	**49 905**	**35 000**
Ordinært resultat før skatt		**420 384**	**40 697**	**342 434**	**43 998**
Årets resultat		**420 384**	**40 697**	**342 434**	**43 998**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		420 384	0	342 434	0
Sum disponering		**420 384**	**0**	**342 434**	**0**

Balanse desember 2024 Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Aksjer og andeler	16	3 150	3 150
Øremerkede midler	17	432 031	368 539
Sum anleggsmidler		**435 181**	**371 689**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		4 303	0
Forskuddsfakturerte kostnader		18 837	192 923
Kundefordringer		0	116 237
Sum fordringer		**23 140**	**309 160**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 621 572	1 153 386
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 621 572**	**1 153 386**
Sum omløpsmidler		**1 644 712**	**1 462 546**
SUM EIENDELER		**2 079 893**	**1 834 235**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		1 640 657	1 298 223
Årets endringer egenkapital		420 384	342 434
Sum egenkapital 31.12		**2 061 041**	**1 640 657**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	154 516
Påløpte kostnader		18 852	39 063
Sum kortsiktig gjeld		**18 852**	**193 579**
Sum gjeld		**18 852**	**193 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 079 893**	**1 834 235**

31.12.24
Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Margrethe Winther
Styreleder

Camilla Toften
Varamedlem +

Julie Hanssen
Styremedlem

Ulrik Sandnes Stensland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	802 488	802 470	802 488	898 766
Varmeavgift	234 996	234 996	234 996	234 996
TV - Internett	96 138	158 508	157 248	75 348
Inntekter dugnad	25 200	25 200	25 200	25 200
Sum	**1 158 822**	**1 221 174**	**1 219 932**	**1 234 310**

Boligselskapet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	116 237	0
Sum	**0**	**0**	**116 237**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	8 690	8 690	8 690	8 690
Sum	**8 690**	**8 690**	**8 690**	**8 690**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	110 000	110 000	110 000	110 000
Sum	**110 000**	**110 000**	**110 000**	**110 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 483	7 500	6 786	9 076
Sum	**8 483**	**7 500**	**6 786**	**9 076**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl. mva uten konsulenttjenester.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	3 300	5 000	1 575	5 000
Teknisk rådgivning	0	29 100	0	4 375

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sum	**3 300**	**34 100**	**1 575**	**9 375**

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord med utsendelse av varselbrev og innkalling til årsmøte.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	507	276 518	9 212	326 718
Reparasjon og vedlikehold VVS	5 120	28 875	302 492	28 875
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	4 000	0	0
Sum	**5 627**	**309 393**	**311 703**	**355 593**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	31 616	0	0	30 000
Sum	**31 616**	**0**	**0**	**30 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annet vedlikehold	33 071	30 000	16 984	31 000
Sum	**33 071**	**30 000**	**16 984**	**31 000**

Annet vedlikehold er kostnader ved dugnad slik som leie av container, avfallstømming og tilbakebetaling av dugnadspenger til beboerne som deltok på dugnad. Dugnadspenger kreves inn gjennom felleskostnadene og betales tilbake til de som deltar på dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	951	0	0	1 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	7 159	0	0	7 400
Sum	**8 110**	**0**	**0**	**8 400**

Note 11 - Forsikringsskade

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	0	0	13 000	0
Sum	**0**	**0**	**13 000**	**0**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	20 452	21 151	20 095	21 200
Eiendoms- og festeavgift	14 680	14 600	14 564	14 700
Sum	**35 132**	**35 751**	**34 659**	**35 900**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	17 572	80 000	-52 197	25 000
Fjernvarme	207 649	200 000	238 025	251 000
Sum	**225 221**	**280 000**	**185 828**	**276 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	530	0
Kurs, reiser, møter	0	2 000	0	2 000
Gaver	611	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 371	1 100	1 350	1 300
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	0	2 000
Andre driftskostnader	0	7 000	-1	5 000
Sum	**3 857**	**12 100**	**1 879**	**10 300**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	72 199	20 000	49 905	35 000
Sum	**72 199**	**20 000**	**49 905**	**35 000**

Note 16 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Strandkanten Bydelsforening SA	21	150	3 150
Sum aksjer og andeler	**21**	**150**	**3 150**

Note 17 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	368 539	310 805
Innskudd	63 492	57 734
Sum	**432 031**	**368 539**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Styreleder	Margrethe Winther (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Julie Hanssen (sign.)	03.03.2025
Varamedlem	Camilla Toften (sign.)	26.02.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1&2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1&2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo document key: MEEZJ-EEE76-Y7BEE-YKJM8-QDIWB-4JLSZ

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: MEEZJ-EEE76-Y7BEE-YKJM8-QDIWB-4JLSZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-04 12:06:25 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: MEEZJ-EEE76-Y7BEE-YKJM8-QDIWB-4JLSZ

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

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Innkalling til ordinært årsmøte 18.03.2026 kl. 19:00

Tidspunkt: Onsdag 18.03.2026 kl. 19:00
Sted: Teams

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

Innkallingen til Årsmøtet blir avholdt via Teams og lenke sendt på e-post til den enkelte seksjonseier.

Etter Årsmøtet er avholdt, ønsker styret velkommen til drøftelsesmøte da styret ønsker å informere om nødvendige tiltak for Sameiet med gjennomføring i 2026 og 2027. Dette har betydning for Sameiets økonomi. Det blir også anledning til å snakke om andre temaer som er aktuelt for Sameiet. Drøftelsesmøtet fortsetter i samme Teams-lenke.

10.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Fullmakt - årsmøte onsdag 18.03.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 onsdag 18.03.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Tidspunkt: Onsdag 18.03.2026 kl. 19:00
Sted: Teams

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Valg av varamedlemmer

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 10.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 30 847,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Forslag til vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til

hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 110 000.

Siden forrige Årsmøte, har styret brukt mye tid på å følge opp større prosjekter i Sameiet som har vært påkrevd å følge opp grunnet byggenes og systemenes alder på over 20 år. Særlig gjelder dette utvendig arbeid med kledning ved takterasser, innganger, levegger med videre. Vurderinger for byggenes behov har også vært gjort gjennom oppdatering av vedlikeholdsplan med prioriteringer som starter i 2026. Arbeidet har som tidligere år også bestått i fortsatt oppfølging og sluttføring av større prosjektoppgaver fra siste 4 år så som varmeanlegg- og tilhørende rørsystem samt oppfølging av oppgaver siden forrige Årsmøte. Samtidig har styrearbeidet bestått i vanlig styrearbeid så som behandling av henvendelser fra eierseksjonene, leietakere og andre aktører så som leverandører og samarbeidspartnere som er viktige for byggenes drift. Det er ved forslaget av det samlede styrehonoraret videre sett hen til ansvaret som tilligger styreansvaret samt den generelle prisveksten i samfunnet. Styrehonoraret har stått uendret de siste 3 år.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 17.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Forslag til vedtak: Margrethe Winther (styreleder per dags dato) velges til styreleder for nye 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

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

Årsmelding 2025 for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Generelle opplysninger

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2, org.nr. 987 060 204, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 21 boliger og 1 næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Fremtind Forsikring AS med polisenummer 23796709. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 har gått ut av avtalen med BBL og jobber fortsatt med å få erstatter for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 30 847,-.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 1 591 948,-.

I tillegg har boligselskapet kr 496 790,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Margrethe Winther
Styremedlem, Vegard Bye Schønningsen
Styremedlem, Camilla Toften
Varamedlem, Widar Skogan
Varamedlem, Robin Lien

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter hvor 20 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt med oppfølging av sakene.

Særlig fokus i 2025 har vært utføring av arbeid på byggene som var påbegynt kartlagt i 2024 samt fortsatt styrking av økonomien.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

1. Større nødvendig arbeid utvending på byggene. Arbeid som er gjort basert på behov styret har sett, innmeldinger fra eiere og vedlikeholdsplan fra 2022. Arbeidet har bestått i:

- Utskiftning trekledning på tak ved takterasser innvending.

- Tatt ned glass på levegger for sikring og forberedelse til utskiftning.

- Utskiftning materiale inngangspartier nordre bygg. Disse er sikret med reflekser for beskyttelse av brøyting vinterstid.

- Festet takrenner som har vært løse.

- Skylling av samtlige utvendige kummer til byggene.

- Montering utelys søndre bygg.

- Reparasjon trappeoppganger nordre bygg som manglet ytre metalrille.

2. Oppdatering av vedlikeholdsplan.

3. Brannsikkerhet: Montering nytt brannvarslersystem første kvartal 2025. Styret har videre gjort undersøkelser for videre vurdering av nødvendige brannsikkerhetstiltak. Arbeidet fortsetter inn i 2026.

4. Service på felles rørsystem via Teknisk rom.

5. Trykk fellesanlegg: Fortsatt kvalitetssikring trykk fellesanlegg. Arbeid som har pågått siden 2022. Feil som ble rettet opp særlig i 2023 har gitt stabil løsning. Samarbeid med Nordstrand AS.

6. Kontroll felles låsesystem er gjennomført.

7. Renovasjon: Jevnlig dialog med Remiks Tromsø for fortsatt arbeid med utfordringer i bydelen med renovasjon. Styret har registrert bedringer med ytterligere informasjon og påbud er satt opp på søppelsjaktene.

8. Økonomi og oppdatering vedlikeholdsplan: Styret har hatt fortsatt fokus på økonomi Sameiet. En økning ble gjort med virkning fra 01.01.2026. Høsten 2025 arbeidet styret i samarbeid med BoNord om oppdatering vedlikeholdsplan. Som forrige vedlikeholdsplan viser, er det større tiltak som etter hvert begynner å melde seg på grunn av byggenes alder. Derfor vil fortsatt styrking av økonomien være viktig.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Arbeid med å gjøre oppgraderinger ytre fasader på byggene blir prioritert.

- Fortsatt arbeid med å styrke økonomien for framtidige tiltak som er nødvendig på byggene i tråd med vedlikeholdsplan. Prioriteringer av oppgaver blir nødvendig.

- Følge opp dialog med kommunen i forhold til renovasjon og snøhåndtering.

- Annet forefallende arbeid, herunder blant annet kvalitetssikring opp mot eiere som leier ut sine enheter, videre vurderinger brannsikkerhet og håndtere henvendelser fra seksjonseiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 234 332	1 234 310	1 158 822	1 324 557
Andre driftsinntekter	2	17 433	0	0	0
Sum inntekter		**1 251 765**	**1 234 310**	**1 158 822**	**1 324 557**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	8 690	8 690	8 690	8 690
Styrehonorar	4	110 000	110 000	110 000	110 000
Revisjonshonorar	5	9 076	9 076	8 483	9 394
Forretningsførerhonorar		56 280	56 280	53 600	58 532
Konsulenthonorar	6	3 300	9 375	3 300	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	42 198	355 593	5 627	565 630
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	140 033	30 000	31 616	0
Annet vedlikehold	9	372 803	31 000	33 071	44 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	65 555	8 400	8 110	31 400
Kostnader TV/Internett		81 648	75 348	89 861	82 908
Forsikring		168 018	168 200	152 881	176 500
Kontingenter		41 260	41 150	41 190	41 260
Eiendomsavgift og renovasjon	11	19 300	35 900	35 132	41 200
Energi og brensel	12	172 709	276 000	225 221	220 000
Andre driftskostnader	13	10 258	10 300	3 857	15 175
Sum kostnader		**1 301 127**	**1 225 312**	**810 637**	**1 414 689**
Driftsresultat		**-49 362**	**8 998**	**348 185**	**-90 132**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	80 209	35 000	72 199	40 000
Resultat finansposter		**80 209**	**35 000**	**72 199**	**40 000**
Ordinært resultat før skatt		**30 847**	**43 998**	**420 384**	**-50 132**
Årets resultat		**30 847**	**43 998**	**420 384**	**-50 132**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		30 847	0	420 384	0
Sum disponering		**30 847**	**0**	**420 384**	**0**

Balanse desember 2025 Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	3 150	3 150
Øremerkede midler	16	496 790	432 031
Sum anleggsmidler		**499 940**	**435 181**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	4 303
Forskuddsfakturerte kostnader		207 154	18 837
Kundefordringer		4 774	0
Fordring finansieringsforetak		4 554	0
Sum fordringer		**216 482**	**23 140**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 399 728	1 621 572
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 399 728**	**1 621 572**
Sum omløpsmidler		**1 616 210**	**1 644 712**
SUM EIENDELER		**2 116 150**	**2 079 893**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		2 061 041	1 640 657
Årets endringer egenkapital		30 847	420 384
Sum egenkapital 31.12		**2 091 888**	**2 061 041**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Påløpte kostnader		24 262	18 852
Sum kortsiktig gjeld		**24 262**	**18 852**
Sum gjeld		**24 262**	**18 852**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 116 150**	**2 079 893**

31.12.25
Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Margrethe Winther Styreleder	Vegard Bye Schønningsen Styremedlem	Camilla Toften Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	898 788	898 766	802 488	981 453
Varmeavgift	234 996	234 996	234 996	234 996
TV - Internett	75 348	75 348	96 138	82 908
Inntekter dugnad	25 200	25 200	25 200	25 200
Sum	**1 234 332**	**1 234 310**	**1 158 822**	**1 324 557**

Boligselskapet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	17 433	0	0	0
Sum	**17 433**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	8 690	8 690	8 690	8 690
Sum	**8 690**	**8 690**	**8 690**	**8 690**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	110 000	110 000	110 000	110 000
Sum	**110 000**	**110 000**	**110 000**	**110 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	9 076	9 076	8 483	9 394
Sum	**9 076**	**9 076**	**8 483**	**9 394**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl. mva uten konsulenttjenester.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	3 300	5 000	3 300	5 000
Teknisk rådgivning	0	4 375	0	5 000
Sum	**3 300**	**9 375**	**3 300**	**10 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	15 890	326 718	507	553 630
Reparasjon og vedlikehold VVS	10 835	28 875	5 120	12 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	15 473	0	0	0
Sum	**42 198**	**355 593**	**5 627**	**565 630**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	140 033	30 000	31 616	0
Sum	**140 033**	**30 000**	**31 616**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	339 129	0	0	0
Sommer- og vintervedlikehold	12 360	0	0	13 000
Annet vedlikehold	21 314	31 000	33 071	31 000
Sum	**372 803**	**31 000**	**33 071**	**44 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	9 141	1 000	951	10 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	6 675	7 400	7 159	7 400
Diverse serviceavtaler	22 113	0	0	14 000
Vedlikeholdsplan	27 626	0	0	0
Sum	**65 555**	**8 400**	**8 110**	**31 400**

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	9 173	21 200	20 452	21 200
Eiendoms- og festeavgift	10 127	14 700	14 680	20 000
Sum	**19 300**	**35 900**	**35 132**	**41 200**

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	11 172	25 000	17 572	20 000
Fjernvarme	161 536	251 000	207 649	200 000
Sum	**172 709**	**276 000**	**225 221**	**220 000**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	3 780	0	0	3 000
Annen kostnad lokaler	3 111	0	0	0
Kurs, reiser, møter	0	2 000	0	2 000
Gaver	0	0	611	0
Bank og kortgebyrer	1 492	1 300	1 371	1 300
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	0	2 000
Andre driftskostnader	0	5 000	0	5 000
Sum	**10 258**	**10 300**	**3 857**	**15 175**

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	80 209	35 000	72 199	40 000
Sum	**80 209**	**35 000**	**72 199**	**40 000**

Note 15 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Strandkanten Bydelsforening SA	21	150	3 150
Sum aksjer og andeler	**21**	**150**	**3 150**

Note 16 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	432 031	368 539

	2025	2024

Note 16 - Øremerkede midler

Innskudd	64 759	63 492
Sum	**496 790**	**432 031**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ungbo Strandkanten A 1 og 2

Styreleder	Margrethe Winther (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Vegard Bye Schønningsen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Camilla Toften (sign.)	26.02.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Ungbo Strandkanten A 1&2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ungbo Strandkanten A 1&2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: CGX3K-HBDWO-G4041-PLH6M-6TMQN-Z6ZY6

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 3. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CGX3K-HBDWO-G4041-PLH6M-6TMQN-Z6ZY6

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-03 14:50:30 UTC

QES

bankID

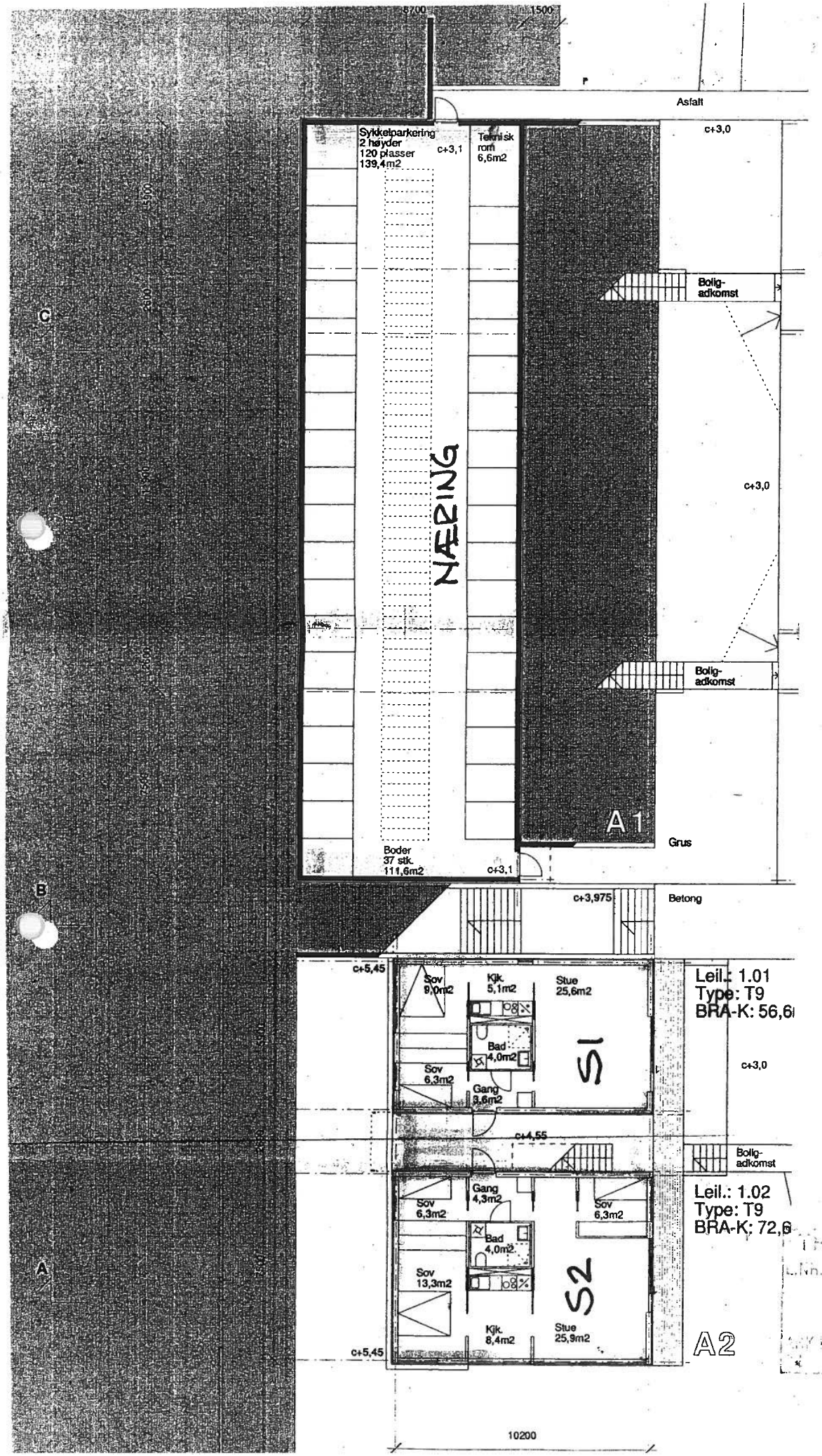
Penneo Dokumentnøkkel: CGX3K-HBDWO-G4041-PLH6M-6TMQN-Z6ZY6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

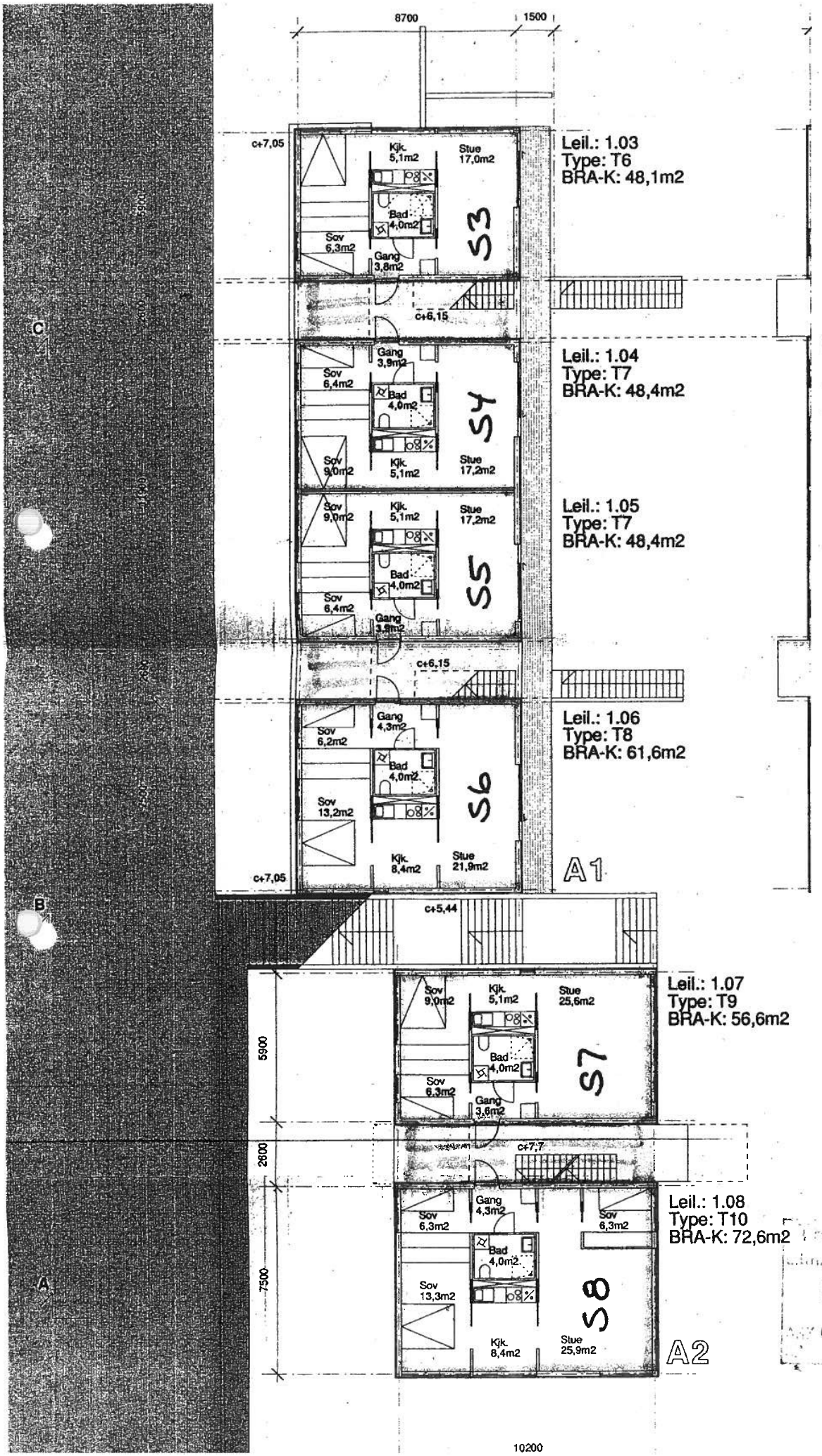


Gnr. 200, br.nr. 2429
1. etg
M=1:200
4/2-04

10448 10.03.

K. 136 200/2429

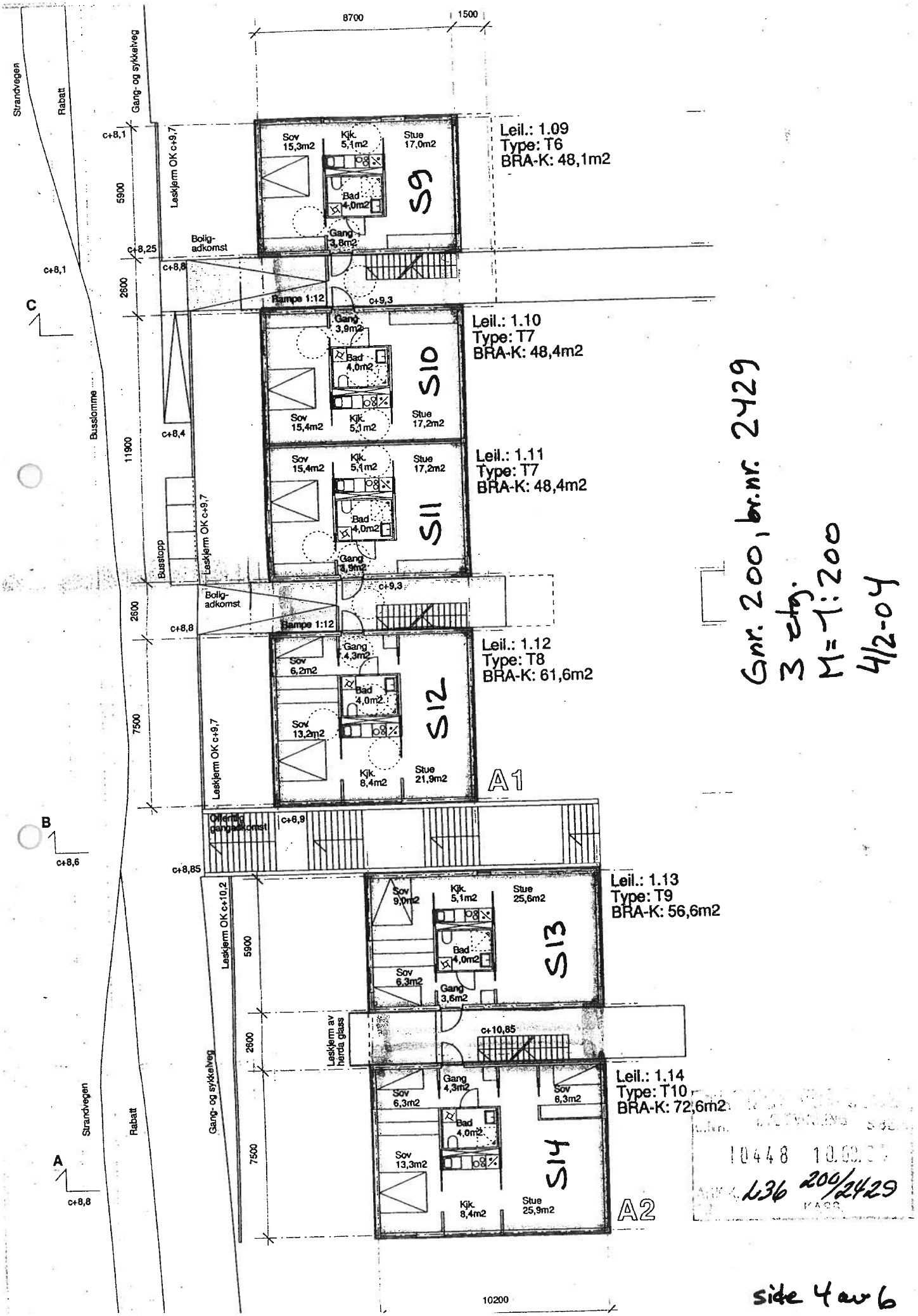
side 2 av 6



Gnr. 200, br.nr. 2429
2. etg
M=1:200
4/2-04

10448 10.02.04
K. 236 200/2429

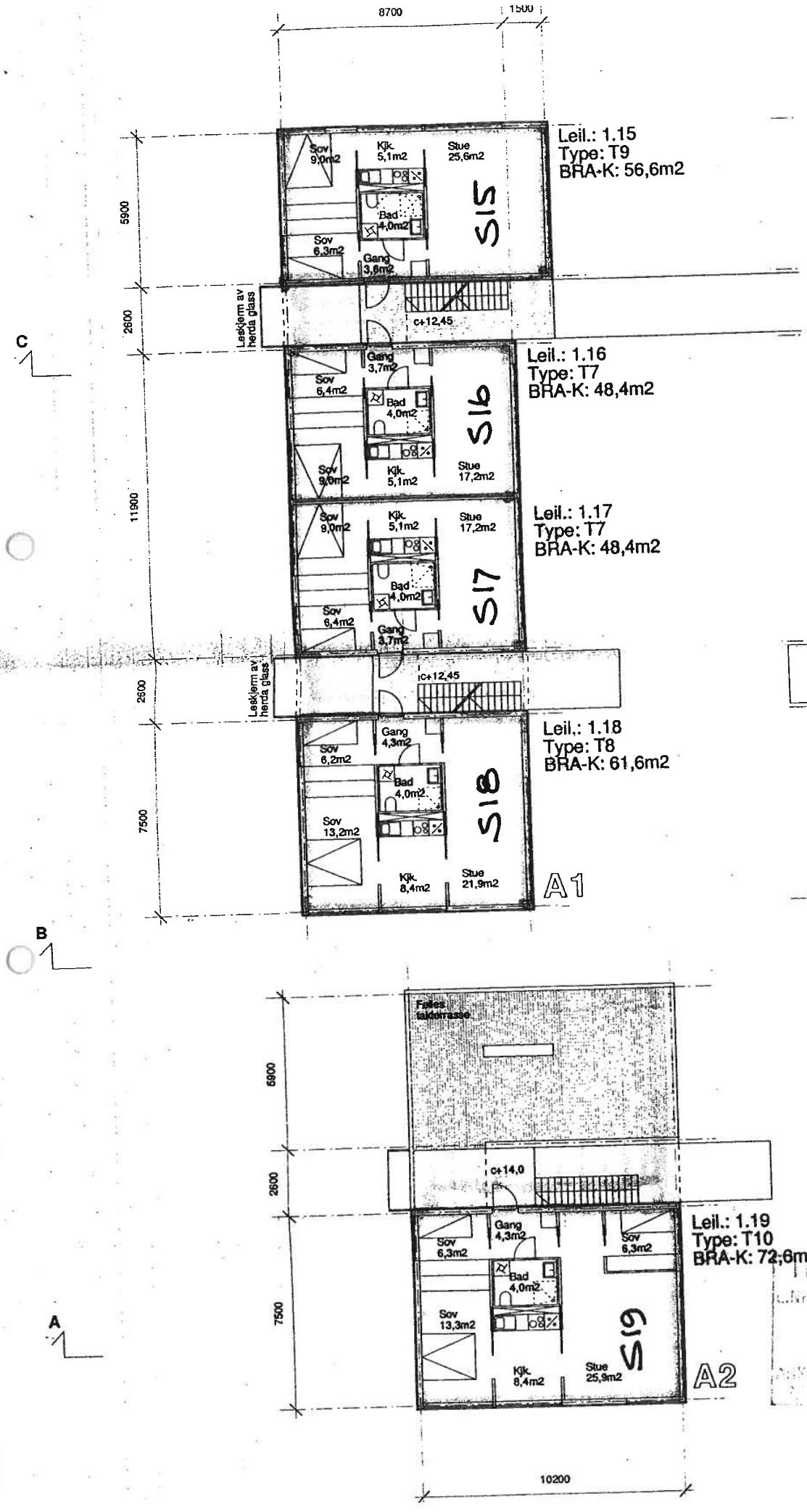
side 3 av 6



Gnr. 200, br.nr. 2429
3 etg.
M=1:200
4/2-04

10448 10.02.

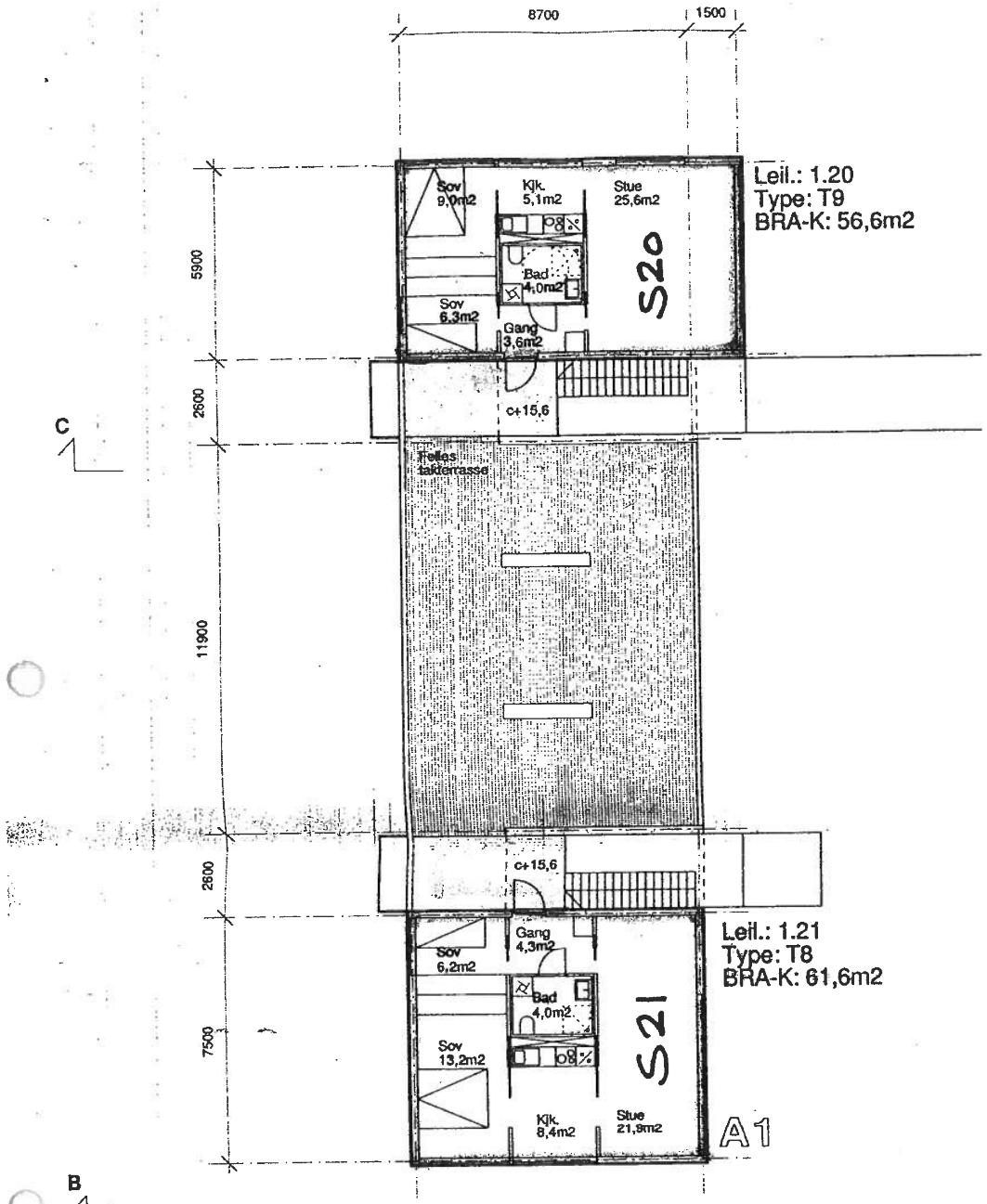
K 136 200/2429

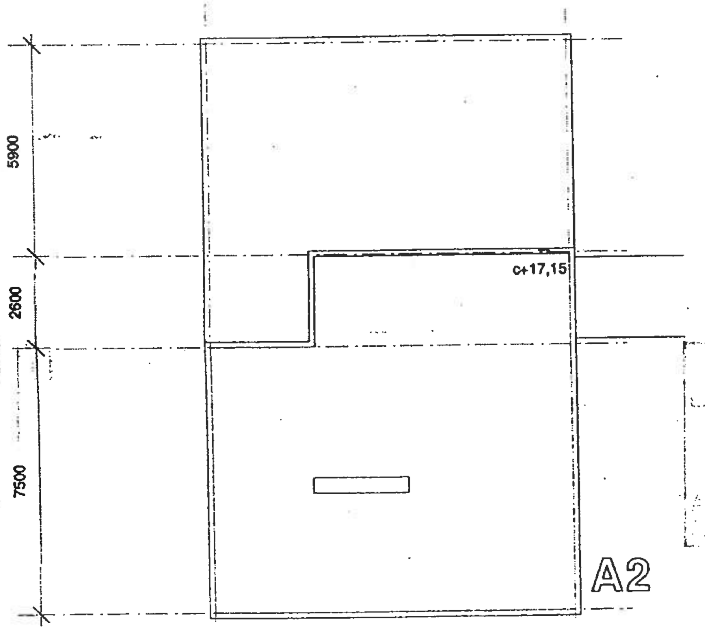


Gnr. 200, br.nr. 2429
4 etg.
M=1:200
4/2-04

10448 10.03.04
L36 200/2429

side 5 av 6





G.nr. 200, br.nr. 2429
5 etg.
M=1:200
4/2-04

10448 10.3[illegible]
L36 200/2429

10200

side 6 av 6

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 2429, Seksjonsnummer 6 i 5501 TROMSØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.08.2026 kl. 10.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.08.2026 kl. 10.57

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1069030-1/200 31.08.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRANDE TIRIL LUNDELL
FØDT: 15.01.1998

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:

2004/20325-2/97 15.12.2004 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

2021/1069038-1/200 31.08.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2004/8811-1/97 08.06.2004 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/1467

2020/420027-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1902 GNR: 200 BNR: 2429 FNR: 0 SNR: 6

2024/680957-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 2429 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Tromsø kommune

BEBYGGELSESPLAN FOR DELFELT III STRANDKANTEN NORD- PLAN NR. 1534, INKLUSIV MVE 1534-001

Dato:……...01.02.02
Dato MVE 1534-001:..... 01.06.05
Dato for siste revisjon MVE 1534-001: 10.08.05
Vedtatt i planutvalget 30.08.05

I

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

II

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

1. BYGGEOMRÅDER
1.1. Boliger
1.2. Bolig/ strandpromenade
1.3. Boliger over felles uteoppholdsrom

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
3.1. Gang- og sykkelareal/ bussholdeplass

4. FRIOMRÅDER
4.1. Strandpromenade/ turvei

6. SPESIALOMRÅDER
6.1. Kommunalteknisk anlegg (K1)

7. FELLESOMRÅDER
7.1. Felles uteoppholdsrom (FU)
7.2. Felles avkjørsel

III

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Strandkanten, plan 504-1426, vedtatt 26.04.01. Reguleringsbestemmelsene gjelder også for denne bebyggelsesplanen. I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende tilleggsbestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet. Der det er motsetning mellom bestemmelsene gjelder disse bestemmelser foran reguleringsplanen. Landskapsplan, datert 05.06.01, er retningsgivende for planområdet.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

a) Plassering: Bygningene skal plasseres med fasade i formålsgrense, som vist på plankartet. Der det ikke er i konflikt med bruk av uterommet eller annen bebyggelse, tillates justert plassering på inntil 2 meter. Samlet bebygd grunnareal skal ikke endres.

b) Høyder: Bygningene skal ikke overstige cotehøyde c+19,0 meter.

c) Unngå innsyn i 1. etasje leiligheter: Leiligheter i 1. etasje skal fortrinnsvis ligge 0,3-1,0 meter høyere enn bakkeplan. Der det ikke er slik avstand gjelder at det skal etableres fysiske tiltak (for eksempel fasadeutforming) som sikrer at det i hver boenhet er en sone hvor det er tilrettelagt for skjermet opphold uten innsyn.

d) Innglasset areal: Innglasset areal som er tilrettelagt for felles opphold, og hvor det er lagt opp til nær visuell kontakt med utvendig naboskapsrom, skal ikke medregnes i T-BRA.

e) Utearealer: Utearealer vest for gjennomgående gangvei skal ferdigstilles seinest 1 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innen B1. Gjennomgående gangvei, samt utearealer på østsiden av denne, skal ferdigstilles seinest 1 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 50 innen B2.(jfr. pkt. 7.1 c)). Uterom i umiddelbar tilknytning til hvert enkelt bygg, inkludert inngangssonen, skal gis en kvalitativ opparbeiding før det gis midlertidig brukstillatelse for hver bygning.

g) Andre funksjoner:

- Under deler av B2 skal det etableres felles parkering.
- Det tillates etablert forretnings- og kontorvirksomhet i 1. etasje mot strandpromenaden og hovedgangvei gjennom området, såfremt dette ikke er i konflikt med boligformålet med tanke på trafikk, annonseringsbehov, forurensing, støy, osv. Fysisk struktur og volumoppbygging skal ikke avvike fra boligbebyggelsen.

i) Utnyttelse: maksimalt tillatt T-BRA skal være som vist på plankartet. Samlet T-BRA for hele planområdet skal ikke overstige 10.510 m2 (økning på 810 m2).

j) Det settes vilkår om at kjørevei fra Strandveien i nord til dette planområdet skal være ferdig opparbeidet i råd med reguleringsplankartet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D.

1.2 Boliger/ strandpromenade

I området tillates bebyggelsen kraget ut over strandpromenaden. Bebyggelsen skal utformes i sammenheng med boliger under pnkt. 1.1, og strandpromenaden skal opparbeides i tråd med detaljert uteomsplan, jfr. pnkt. 4.1. Det skal være fri høyde under bygning på minimum C+11 (tilsvarer 3 etasjer) over strandpromenaden.

1.3 Boliger over felles uteroppholdsrom

a) Områdene skal opparbeides som allment tilgengelige passasjer på bakkeplan, med boligbebyggelse over.

b) Avstand fra bakkeplan til bygning over skal være minst 2,5 meter.

c) Boligene skal utformes i sammenheng med omkringliggende boligareal, jfr. pkt 1.1.

d) Bakkeplanet skal utformes i tråd med detaljert uteromsplan, jfr. pkt 7.1 a).

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gang- og sykkelareal/ bussholdeplass

Arealet skal opparbeides slik at det framstår som en helhet i sammenheng med resten av gang- og sykkelareal langs Strandveien. Området skal fungere som takoverdekket venteområde for buss. Tak over venteområde skal være integrert i boligbebyggelsen, B1a.

Funksjonshemmedes behov skal innarbeides i de detaljerte planer for offentlige trafikkområder.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Strandpromenade/ turvei

Området skal opprarbeides i tråd med detaljert uteromsplan, utarbeidet av fagkyndig innen landskapsarkitektur. Detaljert plan skal være basert på prinsipper i overordna uteromsplan for området, datert 05.06.01. Før etablering av strandpromenaden igangsettes skal det foreligge forpliktende utbyggingsavtale om samordning av utforming og overordnet materialbruk for hele strandpromenaden innen reguleringsplan for Strandkanten.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1.Kommunalteknisk anlegg (K1)

a) Innen K1 tillates etablert transformatorrom på 20m2 i tilknytning til teknisk kulvert.

b) Innen K2-K4 tillates etablert rom for søppelsuganlegg. Rommet skal ligge under bakken, i bygning eller i parkeringsanlegg. Kun nødvendige installasjoner for betjening skal være synlig over terreng.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles uteoppholdsrom (FU)

a) Felles uteoppholdsrom skal opparbeides i tråd med de detaljert uteromsplan/ landskapsplan som er utarbeidet av fagkyndig innen landskapsarkitektur, på bakgrunn av overordna uteromsplan for området, datert 05.06.01. Detaljert uteroms-/ landskapsplan skal godkjennes av kommunen før tiltak i tråd med plan igangsettes.

b) I vindutsatte områder hvor det er tilrettelagt for opphold skal det gjøres nødvendige skjermingstiltak, i samråd med ekspertise innen klima, for å dempe vinden.

c) Utearealer vest for gjennomgående gangvei (FU1) skal ferdigstilles i tråd med uteromsplan seines 1 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innen B1. Gjennomgående gangvei, samt utearealer på østsiden av denne (FU2 + balløkke+ strandpromenade), skal ferdigstilles i tråd med uteromsplan seinest 1 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for 50. bolig innen B2.(jfr. pkt. 1.1 e)). Belysning skal være montert som del av ferdigstillingen.

d) Det skal foreligge forpliktende utbyggingsavtale om samordnet utforming og overordnet materialbruk for felles gangvei gjennom hele området som omfattes av reguleringsplan for Strandkanten.

e) FU1 og FU2 er felles for alle beboere innen Strandkanten boligbydel.

f) Det skal innefor område FU2 etableres rampe som sikrer tilgjengelighet for rullestolbrukere til uteoppholdsrom på dekke over felles parkeringsanlegg.

g) På dekke over felles parkeringsanlegg (FU2) tillates det etablert drivhus til bruk for beboerne.

7.2 Felles avkjørsel (FT)

a) FT er innkjøring til felles parkeringsanlegg.

b) FT er felles for alle byggeområdene innen delfeltene III, IV og V.

IV

FELLESBESTEMMELSER

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

- Aktuelle arealer skal skiltes i tråd med skiltplan, datert 20.11.01
- Det åpnes for at diagonal passasje gjennom B1a rettes opp, så lenge forbindelsen opprettholdes mellom bussholdeplass og felles uterom FU1.
- Alle anlegg, bebyggelse og uterom, skal utformes slik at tilgjengeligheten for funksjonshemmede blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle.

Byutviklingssjefen / SRS

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

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

I

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

II

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

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

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

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

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

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

III

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

1. Bydelens arkitektur:

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

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

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

2. Uterom

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

3. Energi/miljø

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

IV

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

1. BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Utearealer

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

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

2. Bebyggelsen generelt

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

3. Boligene:

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

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

4. Parkering:

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

5. Forretning og kontorvirksomhet:

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

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

C. Det tillates ikke utendørs lagerareal.

6. Rekkefølge:

A. Utfylling

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

B. Utbygging

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

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

C. Molo

Moloen skal stå ferdig senest samtidig som K15/K16.

D. Trafikkområder:

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

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

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

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

b) <u>Midlertidig løsning:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Bebyggelsesplaner

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

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

C. Bebyggelsesplanene skal vise:
   - Formål

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

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

1.1 BOLIGER

A. Områder for boligformål:

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

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

1.2 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/PARKERING

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

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

C. Spesielle krav til det enklte byggeområde:

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

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

1.3 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

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

B. Funksjonskriterier:

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

1.4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ PARKERING

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

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

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

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

1.5 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

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

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

1.6 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

1.7 ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE/ GRENDEHUS)

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

1.8 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG FORMÅL

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

1.9 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ FELLES UTEROM

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

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

1.10 OFFENTLIG FORMÅL

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

1.11 FORRETNING (FR)

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

1.12 INDUSTRI

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

3.1 KJØREVEI

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

3.2 GANG- OG SYKKELAREAL

A. Gang- og sykkelareal langs Strandveien

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

B. Gangvei til T3

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

3.3 OFFENTLIG SNUPLASS/PLASS

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

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

3.4 BUSSHOLDEPLASS

Bussholdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

4. FRIOMRÅDER

4.1 PARK/VANNPARK

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

4.2 STRANDPROMENADE/ TURVEG

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

6. SPESIELOMRÅDER

6.1 BEVARINGSOMRÅDE

A. Område s1, "toromsstua"

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

B. Område S2, "byfiskerboligene"

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

6.2 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

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

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES UTEOPPHOLDSROM

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

7.2 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

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

7.3 FELLES MOLO

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

7.4 FELLES REKREASJONSOMRÅDE I VANN

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

V

FELLESBESTEMMELSER

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

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

Bebyggelsesplan

Adresse: Hjalmar Johansens gate 117, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2429/0/6

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1534-001
Ikrafttredelsesdato: 30.8.2005

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-12

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1242 - Avkjørsel

RpFormalGrense

PRpGrense

1110 - Boligbebyggelse

1600 - Uteoppholdsareal

1803 - Bolig, tjenesteyting

3050 - Park

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Gang- / sykkelveg

Turveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Kommuneplan

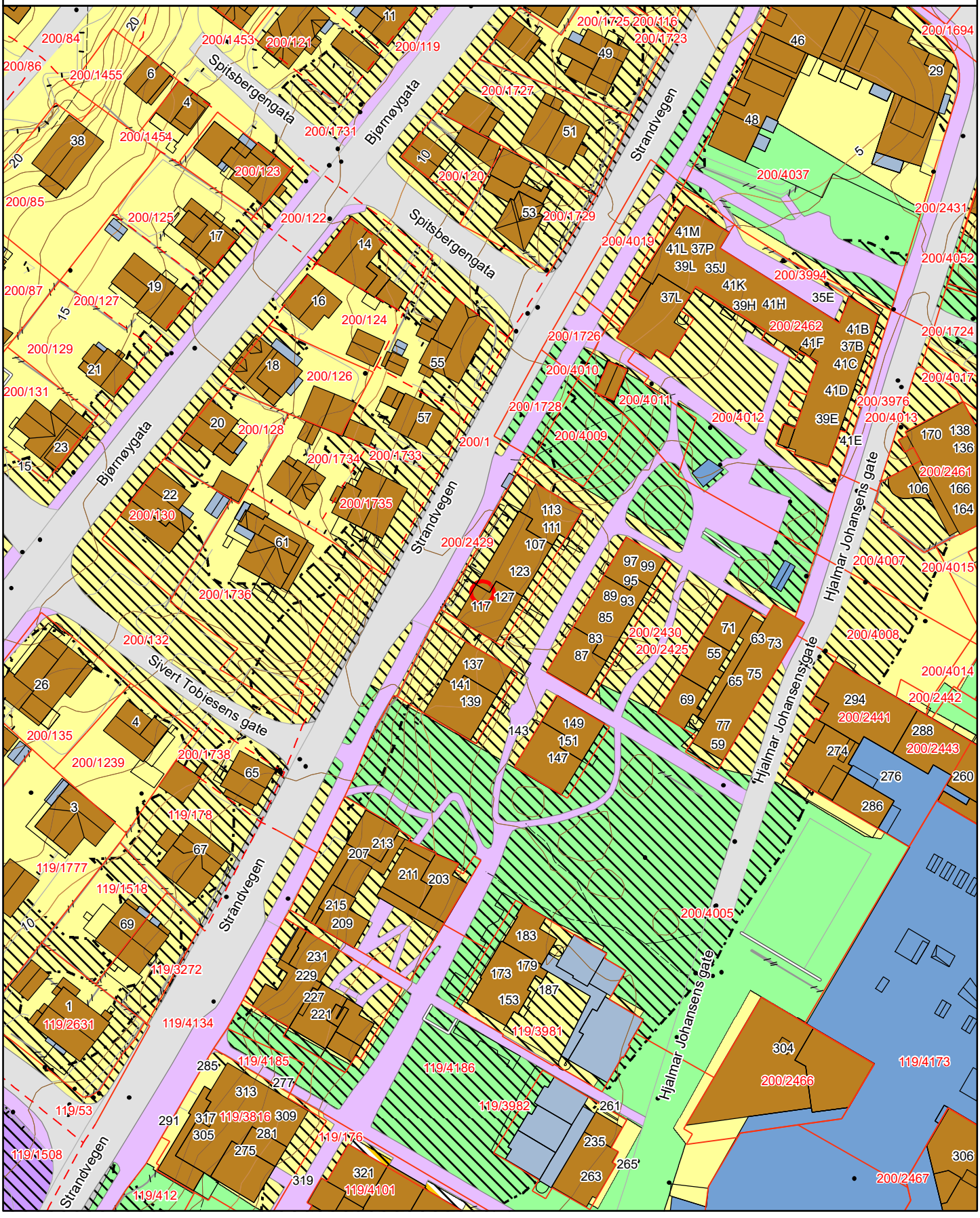
Adresse: Hjalmar Johansens gate 117, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2429/0/6

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-12

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Kp Angitt hensynssone

Boligbebyggelse nåværende

Sentrumsformål nåværende

Næringvirksomhet nåværende

Komb beb.anl.form nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Friområde nåværende

Park nåværende

Reguleringsplan

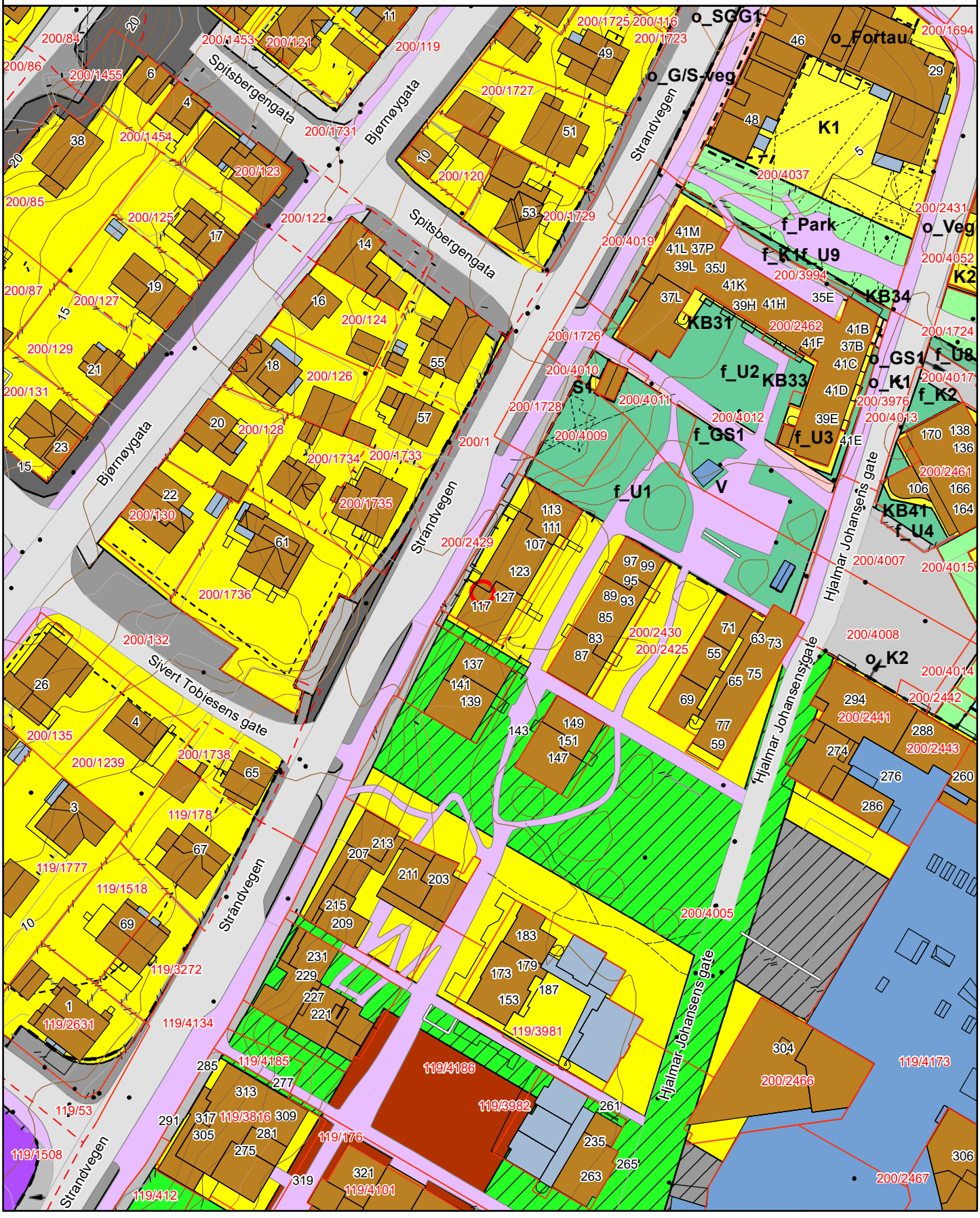
Adresse: Hjalmar Johansens gate 117, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/2429/0/6

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1426
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-12

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Formålgrense

Andre bestemmelseshjemler

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1541 - Vannforsyningsanlegg

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

3031 - Turvei

3050 - Park

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Områder for industri / lager

Allmennyttig barnehage

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Bussholdeplass

Annet trafikkområde

Turveg

Anlegg for lek

Felles gårdsplass

Felles grøntareal



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.

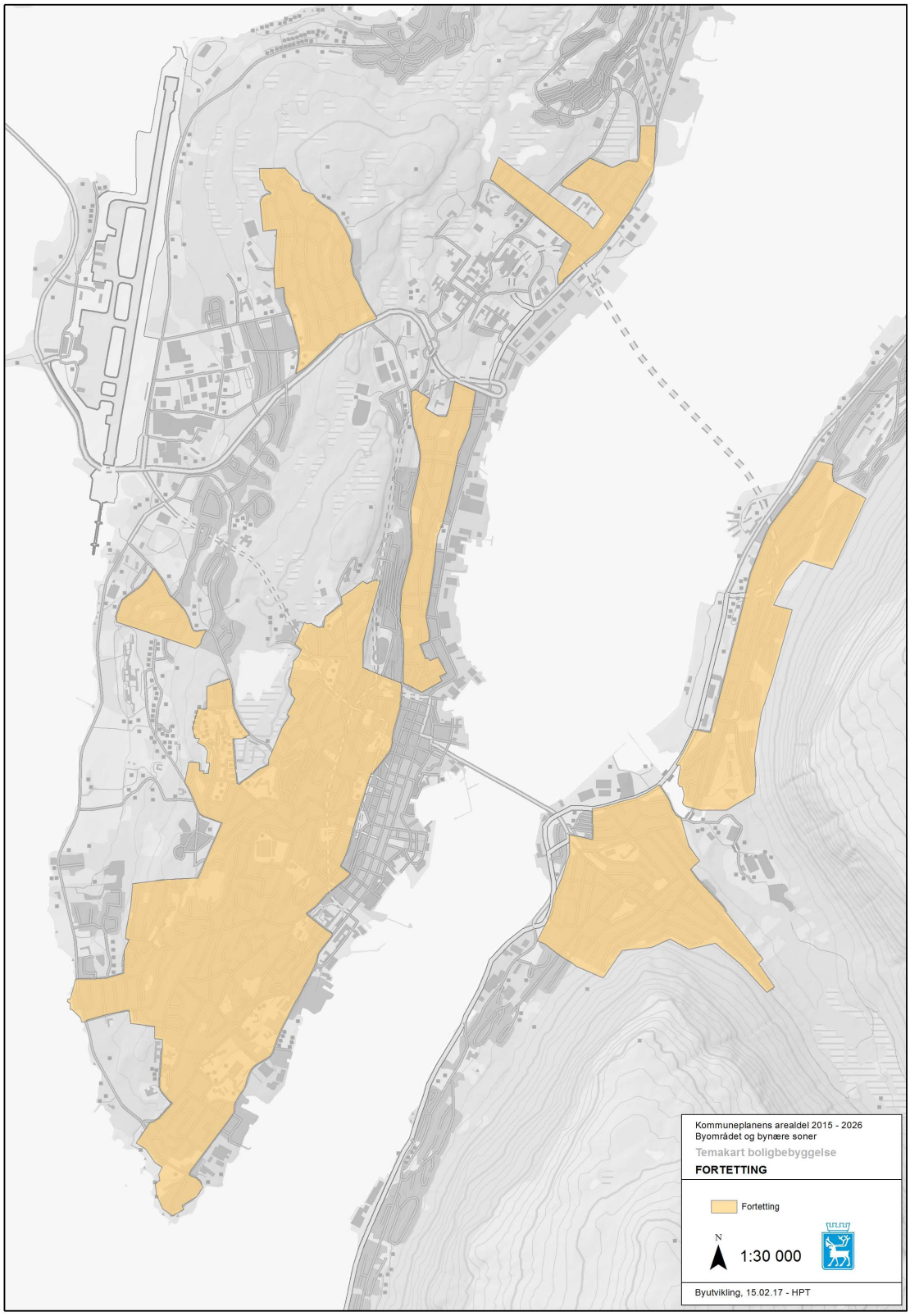
8.2. Tomteutnyttelse

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.

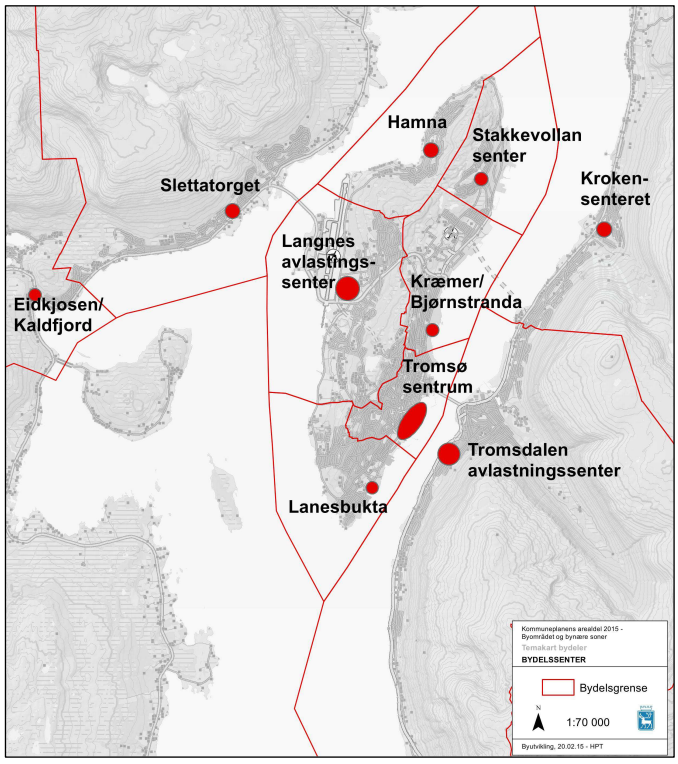
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

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.

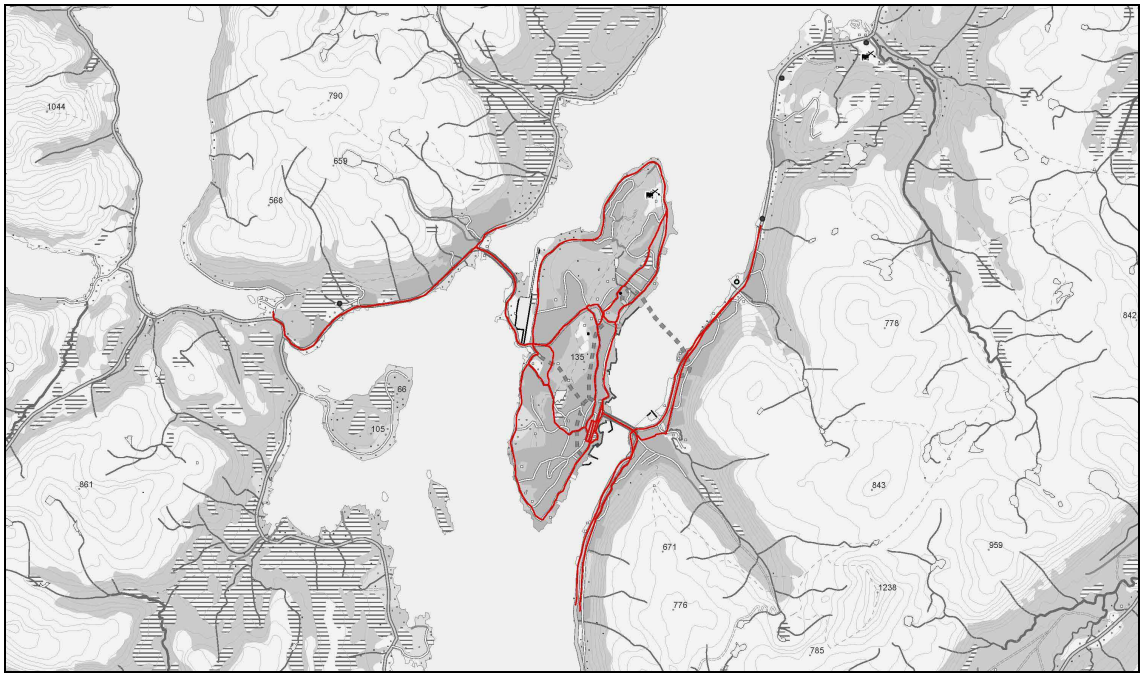
10.2. Hovednett for sykkel

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.



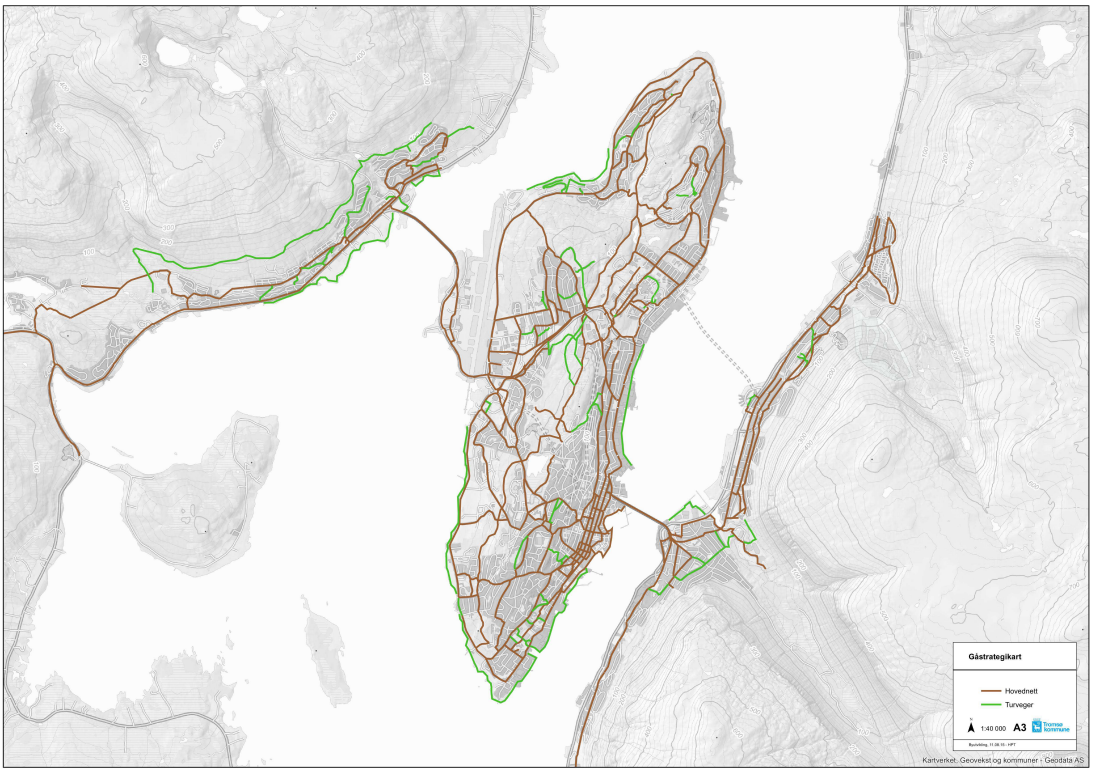
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

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.

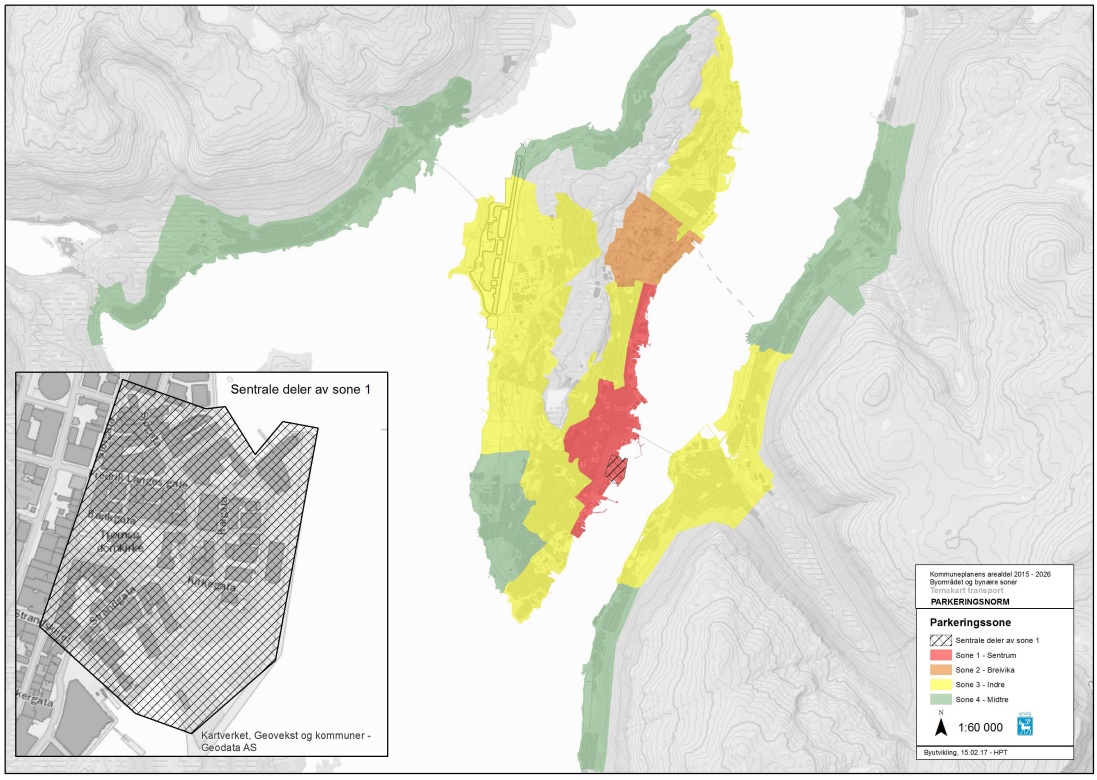
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

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.

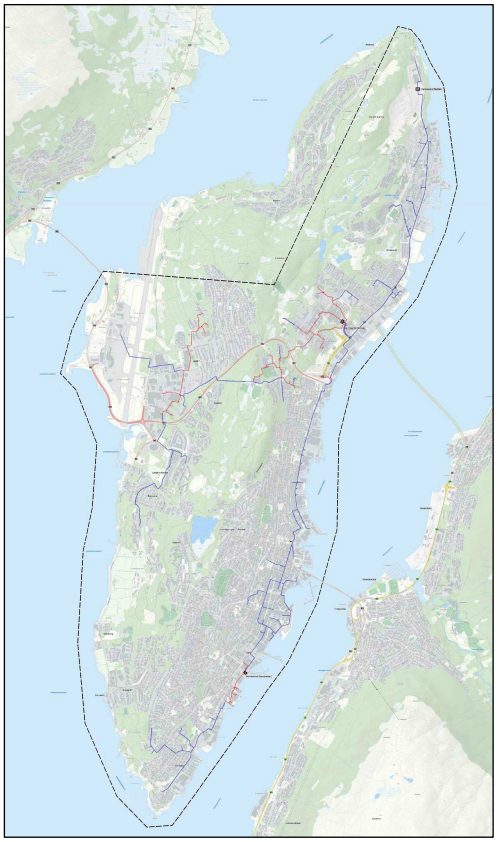


Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

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.

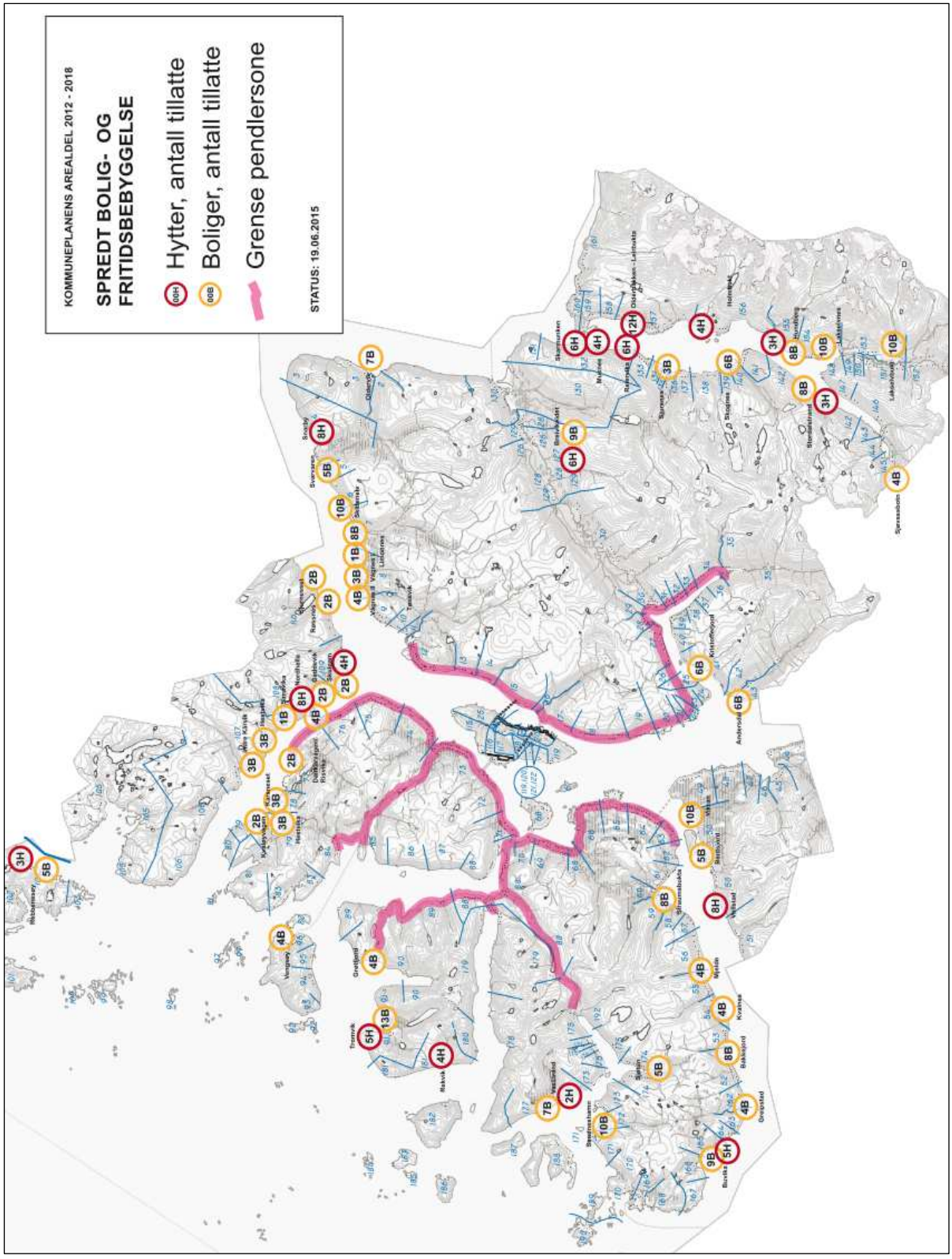
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

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)

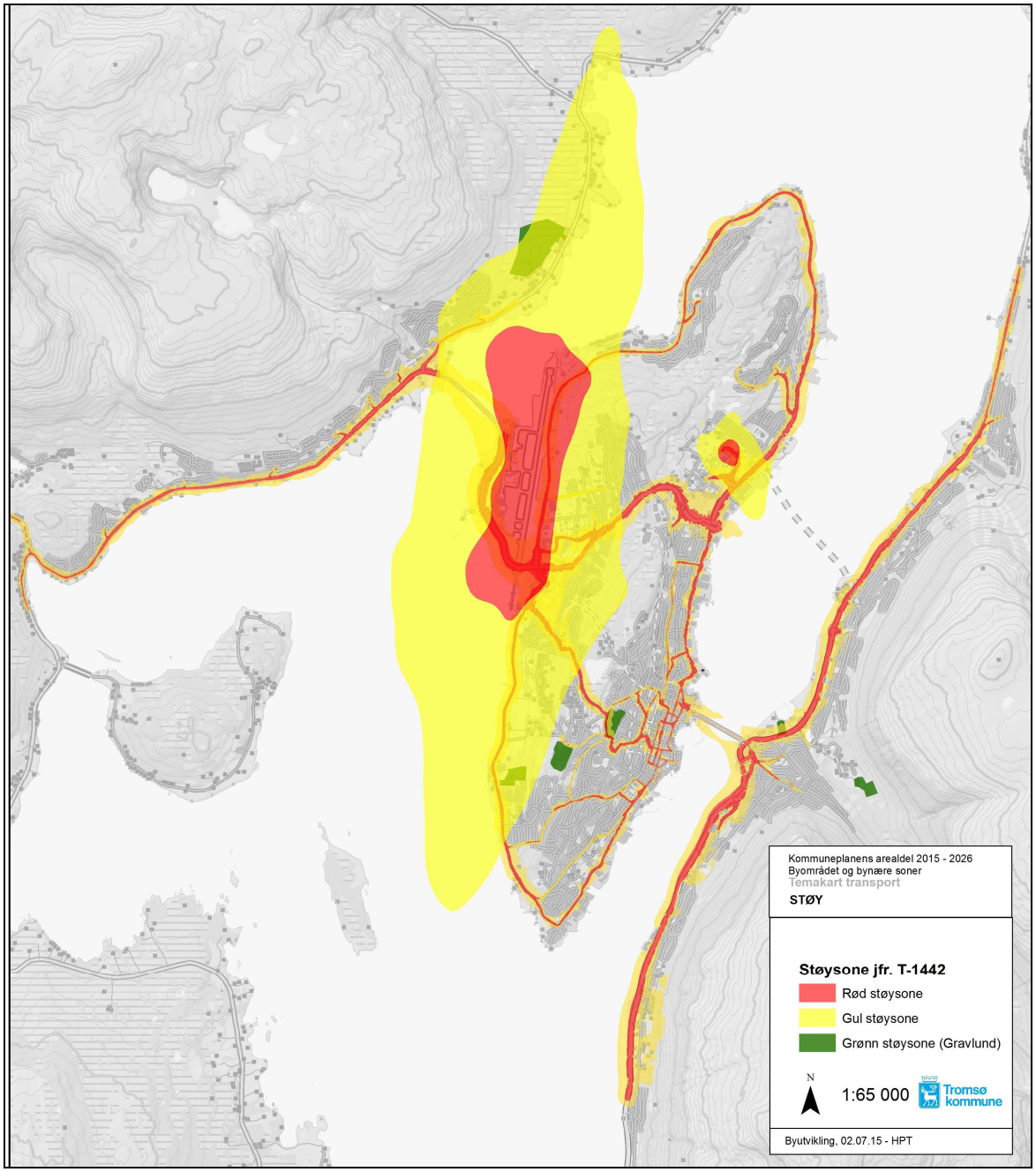
18.4.1. Generelt

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.

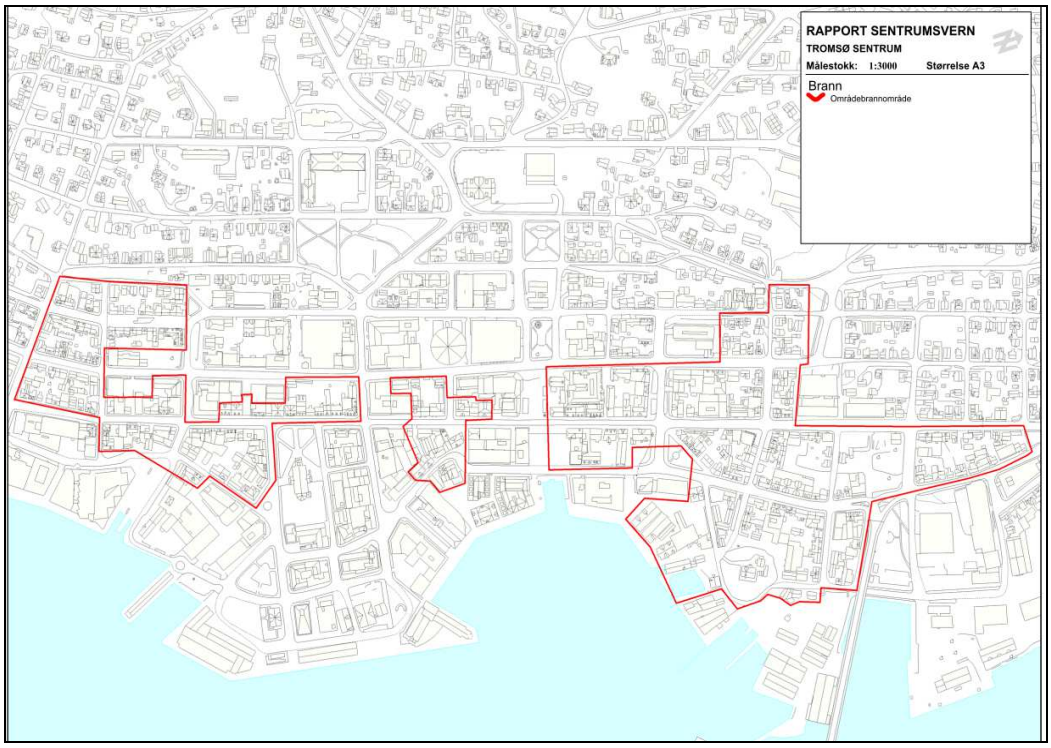
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

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.

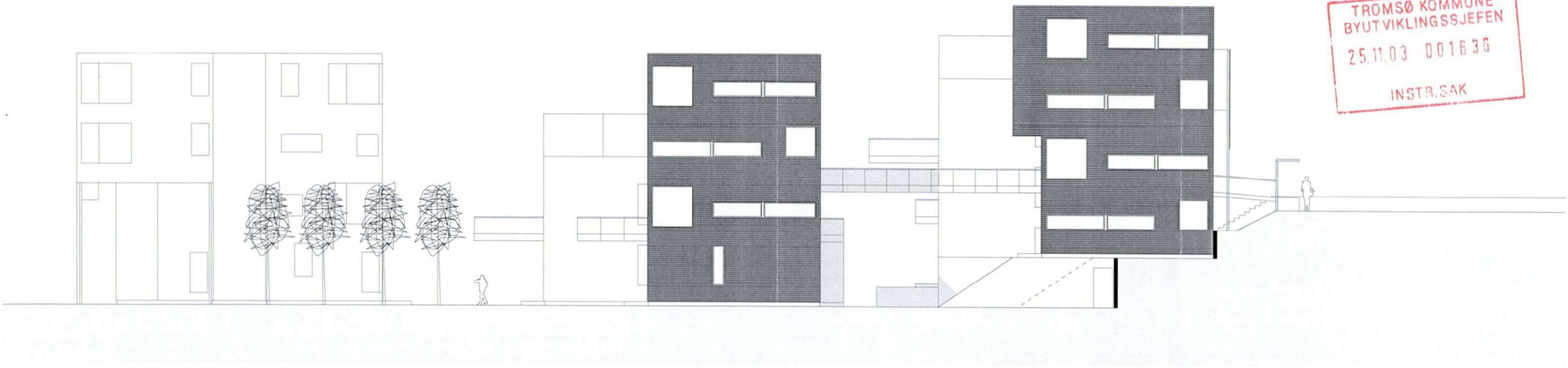
23. VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN, PBL. § 11-8 F

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.

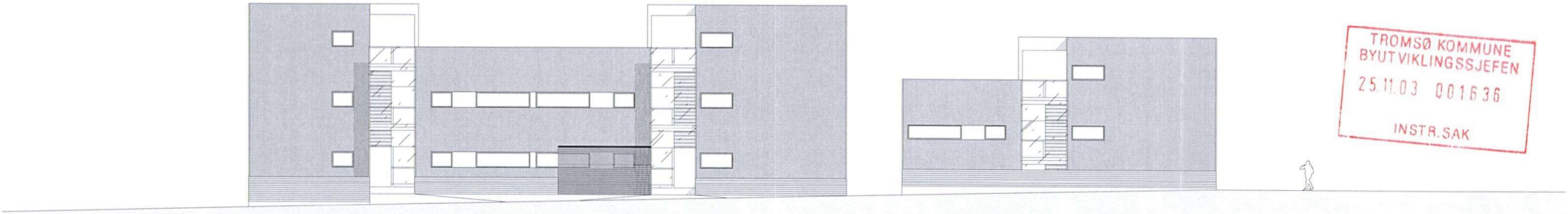


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001630
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
byggh.:	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
Strandkanten AS	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.:	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
Strandkanten område 3 - bygg A	målestokk: 1:200			
tegn. navn:	tegn. nr.: 304	rev.:		
Fasade nord				
filnavn:	099STR.JLFasader			



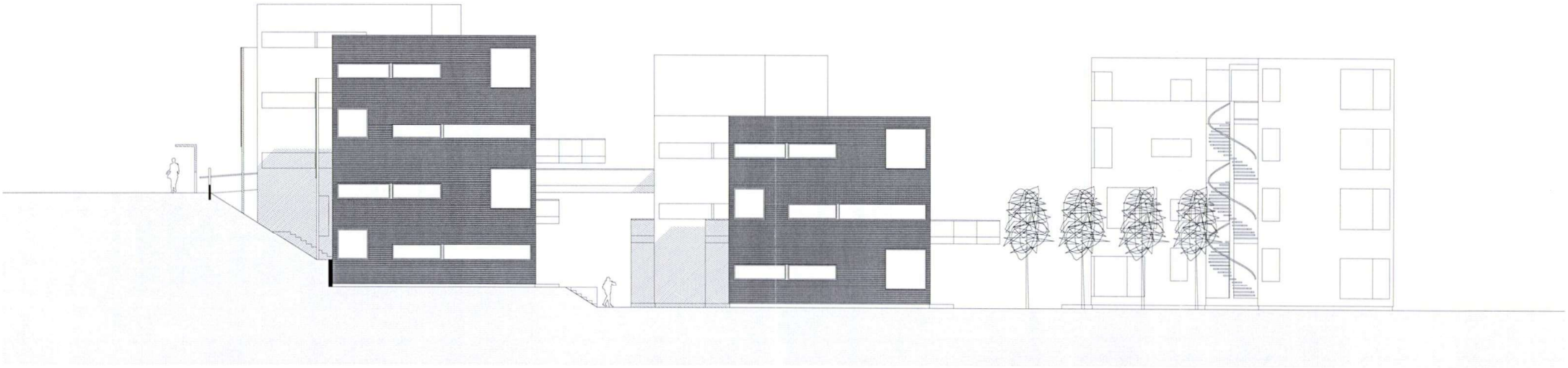
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
I.NR. BYUTVIKLING SAKH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
bygg.:	arkitekt: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
Strandkanten AS	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.:	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
Strandkanten område 3 - bygg A	målestokk: 1:200			
tegn. navn:	tegn. nr.: 302		rev.:	
Fasade vest				
filnavn: 099STR.JL.Fasader				

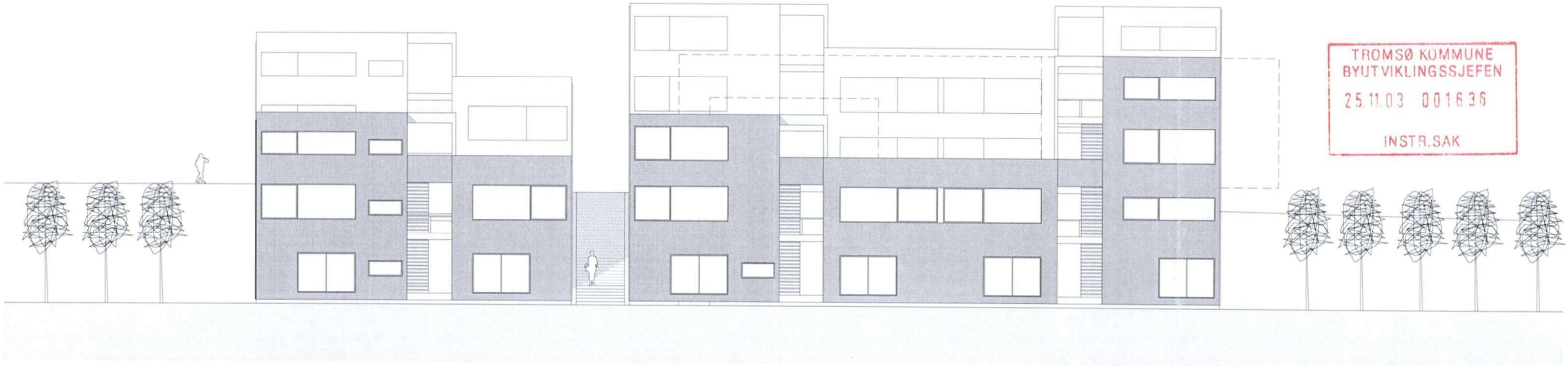
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
byggh.: **Strandkanten AS**	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: **Strandkanten område 3 - bygg A**	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: **Fasade sør**	tegn. nr.: 303	rev.:		
filnavn:	099STR.JL.Fasader			



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING BEH.
L.NR. 24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
tiltakshr.: **Strandkanten AS**	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: **Strandkanten område 3 - bygg A**	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: **Fasade øst**	tegn. nr.: 301		rev.:	
filnavn: 099STR.JLFasader				

Byutvikling
Tromsø kommune

B0DB4
200/2430 Bsak F-f

70G N Arkitektur AS
Pb 1247

9262 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	023984/04-BORMAT 03/02202	Børre Mathisen **Telefon:** 77 60 55 41	01.06.2004

HJALMAR JOHANSENS GT. 79 - 151, 200/2430, 2439 - OPPFØRING AV BOLIG MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver: Strandkanten AS

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer **1636/03 og 0142/04**.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 **gis det midlertidig brukstillatelse** for:
Hjalmar Johansensgate 79-151

Gjenstående arbeider må utbedres ihht ferdigmelding og kontrollerklæringer

Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer mottatt her den 19.05.04. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Med vennlig hilsen

Børre Mathisen
avdelingsingeniør

Kopi til:
- Strandkanten AS, Strandtorget 1, 9008 TROMSØ

03/02202

BORMAT

Kommunens saksnr	Side
	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
200	2430/2439-				

Adresse	Postnr	Poststed
Hjalmar johansens gt. 79-89	9007	Tromsø

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Juli 2004

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING BEH.
L.NR.
19.05.04 22406
ARK. KASS.
S.NR.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[x] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: 70°N arkitektur as

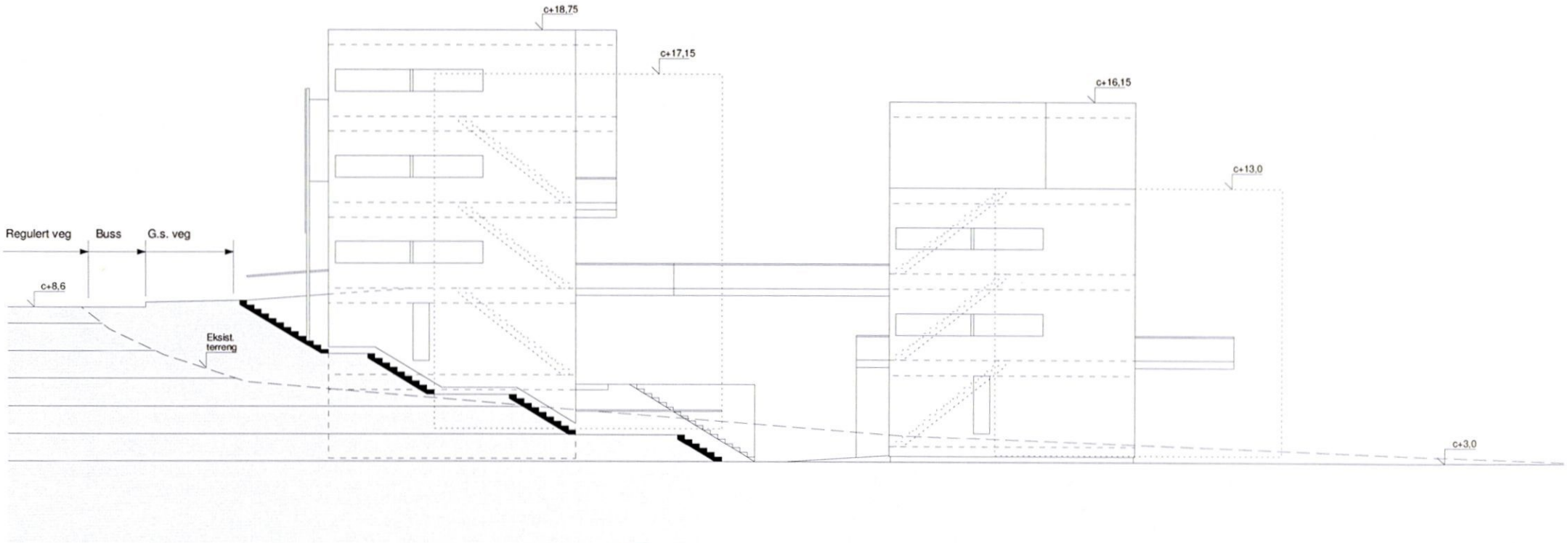
Dato	Underskrift
190506	70°N arkitektur as

Gjentas med blokkbokstaver: JOAR LILLERUST

70°N arkitektur as Postboks 1247, 9262 Tromsø - Org.nr: 974281325 MVA

© NBR nr 5167 Juli-2003

B0DB7
bravida
200/2430 Bsak P-t

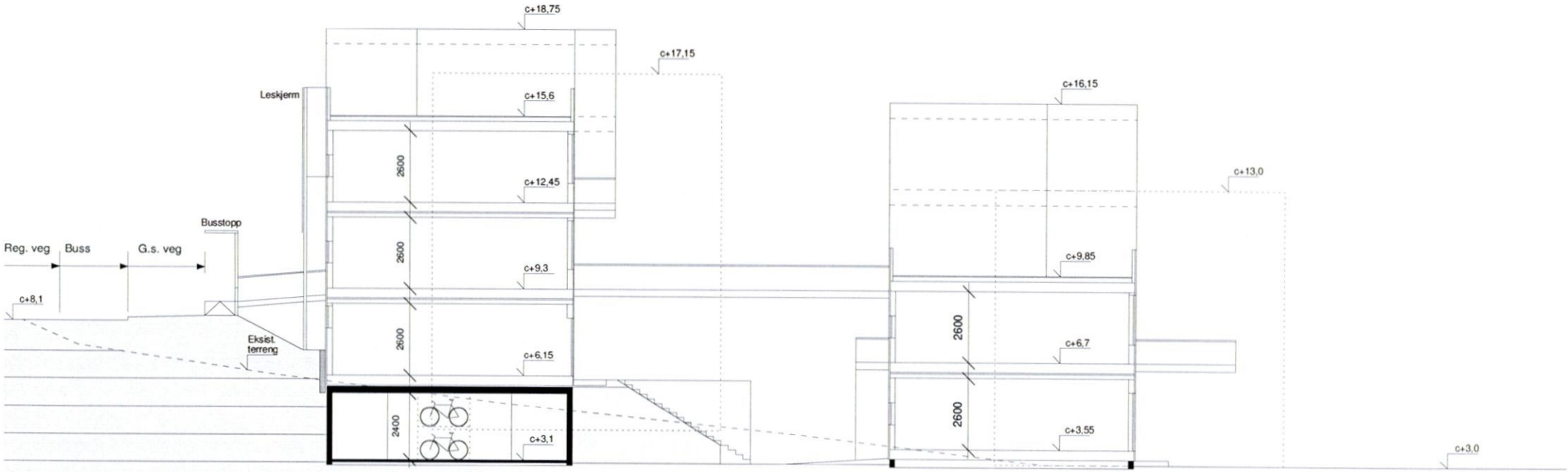


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
24.10.03 44796
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E2

70 °N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
byggh.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Snitt B-B	tegn. nr.: 202		rev.:	
filnavn: 099STR.JL.Snitt				

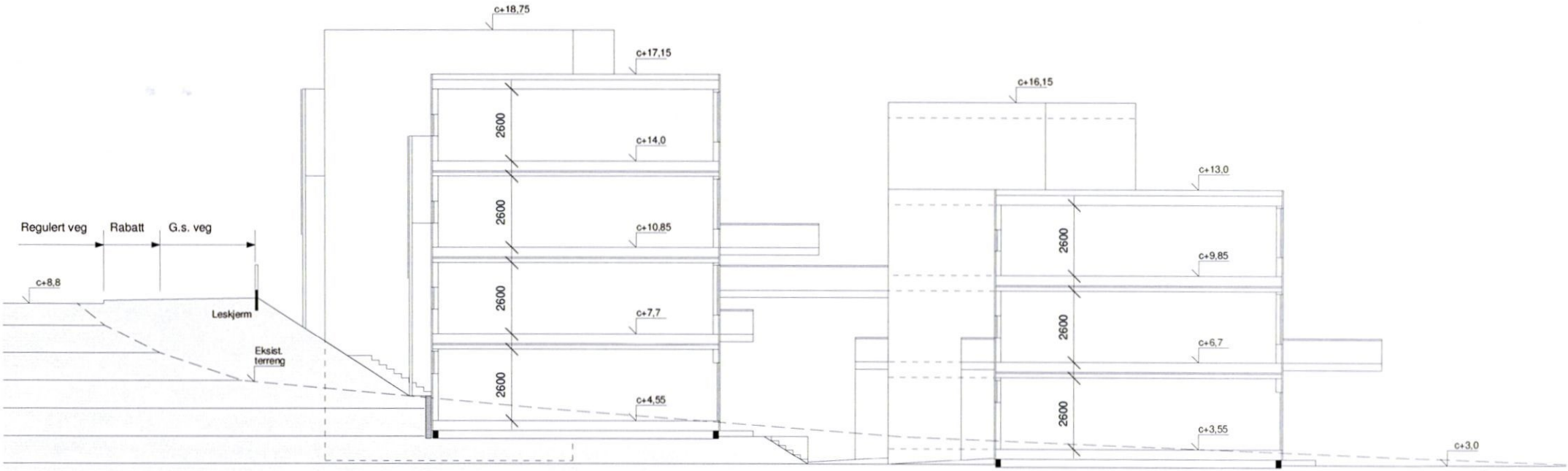


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E2

70 °N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
byggh.: **Strandkanten AS**	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontroller: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: **Strandkanten område 3 - bygg A**	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: **Snitt C-C**	tegn. nr.: 203	rev.:		
filnavn: 099STR.JL.Snitt				

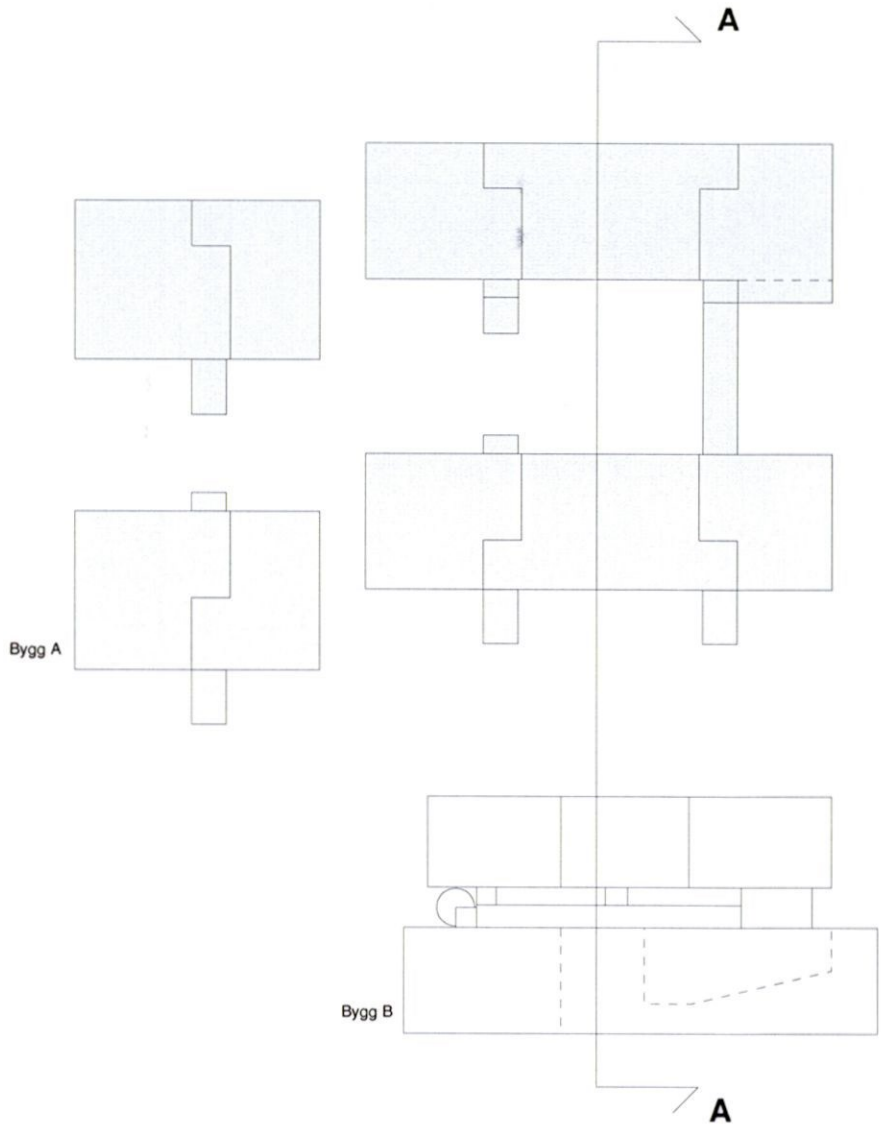


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

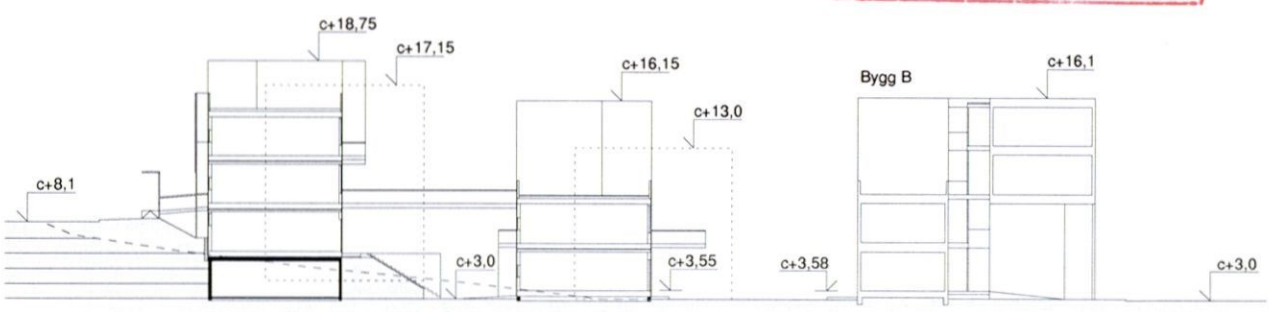
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SAKSBEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E2

70°N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
tiltakshaver: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontroller: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Snitt A-A	tegn. nr.: 201		rev.:	
filnavn: 099STR.JL.Snitt				



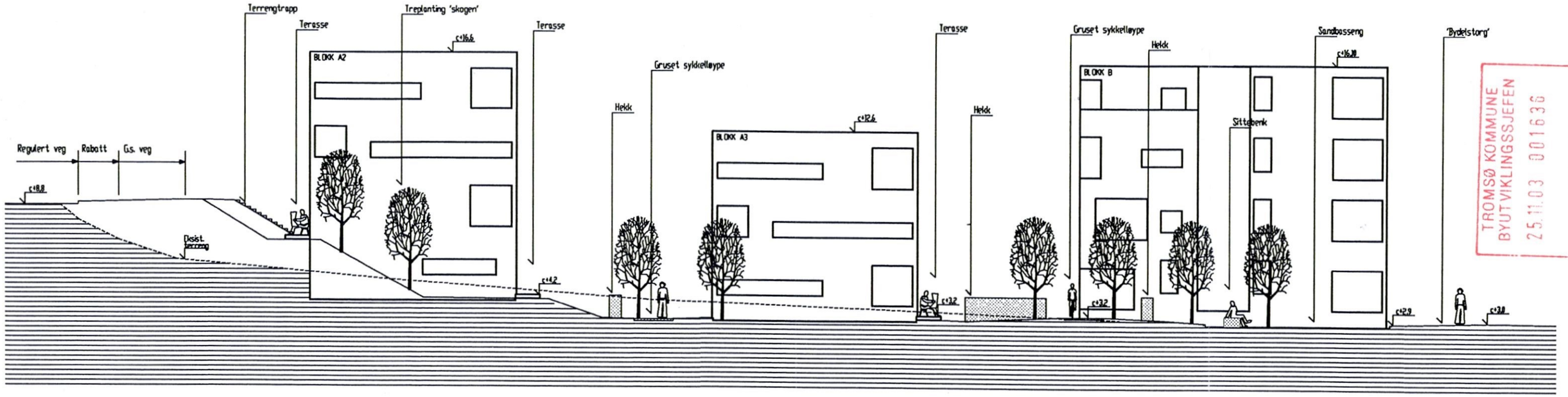
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK



Terrengsnitt A-A

Vedlegg D4

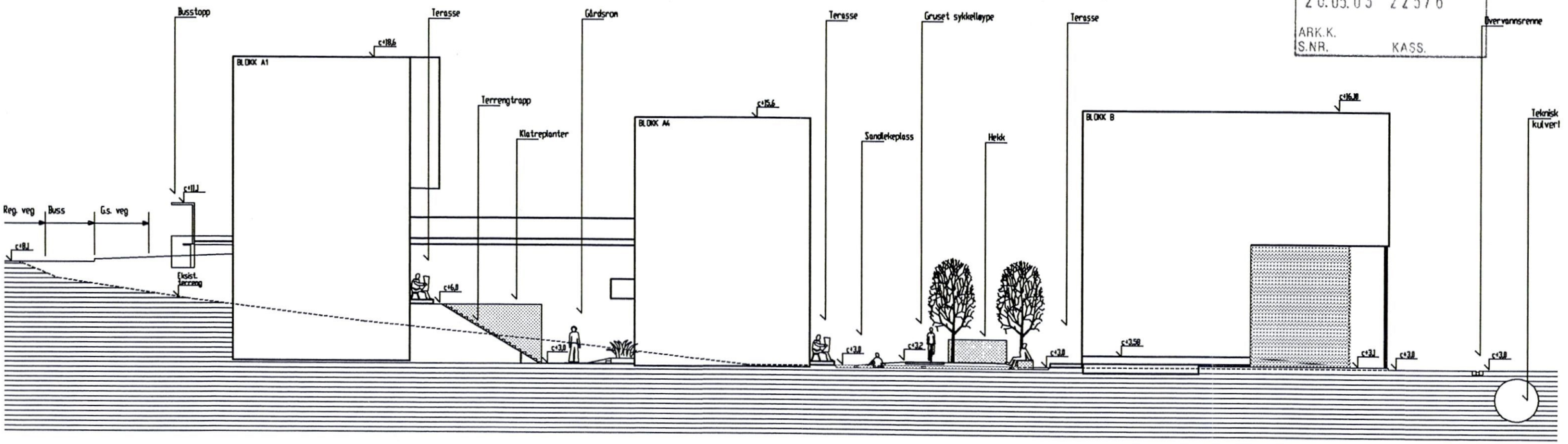
70°N arkitektur as	**p.b. 1247**	**9262**	**Tromsø**	
byggh.: **STRANDKANTEN A/S**	saksbh.: **J. Lillerust**	dato: **24.10.03**	sign.:	
	kontrollør: **G. Løkken**	dato:	sign.:	
prosj.: **Strandkanten område 3 - bygg A**	prosj.nivå: **RAMMESØKNAD**			
	målestokk: **1:500**			
tegn. navn: **Terrengprofiler**	tegn. nr.: **04**	rev.:		



Oppriss a-a' 1:200

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SAKSBEH.
20.05.03 22576
ARK.K.
S.NR. KASS.



Oppriss b-b' 1:200

STRANDKANTEN A/S	A. Veiseth	16.05.03	
	A. Veiseth		
Strandkanten område 3 - bygg A blr.1			
	1:200		
Oppriss a-a' og b-b'	LA 0208-340		

Vedlegg J-1

Strandvegen
Rabatt
Busslomme
Busstopp
Gang- og sykkelveg

8700 1500 8700

c+8,1 c+8,25 c+8,8 c+8,4 c+9,3 c+9,85 c+6,9 c+8,85 c+10,85 c+8,6 c+8,8

5900 2600 11900 2600 7500 2600 5900 2600 7500

Leskjerm OK c+9,7
Bolig-adkomst
Rampe 1:12
Leskjerm OK c+10,2
Leskjerm av herda glass
Offentlig gangadkomst
Felles takterrasse

C C B B A A

Leil.: 1.09
Type: T6
BRA-K: 48,1m2
Sov 15,3m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,0m2 | Bad 4,0m2 | Gang 3,8m2

Leil.: 1.10
Type: T7
BRA-K: 48,4m2
Gang 3,9m2 | Bad 4,0m2 | Sov 15,4m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,2m2

Leil.: 1.11
Type: T7
BRA-K: 48,4m2
Sov 15,4m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,2m2 | Bad 4,0m2 | Gang 3,9m2

Leil.: 1.12
Type: T8
BRA-K: 61,6m2
Gang 4,3m2 | Sov 6,2m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,2m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 21,9m2
A1

Leil.: 1.13
Type: T9
BRA-K: 56,6m2
Sov 9,0m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 25,6m2 | Bad 4,0m2 | Sov 6,3m2 | Gang 3,6m2

Leil.: 1.14
Type: T10
BRA-K: 72,6m2
Gang 4,3m2 | Sov 6,3m2 | Sov 6,3m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,3m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 25,9m2
A2

Leil.: 2.13
Type: T6
BRA-K: 48,1m2
Sov 9,0m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,0m2 | Bad 4,0m2 | Sov 6,3m2 | Gang 3,6m2

Leil.: 2.14
Type: T8
BRA-K: 61,6m2
Gang 4,3m2 | Sov 6,2m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,2m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 21,9m2
A4

Leil.: 2.15
Type: T10
BRA-K: 72,6m2
Gang 4,3m2 | Sov 6,3m2 | Sov 6,3m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,3m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 25,9m2
A3

10200 10200

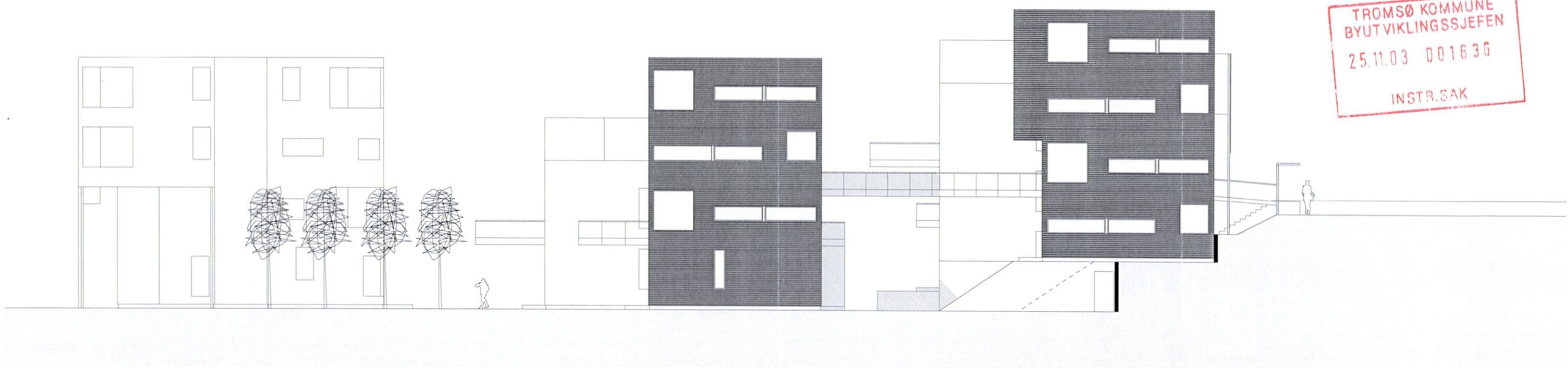
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001530
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
24.10.03 44799
ARK.K.
S.NR.
L.NR.
KASS.

N

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
byggh.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontroller: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Plan 3. et	tegn. nr.: 103		rev.:	
filnavn: 099STR JL Planer				

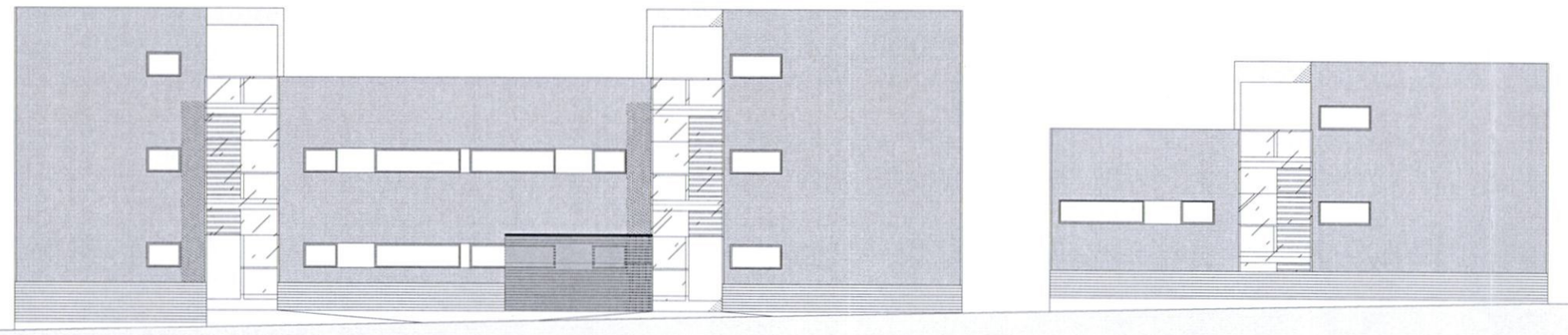


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
tyggh.:	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
Strandkanten AS	kontr/lar: G. Lekken	dato:	sign.:	
prosj.:	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
Strandkanten område 3 - bygg A	målestokk: 1:200			
tegn. navn:	tegn. nr.:	rev.:		
Fasade nord	304			
filnavn:	099STR.JL.Fasader			



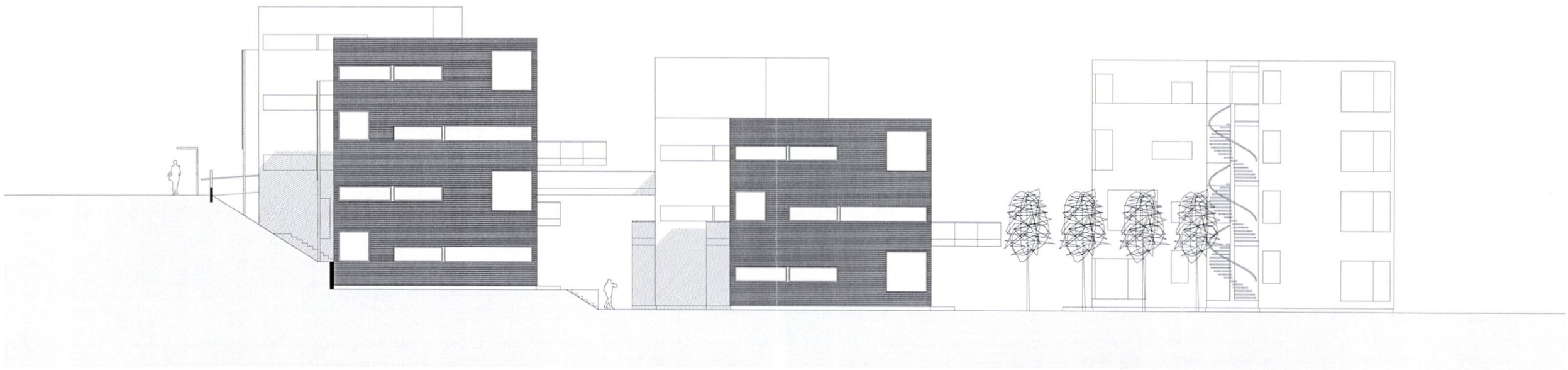
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
byggn.:	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
Strandkanten AS	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.:	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
Strandkanten område 3 - bygg A	målestokk: 1:200			
tegn. navn:	tegn. nr.: 302	rev.:		
Fasade vest				
filnavn:	099STR.JL.Fasader			

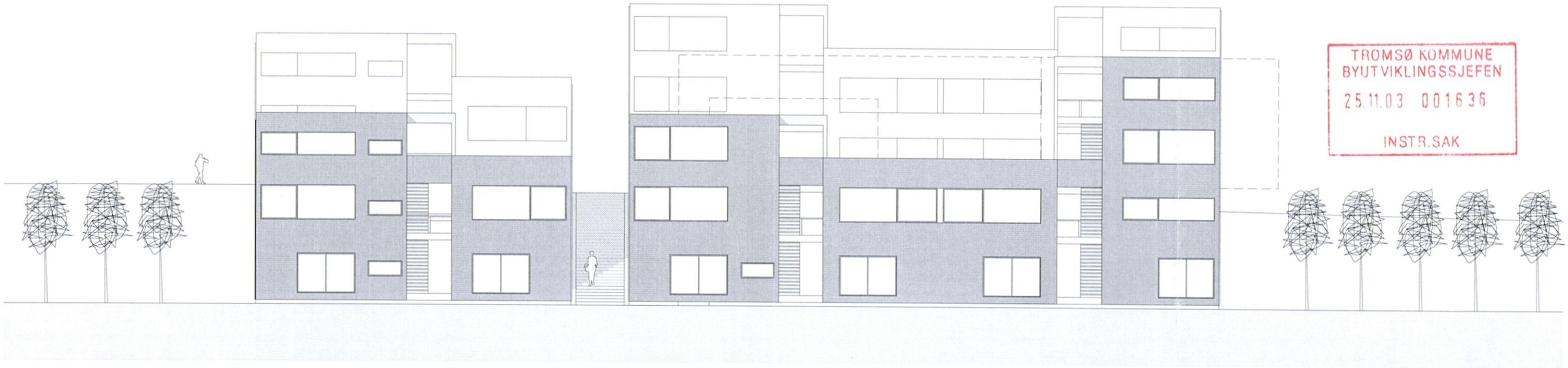
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
tiltsjh.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontrollør: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Fasade sør	tegn. nr.: 303		rev.:	
filnavn:	099STR.JL.Fasader			

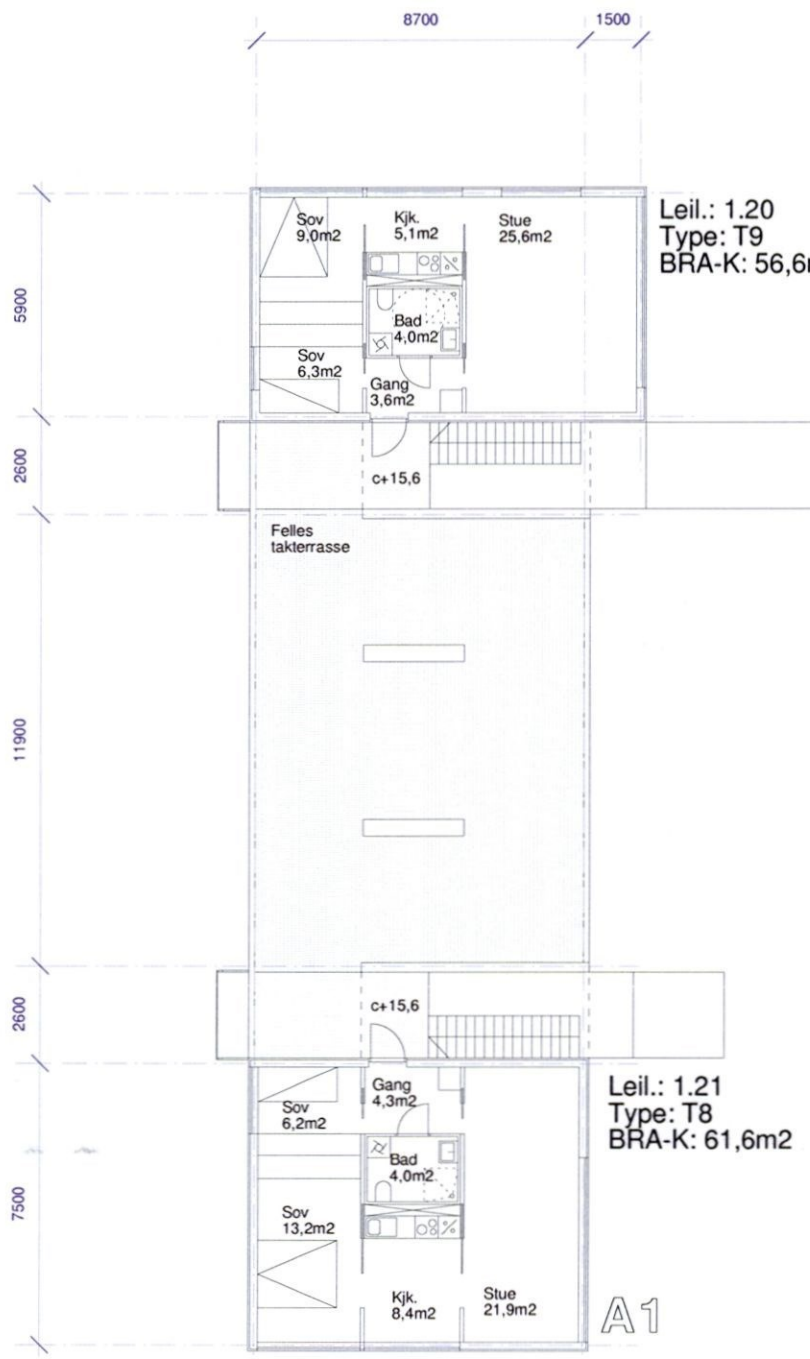


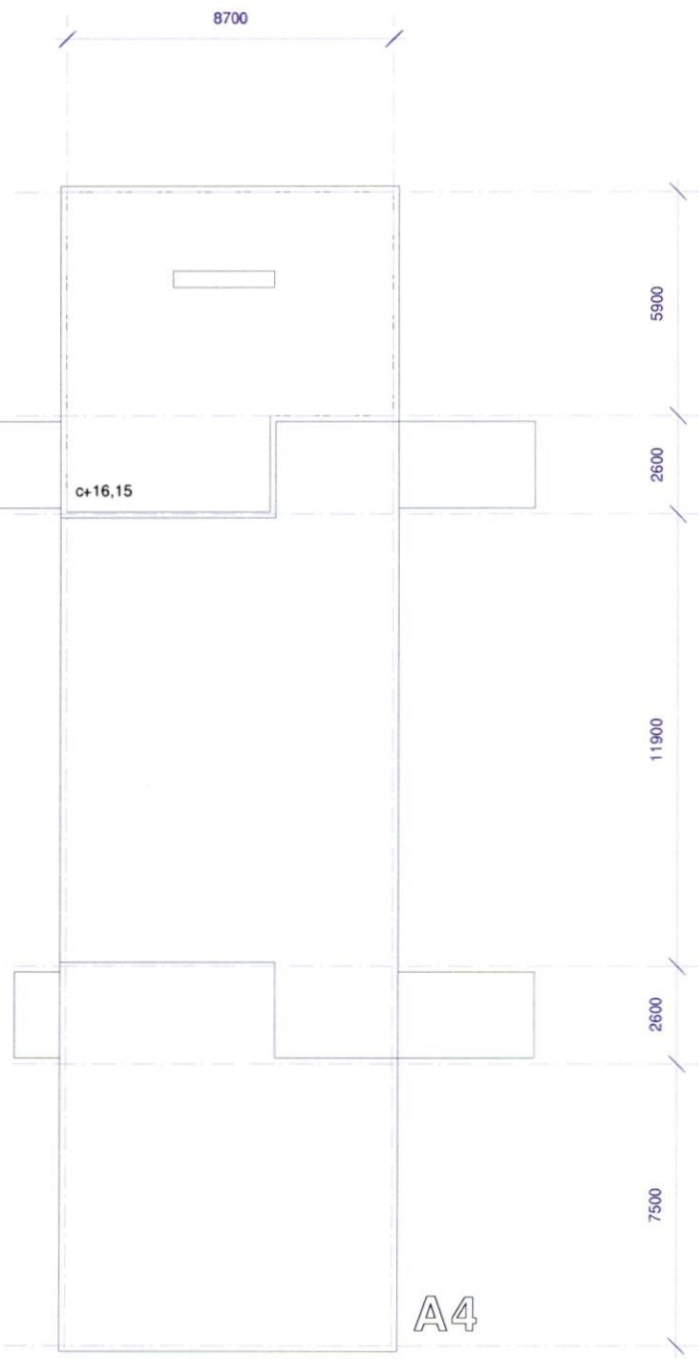
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

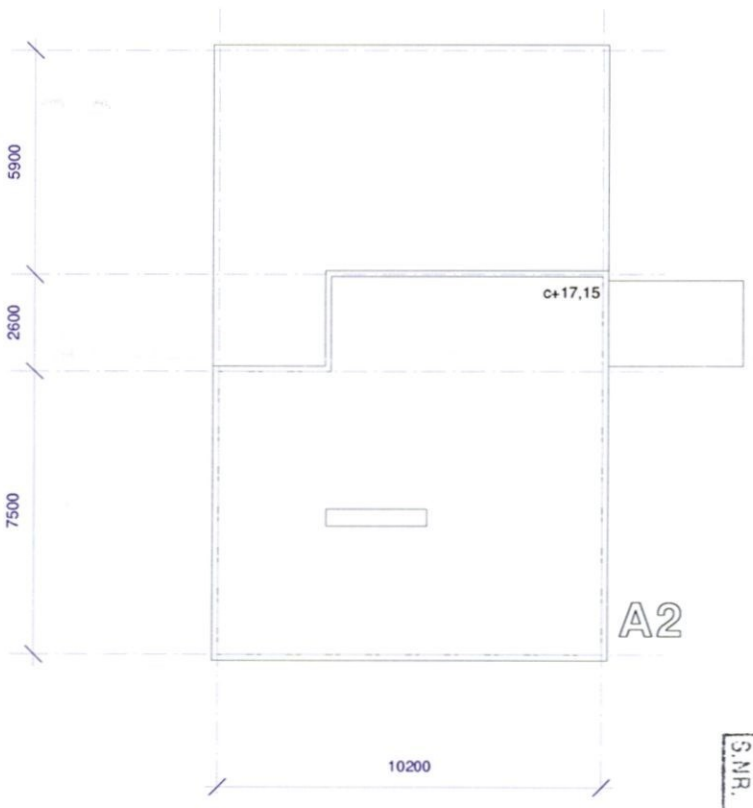
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
24.10.03 44798
ARK.K.
S.NR. KASS.

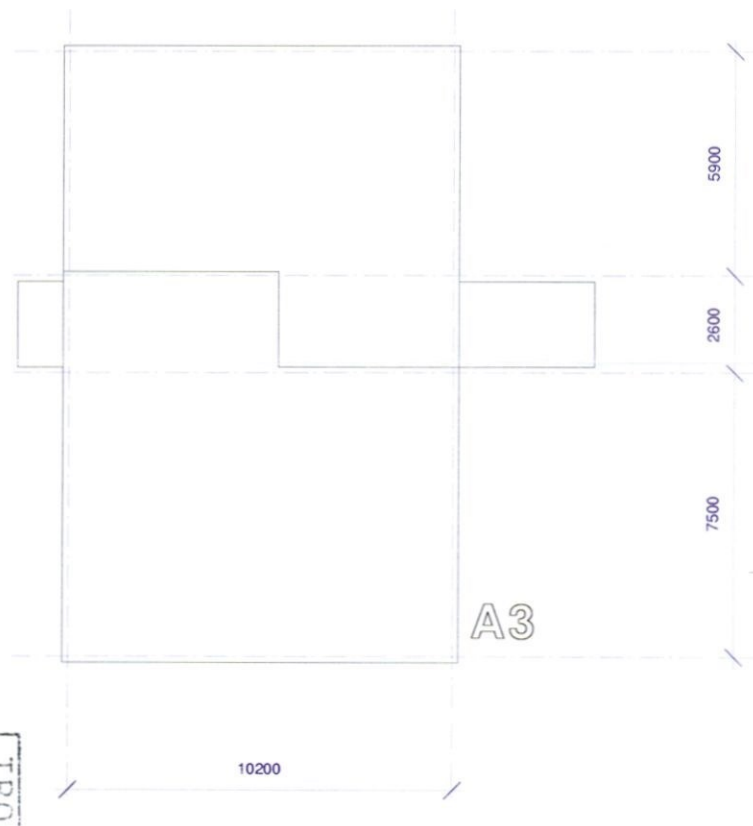
Vedlegg E3

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
bygg/t.:	saksb.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
Strandkanten AS	kontr/år: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.:	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
Strandkanten område 3 - bygg A	målestokk: 1:200			
tegn. navn:	tegn. nr.:	rev.:		
Fasade øst	301			
filnavn:	099STR.JL.Fasader			









A

B

C

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLINGS BEH.
24.10.03 44799
ARK.K.
G.NR.
KASS.

N

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
byggh.: Strandkanten AS	søkebh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontrollert: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Plan 5. et	tegn. nr.: 105		rev.:	
filnavn: 099STR.JL.Planer				

8700 1500

Sov 9,0m2 Kjk. 5,1m2 Stue 25,6m2 Bad 4,0m2 Sov 6,3m2 Gang 3,6m2

Leil.: 1.15
Type: T9
BRA-K: 56,6m2

Leskjerm av herda glass

c+12,45

Gang 3,7m2 Sov 6,4m2 Bad 4,0m2 Sov 9,0m2 Kjk. 5,1m2 Stue 17,2m2

Leil.: 1.16
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

Sov 9,0m2 Kjk. 5,1m2 Stue 17,2m2 Bad 4,0m2 Sov 6,4m2 Gang 3,7m2

Leil.: 1.17
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

Leskjerm av herda glass

c+12,45

Gang 4,3m2 Sov 6,2m2 Bad 4,0m2 Sov 13,2m2 Kjk. 8,4m2 Stue 21,9m2

Leil.: 1.18
Type: T8
BRA-K: 61,6m2

A1

5900 2600 11900 2600 7500

8700

Sov 9,0m2 Kjk. 5,1m2 Stue 17,0m2 Bad 4,0m2 Sov 6,3m2 Gang 3,6m2

Leil.: 2.16
Type: T6
BRA-K: 48,1m2

c+13,0

c+13,0

A4

5900 2600 11900 2600 7500

C C B B

Felles takterrasse

c+14,0

Gang 4,3m2 Sov 6,3m2 Sov 6,3m2 Bad 4,0m2 Sov 13,3m2 Kjk. 8,4m2 Stue 25,9m2

Leil.: 1.19
Type: T10
BRA-K: 72,6m2

A2

c+13,0

A3

5900 2600 7500

10200 10200

A A

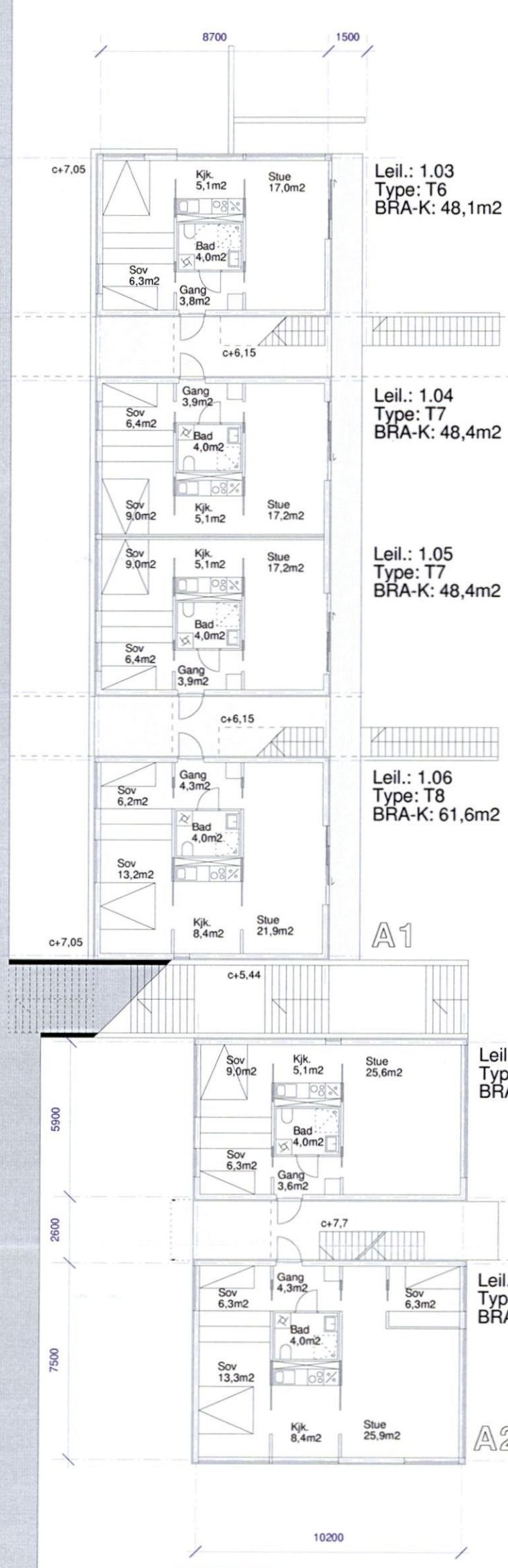
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

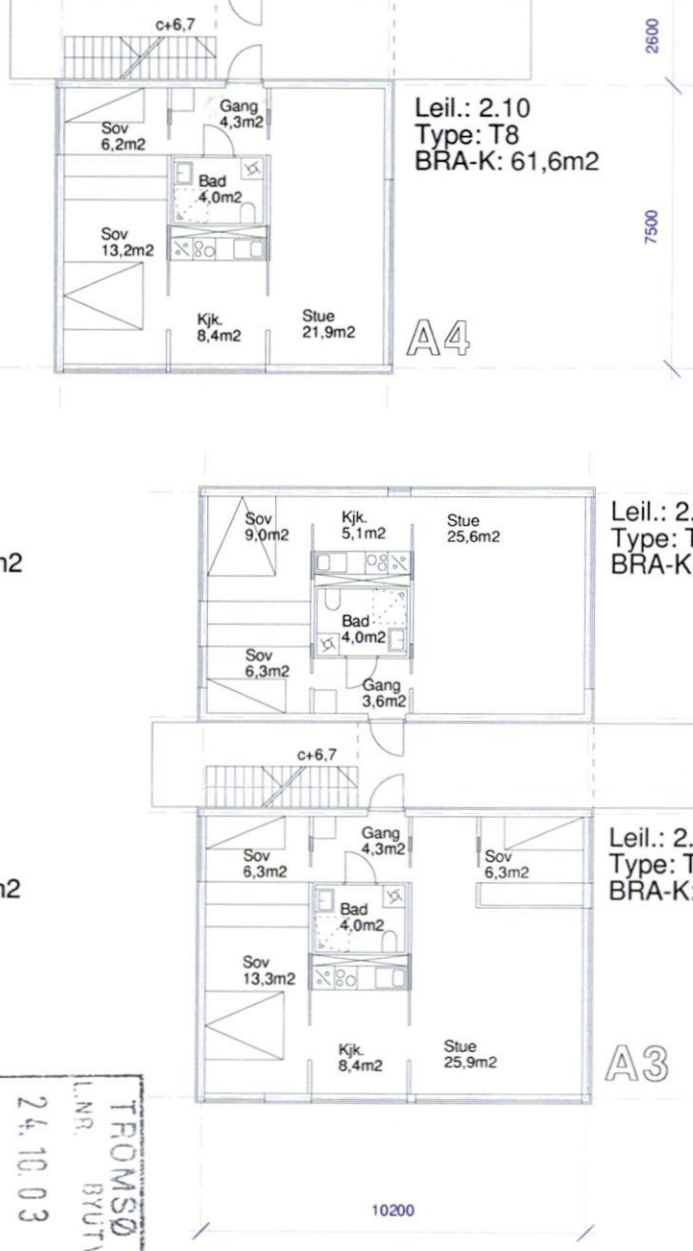
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLINGS
24.10.03 44799
ARK.K.
G.NR.
KASS.

N

Vedlegg E1

70 °N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
byggn.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontroller: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Plan 4. et	tegn. nr.: 104		rev.:	
filnavn:	099STR.JL.Planer			





A
B
C

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING TEKN.
24.10.03 44793
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E1

70 °N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
byggh.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontroller: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Plan 2. et	tegn. nr.: 102		rev.:	
filnavn:	099STR JL Planer			

8700 1500 8700

Asfalt

Sykkelparkering
2 høyder
120 plasser
139,4m2

c+3,1

Teknisk rom
6,6m2

c+3,0

Sov 15,3m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,0m2 | Bad 4,0m2 | Gang 3,8m2

Leil.: 2.01
Type: T6
BRA-K: 48,1m2

Bolig-adkomst

c+3,55

Gang 3,9m2

Sov 15,4m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,2m2 | Bad 4,0m2

Leil.: 2.02
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

c+3,0

Leil.: 2.03
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

Bolig-adkomst

c+3,55

Gang 4,3m2

Sov 6,2m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,2m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 21,9m2

Leil.: 2.04
Type: T8
BRA-K: 61,6m2

A1

Grus

Boder
37 stk.
111,6m2

c+3,1

A4

c+3,975

Betong

c+3,0

Offentlig gangadkomst

Sykkelsti

c+5,45

Sov 9,0m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 25,6m2 | Bad 4,0m2 | Sov 6,3m2 | Gang 3,6m2

Leil.: 1.01
Type: T9
BRA-K: 56,6m2

Grus

c+3,0

Terreng heves

Sov 15,3m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 25,6m2 | Bad 4,0m2 | Gang 3,8m2

Leil.: 2.05
Type: T9
BRA-K: 56,6m2

c+4,55

Bolig-adkomst

c+3,55

Gang 4,3m2

Sov 6,3m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,3m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 25,9m2

Leil.: 1.02
Type: T9
BRA-K: 72,6m2

A2

c+5,45

Leil.: 2.06
Type: T10
BRA-K: 72,6m2

A3

10200 10200

5900 2600 11900 2600 7500

A B C

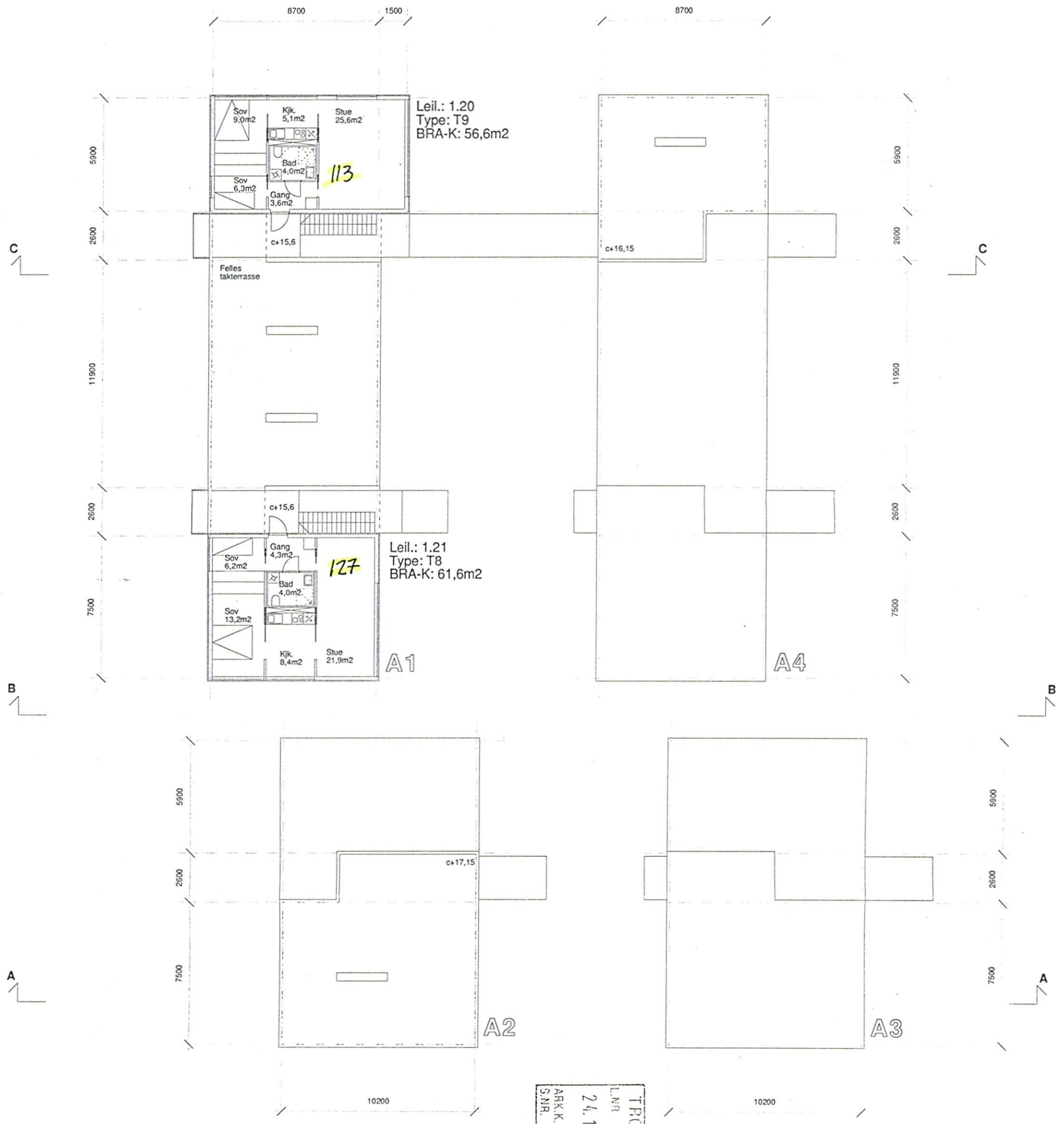
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
I.NR. BYUTVIKLING BEH.
ARK.K.
G.NR.
24.10.03 44799
KASS.

N

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247		9262	Tromsø
byggh.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontroller: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosj.nivå: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
tegn. navn: Plan 1. et	tegn. nr.: 101		rev.:	
filnavn: 099STR.JL.Planer				

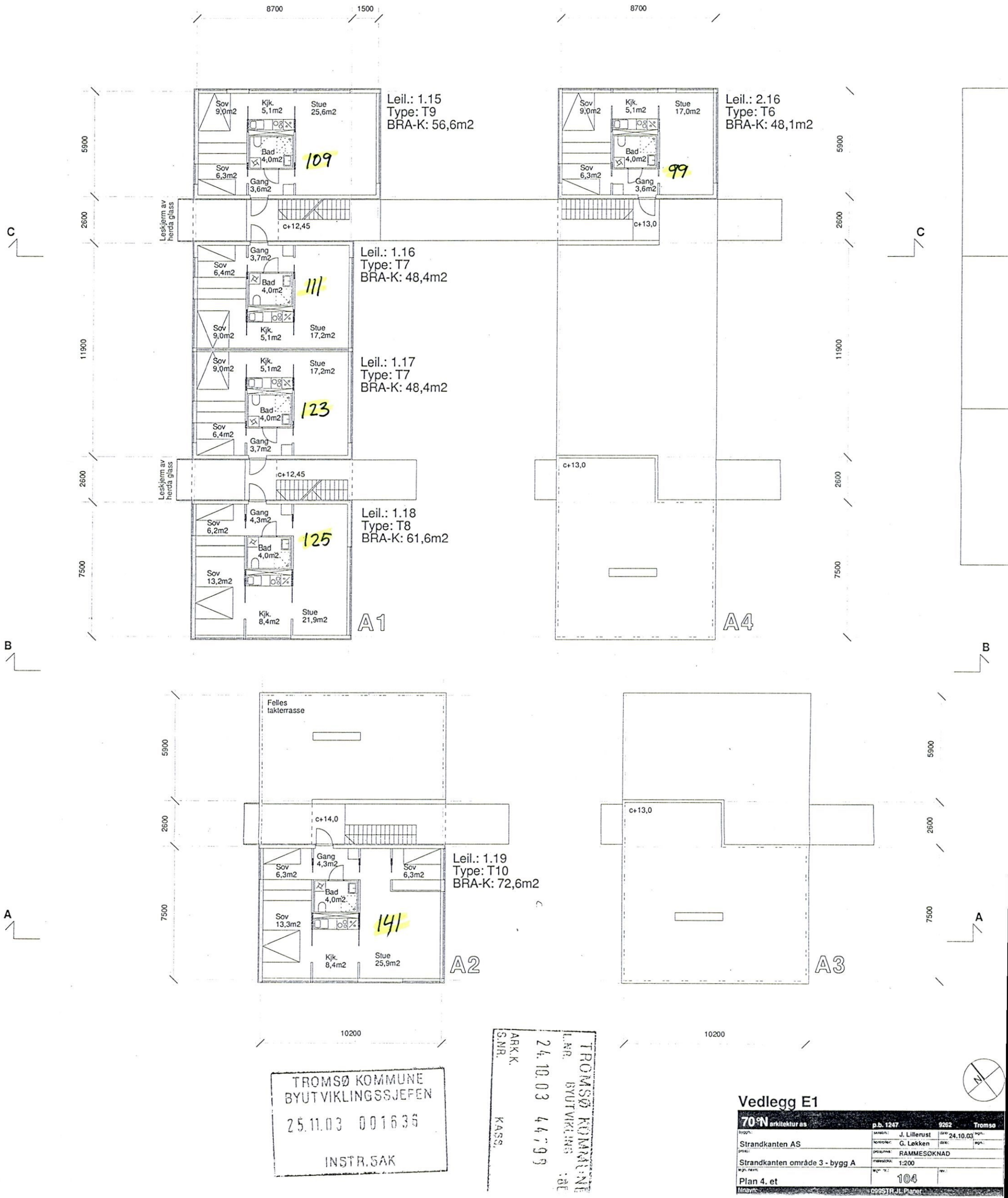


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SEKR.
24.10.03 44798
ARK.K.
SAKS.NR.

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø
byggn.: Strandkanten AS	tegnet: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:
	kontrollert: G. Løkken	dato:	sign.:
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosjektnr.: RAMMESØKNAD		
	målestokk: 1:200		
sign. navn: Plan 5. et	sign. nr.: 105	rev.:	
filnavn:	099STR-JL-Planer		



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
L.NR. 24.10.03 44799
ARK.K.
S.NR.
KASS.

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø	
byggn.: Strandkanten AS	saksbh.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:	
	kontrollert: G. Løkken	dato:	sign.:	
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosjektfase: RAMMESØKNAD			
	målestokk: 1:200			
sign. navn: Plan 4. et	sign. nr.: 104	rev.:		
filnavn:	098STR JL Planer			

Strandvegen
Rabatt
Gang- og sykkelveg
Busslomme
Busstopp
Leskjerm OK c+9,7
Leskjerm OK c+10,2
Leskjerm av herda glass
Rampe 1:12
Bolig-adkomst
Offentlig gangadkomst
Felles takterrasse
8700
1500
10200
5900
2600
11900
7500
c+8,1
c+8,25
c+8,8
c+9,3
c+8,4
c+9,85
c+6,9
c+8,85
c+10,85
c+8,6
c+8,8

Leil.: 1.09
Type: T6
BRA-K: 48,1m2
Sov 15,3m2 · Kjk. 5,1m2 · Stue 17,0m2 · Bad 4,0m2 · Gang 3,8m2
105

Leil.: 2.13
Type: T6
BRA-K: 48,1m2
Sov 9,0m2 · Kjk. 5,1m2 · Stue 17,0m2 · Bad 4,0m2 · Sov 6,3m2 · Gang 3,6m2
97

Leil.: 1.10
Type: T7
BRA-K: 48,4m2
Gang 3,9m2 · Bad 4,0m2 · Sov 15,4m2 · Kjk. 5,1m2 · Stue 17,2m2
107

Leil.: 1.11
Type: T7
BRA-K: 48,4m2
Sov 15,4m2 · Kjk. 5,1m2 · Stue 17,2m2 · Bad 4,0m2 · Gang 3,9m2
119

Leil.: 1.12
Type: T8
BRA-K: 61,6m2
Gang 4,3m2 · Sov 6,2m2 · Bad 4,0m2 · Sov 13,2m2 · Kjk. 8,4m2 · Stue 21,9m2
121
A1

Leil.: 2.14
Type: T8
BRA-K: 61,6m2
Gang 4,3m2 · Sov 6,2m2 · Bad 4,0m2 · Sov 13,2m2 · Kjk. 8,4m2 · Stue 21,9m2
87
A4

Leil.: 1.13
Type: T9
BRA-K: 56,6m2
Sov 9,0m2 · Kjk. 5,1m2 · Stue 25,6m2 · Bad 4,0m2 · Sov 6,3m2 · Gang 3,6m2
137

Leil.: 1.14
Type: T10
BRA-K: 72,6m2
Gang 4,3m2 · Sov 6,3m2 · Sov 6,3m2 · Bad 4,0m2 · Sov 13,3m2 · Kjk. 8,4m2 · Stue 25,9m2
139
A2

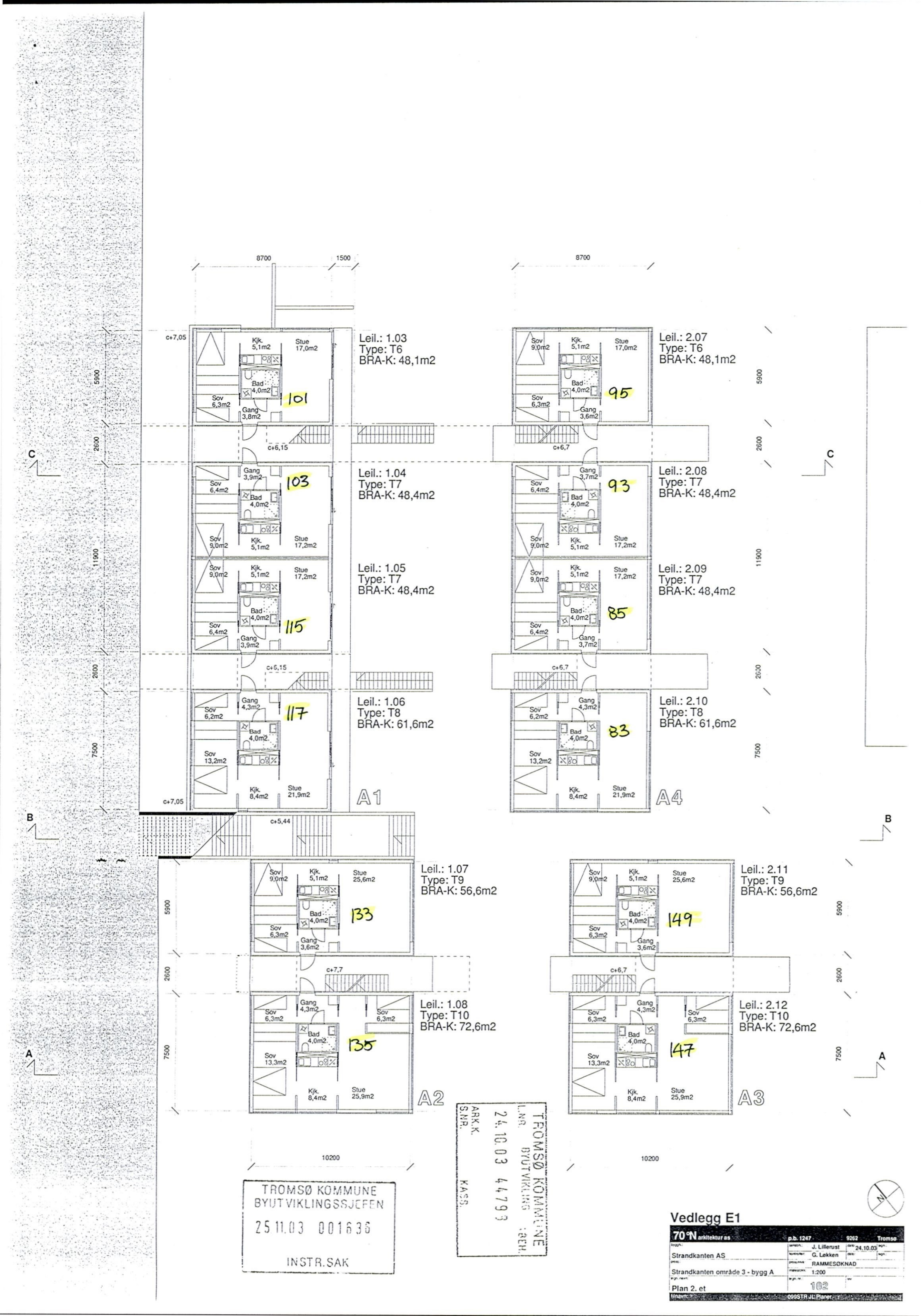
Leil.: 2.15
Type: T10
BRA-K: 72,6m2
Gang 4,3m2 · Sov 6,3m2 · Sov 6,3m2 · Bad 4,0m2 · Sov 13,3m2 · Kjk. 8,4m2 · Stue 25,9m2
151
A3

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001539
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
24.10.03 44799
L.NR.
ARK.K.
S.NR.
SAKSB.

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø
tegnet:	J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.
Strandkanten AS	kontrollert: G. Løkken	dato:	sign.
	prosjekt: RAMMESØKNAD		
Strandkanten område 3 - bygg A	målestokk: 1:200		
tegn. navn: Plan 3. et	tegn. nr.: 103		rev.
filnavn: 099STR.J.L Planer			



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SEH.
24.10.03 44793
ARK.K.
S.NR.
KASS.

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø
Byggh.: Strandkanten AS	saksb.: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:
	kontrollert: G. Løkken	dato:	sign.:
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosjektnr.: RAMMESØKNAD		
	målestokk: 1:200		
tegn. navn: Plan 2. et	tegn. nr.: 102	rev:	
filnavn:	099STR JL Planer		

8700 1500

8700

Asfalt

Sykkelparkering
2 høyder
120 plasser
139,4m2

c+3,1

Teknisk rom
6,6m2

c+3,0

Sov 15,3m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,0m2 | Bad 4,0m2 | Gang 3,8m2 | 91

Bolig-adkomst

c+3,55

Gang 3,9m2 | Bad 4,0m2 | 89 | Sov 15,4m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,2m2

c+3,0

Sov 15,4m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 17,2m2 | Bad 4,0m2 | 81 | Gang 3,9m2

Bolig-adkomst

c+3,55

Gang 4,3m2 | Sov 6,2m2 | 79 | Bad 4,0m2 | Sov 13,2m2 | Kjk. 8,4m2 | Stue 21,9m2

A1

Grus

A4

Boder
37 stk.
111,6m2

c+3,1

c+3,975

Betong

c+3,0

Offentlig gangadkomst

Sykkelsti

Leil.: 2.01
Type: T6
BRA-K: 48,1m2

Leil.: 2.02
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

Leil.: 2.03
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

Leil.: 2.04
Type: T8
BRA-K: 61,6m2

5900 2600 11900 2600 7500

c+5,45

Sov 9,0m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 25,6m2 | Bad 4,0m2 | Sov 6,3m2 | Gang 3,6m2 | 129

c+4,55

Gang 4,3m2 | Sov 6,3m2 | Sov 6,3m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,3m2 | 131 | Kjk. 8,4m2 | Stue 25,9m2

c+5,45

A2

Leil.: 1.01
Type: T9
BRA-K: 56,6m2

Grus

c+3,0

Terreng heves

Bolig-adkomst

Leil.: 1.02
Type: T9
BRA-K: 72,6m2

Sov 15,3m2 | Kjk. 5,1m2 | Stue 25,6m2 | Bad 4,0m2 | 145 | Gang 3,8m2

c+3,55

Gang 4,3m2 | Sov 6,3m2 | Sov 6,3m2 | Bad 4,0m2 | Sov 13,3m2 | 143 | Kjk. 8,4m2 | Stue 25,9m2

A3

Leil.: 2.05
Type: T9
BRA-K: 56,6m2

Leil.: 2.06
Type: T10
BRA-K: 72,6m2

10200

10200

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.11.03 001636
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
24.10.03 44799
ARK.K.
S.NR.
KASS.
GEB.

HJALMAR JOHANSENS GATE

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø
bygg.: Strandkanten AS	tegnet: J. Lillerust	dato: 24.10.03	sign.:
	kontrollert: G. Løkken	dato:	sign.:
prosj.: Strandkanten område 3 - bygg A	prosjektfase: RAMMESØKNAD		
	målestokk: 1:200		
tegn. navn: Plan 1. et	tegn. nr.: 101		rev.
filnavn: 099STRJL.Plan01			

8700

1500

8700

Asfalt

Sykkelparkering
2 høyder
120 plasser
139,4m2

c+3,3

Teknisk rom
6,6m2

5900

2600

11900

2600

7500

C

B

A

Bolig-adkomst

81

c+3,3

Sov 15,3m2

Kjk. 5,1m2

Stue 17,0m2

Bad 4,0m2

Gang 3,8m2

Leil.: 2.01
Type: T6
BRA-K: 48,1m2

Gang 3,9m2

Bad 4,0m2

Sov 15,4m2

Kjk. 5,1m2

Stue 17,2m2

Leil.: 2.02
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

c+3,0

Sov 15,4m2

Kjk. 5,1m2

Stue 17,2m2

Bad 4,0m2

Gang 3,9m2

Leil.: 2.03
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

c+3,3

Bolig-adkomst

79

Gang 4,3m2

Sov 6,2m2

Bad 4,0m2

Sov 13,2m2

Kjk. 8,4m2

Stue 21,9m2

Leil.: 2.04
Type: T8
BRA-K: 61,6m2

A1

A4

Grus

Boder
37 stk.
111,6m2

c+3,3

c+4,0

Betong

c+3,0

Offentlig gangadkomst

Sykkelsti

Bad 5,0m2

Sov 7,2m2

Sov 7,9m2

Stue/kjk. 30,1m2

Entre 1,8m2

Leil.: 1.01
Type: T4
BRA-K: 54,2m2

Grus

c+3,0

Terreng heves

Sov 15,3m2

Kjk. 5,1m2

Stue 25,6m2

Bad 4,0m2

Gang 3,8m2

Leil.: 2.05
Type: T9
BRA-K: 56,6m2

c+4,3

87

Bolig-adkomst

89

c+3,3

Bad 6,1m2

Gang 9,1m2

Sov 7,8m2

Sov 11,5m2

Stue/kjk. 32,9m2

Leil.: 1.02
Type: T5
BRA-K: 69,9m2

Gang 4,3m2

Sov 6,3m2

Sov 6,3m2

Bad 4,0m2

Sov 13,3m2

Kjk. 8,4m2

Stue 25,9m2

Leil.: 2.06
Type: T10
BRA-K: 72,6m2

A2

A3

10200

10200

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
20.05.03 22576
ARK.K.
S.NR. KASS.

Hialmar Johansens gt.

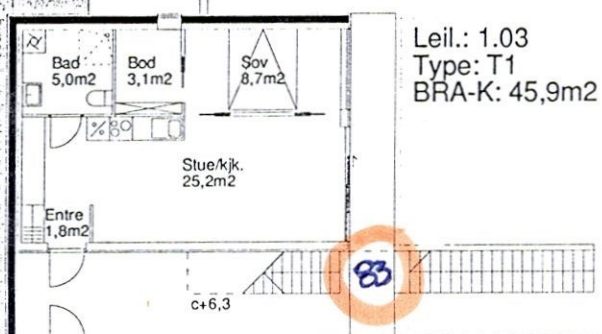
N

Vedlegg E1

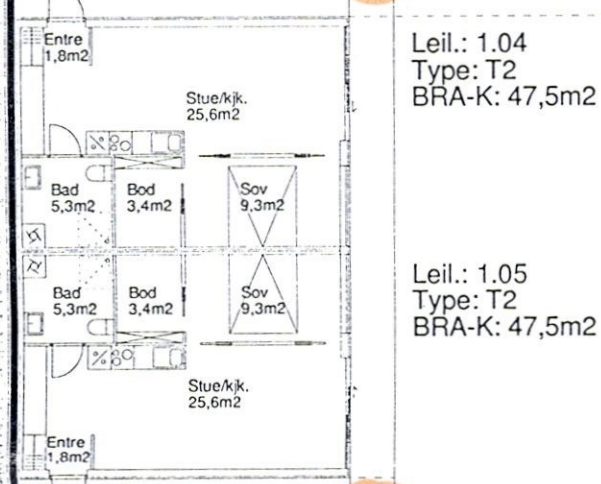
70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø
tiltakshaver: Strandkanten AS	ansvarlig: J. Lillerust	dato: 15.05.03	
prosj.: Strandkanten område 3A	kontrollert: G. Løkken	dato:	
tegn. navn: Plan 1. et	prosjektfase: RAMMESØKNAD		
	målestokk: 1:200		
	tegn. nr.: 101	rev:	
tilhører: 099STR JL Planer			

8700 1500 8700

Leil.: 1.03
Type: T1
BRA-K: 45,9m2

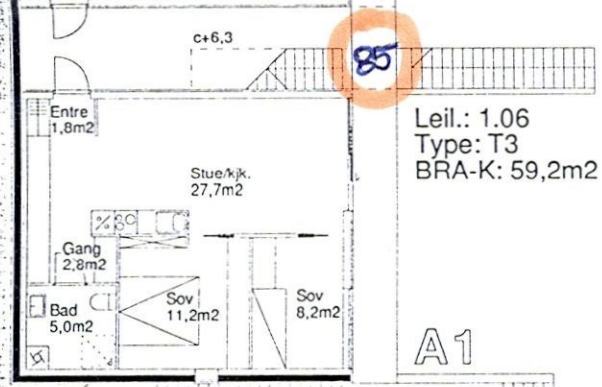


Leil.: 1.04
Type: T2
BRA-K: 47,5m2



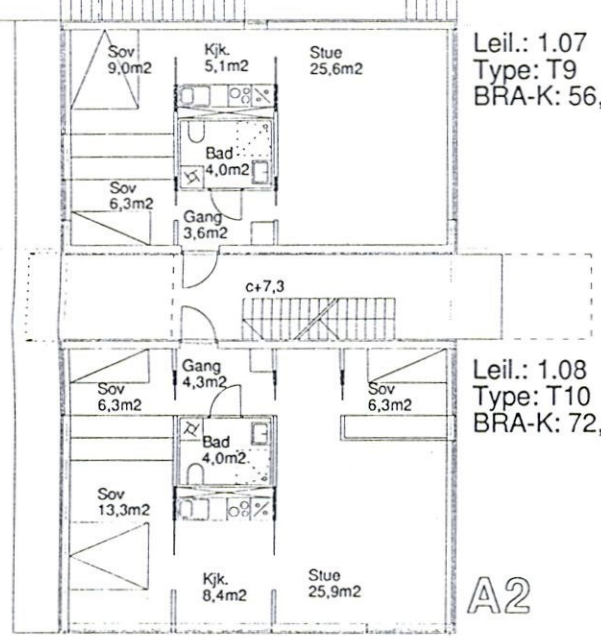
Leil.: 1.05
Type: T2
BRA-K: 47,5m2

Leil.: 1.06
Type: T3
BRA-K: 59,2m2



A1

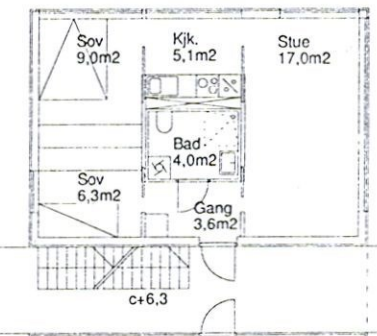
Leil.: 1.07
Type: T9
BRA-K: 56,6m2



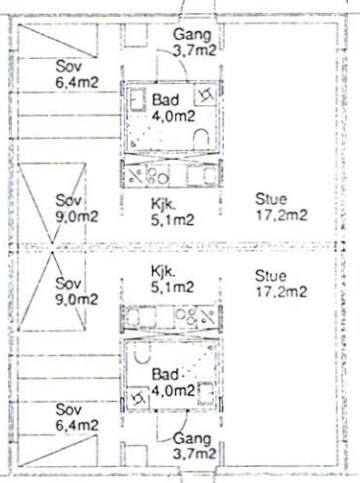
Leil.: 1.08
Type: T10
BRA-K: 72,6m2

A2

Leil.: 2.07
Type: T6
BRA-K: 48,1m2

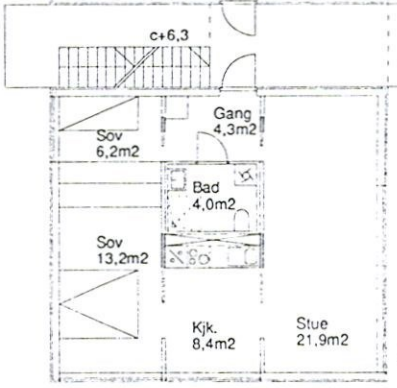


Leil.: 2.08
Type: T7
BRA-K: 48,4m2



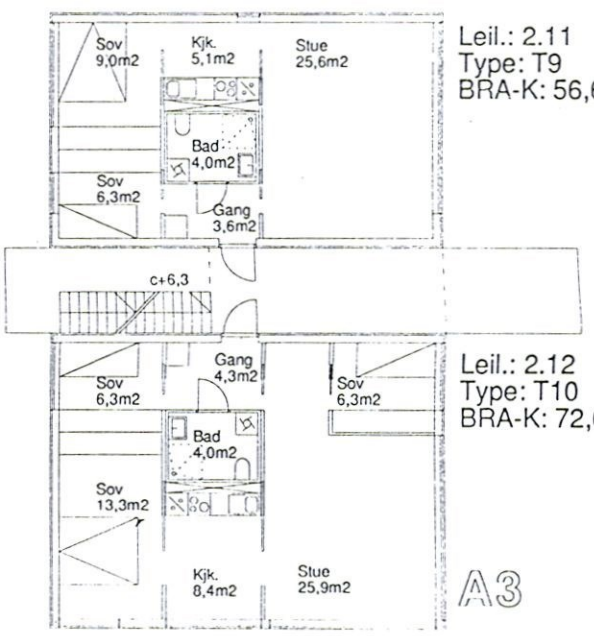
Leil.: 2.09
Type: T7
BRA-K: 48,4m2

Leil.: 2.10
Type: T8
BRA-K: 61,6m2



A4

Leil.: 2.11
Type: T9
BRA-K: 56,6m2



Leil.: 2.12
Type: T10
BRA-K: 72,6m2

A3

5900
2600
11900
2600
7500
10200

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
20.05.03 22576
ARK.K.
S.NR. KASS.

Vedlegg E1

70°N arkitektur as	p.b. 1247	9262	Tromsø
Tegnet:	J. Lillerust	Dato: 15.05.03	Sign:
Kontrollert: Strandkanten AS	G. Løkken	Dato:	Sign:
Prosj.navn: Strandkanten område 3A	RAMMESØKNAD		
Tegn.navn: Plan 2. et	1:200	Tegn.nr: 102	Rev:
Mnavn:	099STR.JL.Planer		

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:

- Samboeravtale 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 500kr
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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**